

Klaus Troschel
545 Route de Cabris
06530 D
Spéracèdes

Spéracèdes le 9.6.2025

La Marie de Spéracèdes ou

Réf. : PLU – la parcelle A989 située 545 route de Cabris, 06530 Spéracèdes

Madame, Madame,

Je demande que la parcelle qui a été déclassée de la zone U à la zone N par le précédent PLU, retrouve sa classification en zone UC.

Le jugement du TA de Nice du 22 mars 2023 a donné raison à la SCI OSC, propriétaire de la parcelle A986, en décidant que son classement en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans ces conditions, je demande que mon terrain, cadastré A989 et qui se trouve dans la même configuration que celui de la SCI OSC, soit reclassé en zone UC.
Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma demande au nom d'un traitement équitable.

Je vous prie, cher Monsieur, Madame, d'accepter mes salutations distinguées.



Klaus Troschel

Reçu le 10 JUIN 2025

Ah15

Mr et Mme Alibert Thierry
1, Chemin de la Molière
06530 SPERACEDES

Monsieur le Commissaire enquêteur
Commune de Spéracèdes
11 boulevard du Docteur Sauvy
06530 SPERACEDES

Objet: Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du PLU

Spéracèdes, le 12 juin 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours relative au projet de modification du PLU de Spéracèdes pour laquelle vous avez été désigné, nous vous faisons part de nos observations.

Nous sommes propriétaires de notre habitation sise 1 chemin de La Molière (parcelles A n°254, 255, 256) qui confronte en limite nord une oliveraie traditionnelle non bâtie délimitant l'entrée du village (parcelles A n°252 et 253).

A juste raison, le projet de modification du PLU a pour ambition d' « offrir une plus grande place à l'environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés », notamment par une action de « protection du patrimoine végétal caractéristique de la Provence et de l'histoire du pays : restanques, oliviers, arbres majeurs ... » avec « l'identification et la protection des oliveraies caractéristiques ».

Il s'agit du reste d'une obligation paysagère prévue tant par la PADD qui impose « la pérennisation et le redéveloppement de l'activité oléicole en tant qu'élément identitaire de la commune, et la préservation de traces du passé agricole qui structurent le paysage et maintiennent la stabilité des sols (restanques) » que par le SCOT qui contraint le PLU à « préserver les coteaux », « les paysages de restanques ».

D'ailleurs, la notice de présentation du projet de modification indique bien que :

« En synthèse des dispositions applicables au SCOT sur ces espaces, il ressort que :

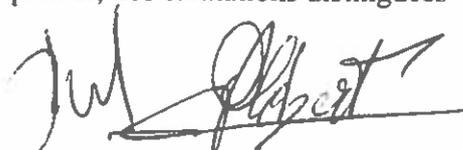
-Les olivaies, lorsqu'elles ne sont pas spécifiquement en zone agricole, doivent faire l'objet de mesures de protection » (page 181 du DOO).

Or, le plan de zonage du projet qui identifie en application de ces dispositions et engagements les oliveraies à protéger ainsi que les oliveraies remarquables potentielles a omis de représenter celle qui borde notre propriété sur les parcelles cadastrées section A n°252 et 253.

Cette omission procède d'une erreur manifeste car cette oliveraie, composée de plusieurs dizaines de sujets anciens disposés sur des restanques, répond à l'ensemble des critères de protection et d'identification sus-rappelés.

Il appartient donc à la commune de Spéracèdes de corriger cette erreur avant l'approbation de la modification du PLU.

Recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos salutations distinguées



Courrier remis le :
24 JUIN 2025 à 15h30

MAUBERT Patrick
5 impasse du Stade
06320 CAP D'AIL
Tél : 06.62.78.40.45
mail : mariemaubertsurace@gmail.com
et /ou mmaubert@justice.mc

Cap d'Ail le 24 juin 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Commune de Spéracèdes
11 boulevard du Docteur Sauvy
06530 SPERACEDES

Objet : changement de PLU
Parcelle : A 2121 – Commune de Spéracèdes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification du PLU à Spéracèdes pour laquelle vous avez été désigné, nous tenons avec mon épouse à vous part de nos observations.

Je suis propriétaire d'un terrain situé au 17 rue des Orangers, la Reinaude, terrain que mon père a légué à chacun de ses quatre enfants (chaque enfant ayant hérité d'une parcelle).

Mes deux sœurs ainsi que mon frère ont tout trois faits construire une villa sur leurs parcelles de terrain. Au vu de l'actuel projet de modification du PLU, ma parcelle composée d'oliviers, mais aussi de vignes et de chênes, deviendrait inconstructible ce qui générerait une différence entre mes sœurs, mon frère et moi, nos parcelles étant mitoyennes. Je souhaite pouvoir disposer comme eux de la liberté de pouvoir construire sur ce terrain familial.

Nous avons avec mon épouse travaillé toute notre vie. Je suis déjà à la retraite, elle le sera à la fin de l'année. Le déclassement de notre terrain en zone non constructible mettrait en péril tous les projets d'une vie entière.

Je vous demande donc par la présente que notre terrain reste en zone constructible afin de pouvoir réaliser notre projet et celui de nos deux enfants.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma parfaite considération.



Enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Spéracèdes

Se déroulant du 28/05/25 au 26/06/25

Observations de Monsieur Guy CANNONE

à l'attention de Monsieur Alain CANOLLE, Commissaire-enquêteur, 11, Bd Sauvy à Spéracèdes

adressées le 24 juin 2025 par messagerie électronique

à l'adresse rcandillon@spéracèdes.fr

et déposées dans le registre en mairie le jour-même.

Le 20 février 2020, le Tribunal Administratif de Nice a annulé l'arrêté du 18 décembre 2018 par lequel le maire de Spéracèdes avait accordé un permis de construire à la SARL MB Consultants.

Le permis litigieux consistait dans la construction de deux bâtiments comprenant 21 logements et quatre locaux commerciaux ainsi que la réalisation de 88 places de stationnement sur un terrain situé au 6 Bd du Dr Sauvy.

Dans son jugement le Tribunal retient que la parcelle d'assiette du projet « située dans une vaste zone boisée vierge de toute construction » s'inscrit en discontinuité du secteur d'urbanisation constituée et que le projet en litige méconnaît les dispositions du code de l'urbanisme appliquées aux zones de montagne, au regard des précisions apportées par la Directive Territoriale Aménagement des Alpes-Maritimes.

Il nous importait de nous assurer que Monsieur le Commissaire-enquêteur avait eu connaissance de ce jugement et du moyen soulevé par le Tribunal.

Ce même moyen a d'ailleurs été à nouveau retenu par le Tribunal Administratif de Nice dans une très récente affaire portant sur un terrain attenant à cette même parcelle, à propos d'un projet de construction de deux bâtiments d'habitations collectives.

Ce jugement est donc d'une parfaite actualité.

Il est d'ailleurs à remarquer que depuis le 20 février 2020 l'application de ce jugement par la commune de Spéracèdes demeure dans l'attente. Nous demandons à ce que ce jugement soit mis en application sans attendre, et que le PLU de Spéracèdes en tienne compte en modifiant le zonage et le règlement associé à la zone actuellement toujours inscrite, à tort, en 2AU.

Le jugement intégral a été remis en main propre à Monsieur le Commissaire-enquêteur lors de notre entretien le 12 juin à 11h45, en mairie de Spéracèdes, en présence de Madame PINTUS, présidente de l'Association ASPIC.

Vous en remerciant par avance,

Guy CANNONE demeurant au 8 Bd du Dr Sauvy à 06530 SPERACEDES



Laurent ETTORI

Gneisenaustrasse 85, 10921 Berlin

Observations sur le projet de modification de droit commun n°1 de la Commune de Spéracèdes concernant les unités foncières 135/145 Chemin de la Madonette

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Spéracèdes propose la création d'espaces verts protégés (EVP) au titre des oliveraies d'agrément sur deux unités foncières m'appartenant aux 135 et 145 Chemin de la Madonette.

1. Observations concernant l'unité foncière au 135 Chemin de la Madonette

J'approuve l'EVP au 135 Chemin de la Madonette sur une partie des parcelles A476, A1621, A1623 et A2093 tel qu'il figure sur le document graphique *4A Plan de zonage général* qui correspond à une oliveraie historique dotée d'oliviers centenaires, à condition que les propriétaires d'oliveraies protégées puissent effectivement créer les ouvrages et les aménagements nécessaires à leur entretien (hangar, stationnement et voie d'accès pour engins agricoles) en fonction de l'étendue de l'espace vert protégé (EVP) et soient autorisés à entretenir les ouvrages maçonnés existants utilisés pour l'unité d'habitation (citerne, voie d'accès, parkings, abri à voiture, etc...). Compte-tenu de l'imprécision du plan cadastral et de l'absence de représentation de certaines annexes (piscine, poolhouse, etc...) sur le document graphique du projet de modification, les travaux d'entretien de l'existant doivent être autorisés non seulement pour les arbres remarquables, mais également pour les bosquets et les oliveraies d'agrément.

A cet effet, je propose de réécrire le paragraphe 3 de l'article 7 du Règlement comme suit :

Art.7 &3 - Dans les bosquets et oliveraies d'agrément, ainsi que pour les arbres remarquables, s'appliquent les prescriptions suivantes :

° Sont admis les ouvrages et aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces (**voie d'accès, hangar, etc...**)

° La réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction **autre que les ouvrages et aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces** reste interdite (piscine, cabanon, véranda)

° *Les arbres malades ou menaçant peuvent être élagués ou abattus avec une autorisation préalable obtenue en Mairie.*

° *Un cercle de 10 mètres, centré sur l'arbre, définit une zone d'inconstructibilité, interdisant ainsi tout nouveau bâti. L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobés) y est interdite.*

° **Les travaux d'entretien de l'existant sont autorisés.**

2. Observations concernant l'unité foncière au 145 Chemin de la Madonette

En revanche, je sollicite la révision du périmètre des EVP au titre des oliveraies d'agrément sur l'unité foncière sise 145 Chemin de la Madonette concernant les parcelles A1283, A3059, A3061 et A3062. Le projet de modification ne prend en compte ni l'autorisation de lotir et la création de deux lots à bâtir sur le bas de la parcelle A1283 (Lot C) et les parcelles A3059 et A3062 (Lot B), ni le permis de construire accordé sur la parcelle A3061 (Lot A bâti), et protège sur la parcelle A1283 un alignement de cyprès plutôt qu'une oliveraie.

Je commencerai par la **parcelle A3061** sur laquelle j'ai été autorisé par arrêté du 17 février 2025 à construire un garage avec une emprise au sol de 77m² (N°PC00613724E0011) sur la partie haute de la parcelle et dont la partie basse correspond à la voie d'accès du lot B à bâtir (1649m²) constitué par les parcelles A3059 et A3062 autorisé par arrêté du 29 août 2023 (N°DP00613723E0043). L'emprise au sol des deux autorisations d'urbanisme (garage et voie d'accès du lot B à bâtir) correspondant à la quasi-totalité de la parcelle A3061 quasiment dépourvue d'arbres s'agissant d'une ancienne exploitation de jasmin, je demande la suppression pure et simple de l'EVP projeté sur cette parcelle. **Cf. Annexe 1 : Plan de masse du PC N°PC00613724E0011 et Annexe 2 Photo de la parcelle A3061 dépourvue d'arbres.**

Je sollicite par ailleurs la révision du périmètre de l'EVP au titre des oliveraies d'agrément inscrit sur la totalité des **parcelles A3059 et A3062** en contradiction avec l'autorisation de lotir accordé par arrêté du 29 août 2023 (N°DP00613723E0043) sur ces deux parcelles. Je propose de limiter l'emprise de l'EVP à la parcelle A3059 et aux parties Ouest et Nord de la parcelle A3062 sur lesquelles sont concentrées le plus grand nombre d'oliviers, de façon à permettre la construction sur la moitié Est de la parcelle A3062 en protégeant la plupart des oliviers. **Cf. Annexe 3 : Nouveau périmètre proposé pour l'EVP tracé sur le plan de division foncière N°DP00613723E0043 et Annexe 4 : Photo de la parcelle A3062 dépourvue d'arbres en son milieu.**

Je sollicite également la suppression du périmètre de l'EVP au titre des oliveraies d'agrément inscrit sur la parcelle A1283 en contradiction avec l'autorisation de lotir accordé par arrêté du 29 août 2023 (N°DP00613723E0043) sur le bas de la parcelle A1283 correspondant au lot C à bâtir (1414m²). Le périmètre retenu pour l'EVP associé à la limite réglementaire de toute construction à 7 mètres des limites séparatives compromet dans les faits l'implantation harmonieuse d'une construction sur ce lot à bâtir.

Outre la contradiction avec l'autorisation de lotir, le périmètre protège dans les faits non pas une oliveraie, mais un alignement de cyprès parmi lesquels se trouvent huit jeunes oliviers dont quatre oliviers malingres d'un diamètre de 10 centimètres plantés en 2014 qui végètent à proximité des cyprès et que je propose de replanter à l'écart de cet alignement de cyprès. Plusieurs de ces oliviers nouvellement plantés sont morts du fait de la proximité avec les conifères et il est impossible de développer une oliveraie à cet emplacement. **Cf. Annexe 5 : Photo des oliviers protégés sur la parcelle A1283.**

Enfin, le périmètre retenu pour l'EVP intègre le mur de soutènement de la maison que je vais devoir refonder ou reconstruire à la suite de désordres importants liés au retrait-gonflement des sols argileux. Je précise qu'il n'y a aucun olivier à protéger au-dessus du mur de soutènement. **Cf. Annexe 6 : Photo du mur de soutènement de la maison sur la parcelle A1283.**

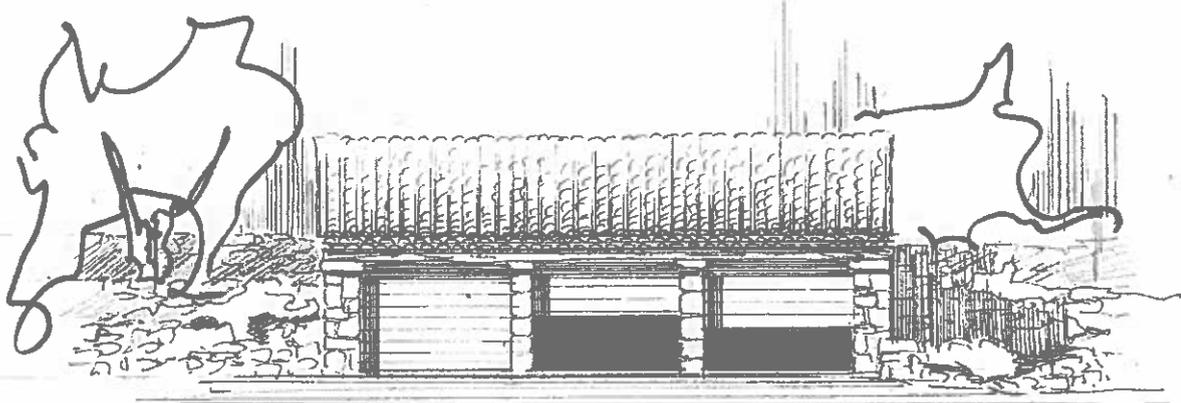
A titre de compensation, je propose de planter des oliviers sur la parcelle A3059 en continuité avec les oliviers de la parcelle A3062 **Cf. Annexe 7 : Photo de la parcelle A3059 dépourvue d'arbres.**

Ce faisant, j'attire votre attention sur la nécessité de définir dans le Règlement du PLU les critères d'identification des oliveraies éligibles pour protéger en priorité les oliviers centenaires en bordure d'oliveraies agricoles et notamment les parcelles A419 et A441 dont l'inscription permettrait de créer des zones de protection continue, de préférence à des zones de protection éparses protégeant de jeunes arbres nouvellement plantés (la parcelle A1283 était historiquement une exploitation de roses à parfum) ou de parcelles quasiment dépourvues d'arbres (A3059 et A3061 anciennement dédiée à la culture du jasmin). L'appréciation au cas par cas sans critère d'identification est la porte ouverte à l'arbitraire et aux erreurs d'appréciation. La révision du PLU devrait être l'occasion de définir des critères de protection incontestables établis en fonction de l'ancienneté des oliveraies, du diamètre des arbres et de la continuité des zones de protection avec les oliveraies agricoles. *

Spéracèdes, le 24/06/2025



Laurent ETTORI



ANNEXE 1 Plan de masse
du PC n° PC00613724E00M

Monsieur Laurent ETTORI	
145 Chemin de la Madonnette - 06530 SPERACEDES	
Projet de Construction d'un Garage	
Demande de Permis de Construire	Avant-Projet n° 1
Le Maître de l'Ouvrage	Echelle 1/200

ANNEXE 2 PHOTOS de la
parcelle A 3061 dépourvue d'arbres



PLAN DE DIVISION FONCIERE

Détachement de 2 terrains à bâtir

Echelle: 1/200

Réviser de la propriété aux limites cadastrales et approuver la position (limites et appartenance des murs, à confirmer par bornage concordance).
 Approuver la demande sur voie adjacente
 Contenance cadastrale totale: 573 51ca
 Superficie approuvée: 5 323 m²

Application orographique du cadastre (Sans valeur juridique)
 Limite de la division entre les Lots A, B et C

- LOT A terrain bâti
Parcelle n°1283p1 et 3061
Superficie approuvée: 2 352 m²
- LOT B terrain à bâtir
Parcelle n°3059 et 3062
Superficie approuvée: 1 649 m²
Contenance cadastrale: 189 79ca
- LOT C terrain à bâtir
Parcelle n°1283p2
Superficie approuvée: 1 414 m²

NOTA: Spaziole de condonones X,Y indépendant.
 N°1283p2 indépendant.
 Position du Nord donnée uniquement à titre indicatif.

SARL Ange-Maire FLAUSNANTI

1 Chemin de la Madonnelle
 06100 SPERACEDES
 Téléphone: 04 93 81 81 81
 Fax: 04 93 81 81 82
 Email: ange@ange-maire.com

GEOMETRE-EXPERT
 145 Chemin de la Madonnelle
 06100 SPERACEDES



D: 3 4230
 20/00/20823

NOTA: Spaziole de condonones X,Y indépendant.
 N°1283p2 indépendant.
 Position du Nord donnée uniquement à titre indicatif.

SERVITUDES A CREER
 Servitude de passage tous usages (227 m²)
 sur le Lot A (Parcelles A n° 3061 et 1283p1)
 au profit du Lot B (Parcelles A n° 3059 et 3062)

NUMERO	PROFONDEUR	HAUTEUR	MATIERE
1	4,00	2,00	BOIS
2	4,00	2,00	BOIS
3	4,00	2,00	BOIS
4	4,00	2,00	BOIS
5	4,00	2,00	BOIS
6	4,00	2,00	BOIS
7	4,00	2,00	BOIS
8	4,00	2,00	BOIS
9	4,00	2,00	BOIS
10	4,00	2,00	BOIS
11	4,00	2,00	BOIS
12	4,00	2,00	BOIS
13	4,00	2,00	BOIS
14	4,00	2,00	BOIS
15	4,00	2,00	BOIS
16	4,00	2,00	BOIS
17	4,00	2,00	BOIS
18	4,00	2,00	BOIS
19	4,00	2,00	BOIS
20	4,00	2,00	BOIS
21	4,00	2,00	BOIS
22	4,00	2,00	BOIS
23	4,00	2,00	BOIS
24	4,00	2,00	BOIS
25	4,00	2,00	BOIS
26	4,00	2,00	BOIS
27	4,00	2,00	BOIS
28	4,00	2,00	BOIS
29	4,00	2,00	BOIS
30	4,00	2,00	BOIS
31	4,00	2,00	BOIS
32	4,00	2,00	BOIS
33	4,00	2,00	BOIS
34	4,00	2,00	BOIS
35	4,00	2,00	BOIS
36	4,00	2,00	BOIS
37	4,00	2,00	BOIS
38	4,00	2,00	BOIS
39	4,00	2,00	BOIS
40	4,00	2,00	BOIS
41	4,00	2,00	BOIS
42	4,00	2,00	BOIS
43	4,00	2,00	BOIS
44	4,00	2,00	BOIS
45	4,00	2,00	BOIS
46	4,00	2,00	BOIS
47	4,00	2,00	BOIS
48	4,00	2,00	BOIS
49	4,00	2,00	BOIS
50	4,00	2,00	BOIS



ANNEXE 3

Perimetre propose pour l'EVF des parcelles A 3059 & A 3062

SYMBOLISME	DESCRIPTION
	Perimetre propose pour l'EVF des parcelles A 3059 & A 3062
	Limite de la division entre les Lots A, B et C
	Limite cadastrale
	Limite de la division entre les Lots A, B et C (sans valeur juridique)
	Direction du Nord
	Echelle: 1/200

ANNEXE 4

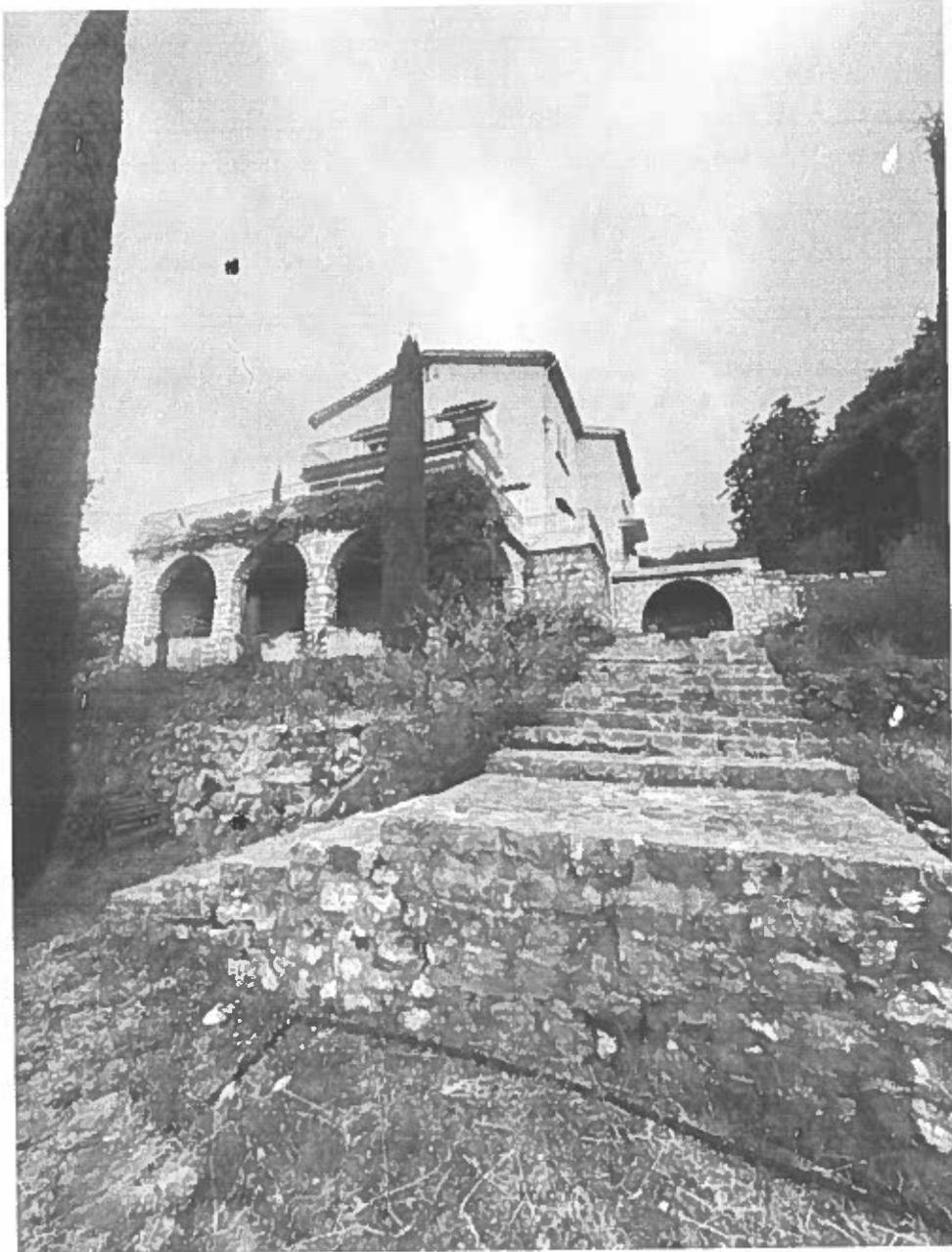
PHOTO DE LA PARCELLE A 3062
dépourvue d'arbres en son milieu



ANNEXE 5. PHOTO DES OLIVIERS
PROTÉGÉS SUR LA PARCELLE A1283



ANNEXE 6. PHOTO
du mur de soutènement
de la maison sur la parcelle A1283



ANNEXE 67 - PHOTO DE LA
PARCELLE A 3059 dépourvue d'arbres



**Monsieur Le Commissaire
Enquêteur**

Mairie de Spéracèdes
11 Boulevard du Dr Sauvy
06530 SPERACEDES

Grasse, le 24 juin 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/33835

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Observation dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La commune de Spéracèdes poursuit actuellement une procédure de Modification de Droit Commun de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le dossier est soumis à la consultation du public entre le 28 mai 2025 et le 26 juin 2025 inclus.

Cette démarche a notamment pour objectif d'offrir une plus grande place à l'environnement à l'échelle de la commune, tout en repensant les règles opposables, notamment en matière de stationnement, afin qu'elles soient davantage compréhensibles et applicables, et en adaptant certaines dispositions afin de rendre le document communal en compatibilité notamment avec le Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes – actuellement en vigueur.

Dans ce cadre spécifique, la procédure conduite crée un sous-zonage particulier, Np, correspondant aux espaces protégés au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes (Grand Cadre Paysager d'une part et Grottes et Vestiges Préhistoriques d'autre part) et dont les règles sont restrictives. Seuls des aménagements ou constructions légers liés aux activités agricoles, forestières, sportives ou de pleine nature y sont admis, ainsi que les équipements publics liés à la gestion de risques naturels.

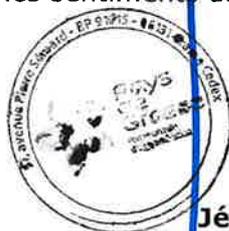
Or, l'entreprise Art & Parfum, société historique du Pays de Grasse, dont les activités sont en lien avec les plantes à parfum et l'industrie associée et située Avenue de Saint-Vallier, parcelles B009, B184, B177, B173, B145, B180, B183, B185, B011, B168, B0182, B170 et B181, se voit fortement impactée par cette évolution des dispositions réglementaires. En effet, les règles limitatives introduites dans le cadre de la modification actuelle conduite viennent obérer toute perspective de développement de cette société, voire remettre en question la pérennisation même de son activité.

Le PLU de la commune de Spéracèdes doit s'inscrire dans une hiérarchie des normes urbanistiques et à ce titre, intégrer les dispositions issues de la DTA et du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes. Néanmoins, cela doit se faire dans un rapport de compatibilité entre les documents, en tenant compte des échelles d'application de chacun. Le PLU se voit donc dans la seule obligation de traduire, à l'échelle parcellaire

et selon les spécificités communales, les grandes orientations transversales définies dans les documents qui lui sont directement supérieurs.

Aussi, afin de sécuriser, régulariser et assurer la pérennité sur le long terme de l'activité de cette entreprise identitaire et historique du territoire grassois, je sollicite auprès de vous que l'extension des constructions existantes soit, *a minima*, autorisée dans ce secteur. Cela pourrait, par exemple, se traduire par la mise en place d'un sous-zonage naturel spécifiquement dédié à cette activité et permettant ainsi de garder la maîtrise de la constructibilité autorisée dans des secteurs protégés.

Sachant compter sur votre compréhension, essentielle pour le dynamisme économique du Pays de Grasse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Président,

J. Viaud

Jérôme VIAUD

Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du PLU à Spéracèdes

À partir de Thierry Alibert <thieryalibert@orange.fr>

Date Mer 25/06/2025 15:47

À Régine CANDILLON <rcandillon@speracedes.fr>

 1 pièce jointe (76 Ko)

Alibert - Observation modification PLU.pdf;

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En complément de notre entretien à la Mairie, et de sa mention dans votre cahier d'enregistrement des échanges avec les administrés, je me permets de vous envoyer aussi, par voie électronique, le courrier que je vous avais remis en mains propres, ce jour-là, au sujet de nos observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du PLU à Spéracèdes.

Bien cordialement.

Thierry Alibert

Mr et Mme Alibert Thierry
1, Chemin de la Molière
06530 SPERACEDES

REÇU LE 25 JUIN 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur
Commune de Spéracèdes
11 boulevard du Docteur Sauvy
06530 SPERACEDES

Objet: Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du PLU

Spéracèdes, le 12 juin 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours relative au projet de modification du PLU de Spéracèdes pour laquelle vous avez été désigné, nous vous faisons part de nos observations.

Nous sommes propriétaires de notre habitation sise 1 chemin de La Molière (parcelles A n°254, 255, 256) qui confronte en limite nord une oliveraie traditionnelle non bâtie délimitant l'entrée du village (parcelles A n°252 et 253).

A juste raison, le projet de modification du PLU a pour ambition d' « offrir une plus grande place à l'environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés », notamment par une action de « protection du patrimoine végétal caractéristique de la Provence et de l'histoire du pays : restanques, oliviers, arbres majeurs ... » avec « l'identification et la protection des oliveraies caractéristiques ».

Il s'agit du reste d'une obligation paysagère prévue tant par la PADD qui impose « la pérennisation et le redéveloppement de l'activité oléicole en tant qu'élément identitaire de la commune, et la préservation de traces du passé agricole qui structurent le paysage et maintiennent la stabilité des sols (restanques) » que par le SCOT qui contraint le PLU à « préserver les coteaux », « les paysages de restanques ».

D'ailleurs, la notice de présentation du projet de modification indique bien que :

« En synthèse des dispositions applicables au SCOT sur ces espaces, il ressort que :

-Les olivaies, lorsqu'elles ne sont pas spécifiquement en zone agricole, doivent faire l'objet de mesures de protection » (page 181 du DOO).

Or, le plan de zonage du projet qui identifie en application de ces dispositions et engagements les oliveraies à protéger ainsi que les oliveraies remarquables potentielles a omis de représenter celle qui borde notre propriété sur les parcelles cadastrées section A n°252 et 253.

Cette omission procède d'une erreur manifeste car cette oliveraie, composée de plusieurs dizaines de sujets anciens disposés sur des restanques, répond à l'ensemble des critères de protection et d'identification sus-rappelés.

Il appartient donc à la commune de Spéracèdes de corriger cette erreur avant l'approbation de la modification du PLU.

Recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos salutations distinguées

modification n°1 PLU

À partir de Didier Claeyssen <claeyssen06@gmail.com>

Date Mer 25/06/2025 14:24

À Régine CANDILLON <rcandillon@speracedes.fr>

 1 pièce jointe (43 Ko)

Dires Didier Claeyssen le 25 juin definitif 2025.docx;

Bonjour Régine,
Veuillez recevoir en PJ mon dire au commissaire enquêteur
relativement à la modification n°1 du PLU de Spéracèdes
Veuillez le faire suivre dans la filière adéquate
Je te remercie
Didier

--

Didier Claeyssen
515 route de Cabris
06530 Spéracèdes
33 (0) 6 07 33 24 12

Ce message et toutes ses pièces jointes sont établis à l'intention exclusive de ses destinataires et sont confidentiels.

Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d'en avertir immédiatement l'expéditeur.

Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse.

Didier Claeysen
515 route de Cabris
06530 Spéracèdes

le 25 juin 2025

Gérant de la sci OSC propriétaire de la parcelle A986 objet de la modification n°1

Dire au Commissaire enquêteur Alain Canolle

Enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Spéracèdes du 2025/05/25 au 2025/06/26

Envoyé par courriel à l'adresse officielle de l'enquête : rcandillon@speracedes.fr le 25 juin 2025

Et déposé en mairie dans le registre le 26 juin 2025

Ma démarche est recevable du fait qu'elle concerne le "reclassement de la parcelle A986" objet de la modification n°1

Au regard du PPRIF la parcelle A986 est située en zone bleue.

Elle était constructible (et a été construite) sous le régime du POS en tant que zone Nb (voir le règlement du POS)

Par décision municipale, elle a été déclassée en zone inconstructible par suite de la suppression de la sous zone Nb lors de l'adoption du PLU.

Aucune concertation sur le sujet n'a été possible avec la municipalité de l'époque ni l'actuelle.

Une démarche amiable puis procédurale ont dû être engagées en septembre 2019 et mars 21. La procédure s'est conclue par une décision du Tribunal administratif de Nice du 22 mars 2023, « *annulant la délibération du Conseil Municipal en ce qu'elle place la parcelle a986 en zone N* » (donc non constructible administrativement (ndr))

Je prends acte du fait que la modification DC n°1 du PLU prend en compte le principe du jugement du Tribunal Administratif.

Je tiens néanmoins à vous faire part de quelques remarques

- Une concertation et une écoute de la municipalité auraient pu éviter des frais importants et des stress traumatisants aux deux parties
- L'application de la décision (classement de la parcelle A986 en zone UC) engendre une rupture d'égalité entre les droits de la parcelle A986 et toutes ses voisines
- Toutes les parcelles voisines de la parcelle A986 sont en droit d'accéder et de se voir appliquer le même règlement qu'elle
- D'autres pistes ont-elles été explorées ?
 - o Était-il vraiment nécessaire d'incorporer le reclassement dans la modification n°1 ?
 - o Fallait-il inscrire la décision du TA dans le PLU ?
 - o La restauration de la zone Nb n'eut-elle pas été plus appropriée ?
 - o Restauration de TOUS les terrains au nord et mitoyens de l'axe « route de Cabris » dans leurs droits ?

Je tiens à préciser que toutes les compagnies d'assurance et juristes contactées ont mentionné la "NON re constructivité" des édifices sur ces terrains en cas de sinistre.

J'espère que la municipalité aura à cœur de se poser les questions que je suggère et qu'elle pourra envisager une concertation avec les personnes concernées avant de prendre des décisions lourdes de conséquences.

De nombreuses personnes ou groupes sont susceptibles de dialoguer avec les services de la mairie et leurs prestataires pour l'élaboration d'un règlement homogène et acceptable par tout le monde.

La sci OSC est solidaire des propriétaires voisins et de leurs revendications.

Didier Claeysen



Mme Fabienne DELVARRE

M. Patrick DELVARRE

515, Rte de CABRIS

06530 SPERACÈDES

Le 25 juin 2025

1

Objet : Modification du PLU Commune de SPERACÈDES : délot
d'un dire.

Nous, ci-dessous nommés, sommes propriétaires de la parcelle
cadastrique A 987 située à l'adresse épelément indiquée ci-dessus.

Nous avons acheté cette parcelle en octobre 2016 laquelle était à l'époque
classée en zone U.

Lors de la précédente révision du PLU en 2019, notre parcelle a été
reclassée en zone N.

1. La SCIOSC, propriétaire de la parcelle A 986 jouxtant la nôtre a
déposé un recours devant le Tribunal administratif de NICE en soutenant
que son classement en zone N était entaché d'une erreur manifeste
d'appréciation. (TA NICE - 4^e chambre - 22/03/2023)

Au nom de l'équité de traitement, nous demandons que notre parcelle
cadastrique A 987, rattachée elle aussi à un vaste secteur urbanisé dont
elle n'est séparée que par la RDM, soit reclassée en zone UC.

De surcroît, la parcelle A 986 est totalement dépendante de notre
chemin d'accès à la RDM en tant que fonds dominant sauf à
se trouver enclavé. Ces 2 parcelles A 986 et A 987 forment à l'origine
un seul ensemble.

Rien ne justifie donc que notre parcelle A 987 demeure en zone N.
Elle doit passer en zone U sinon il y a inégalité de traitement.

Dire de son' par N° 47. DELVARE

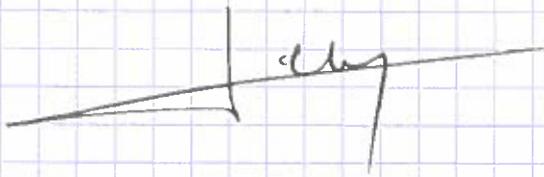
(suite)

2

2 - Subséquemment, en cas d'incendie, une maison en zone N risque de ne pas obtenir un nouveau permis de construire d'où l'importance de reclasser la parcelle A987 en zone U.

3 - Raccordement au réseau d'eaux usées ^{Route de Cabris}: Seuls trois maisons (parcelles A986 - A987 - A988) ne sont pas raccordés au réseau du tout-à-l'égout. Cela n'est pas le cas pour le reste du village. Là encore, il y a inégalité de traitement contre laquelle nous protestons. La Commune, ds le cadre de la modification du PLU, voire de la révision ultérieure, devrait créer une canalisation partant de la parcelle A988 et passant devant les parcelles A987 et A986 pour rejoindre le collecteur d'eaux usées situé 200 m plus bas. Il reviendrait alors à chaque propriétaire de se raccorder à cette canalisation.

PF Delvaux



F. DELVARE



MAUBERT Patrick
5 impasse du Stade
06320 CAP D'AIL
Tél : 06.62.78.40.45
mail : mariemaubertsurace@gmail.com
et /ou mmaubert@justice.mc

Cap d'Ail le 25 juin 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Commune de Spéracèdes
11 boulevard du Docteur Sauvy
06530 SPERACEDES

Objet : changement de PLU
Parcelle : A 2121 – Commune de Spéracèdes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification du PLU à Spéracèdes pour laquelle vous avez été désigné, nous tenons avec mon épouse à vous faire part de nouvelles observations et des photos concernant notre propriété située au 17 rue des Orangers, la Reinaude.

Monsieur le Maire vous a mal interprété ce que représente notre terrain. Les oliviers ont repoussé après le gel de 1956., mais comprend aussi des chênes et des vignes et n'est absolument pas exploité comme une oliveraie.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma parfaite considération.



COLLECTIF Saint ANTOINE

Enquête publique portant sur la modification du PLU de Spéracèdes du 28 mai au 26 Juin 2025

Remarques remises le 26 juin 2025

à l'attention du Commissaire enquêteur

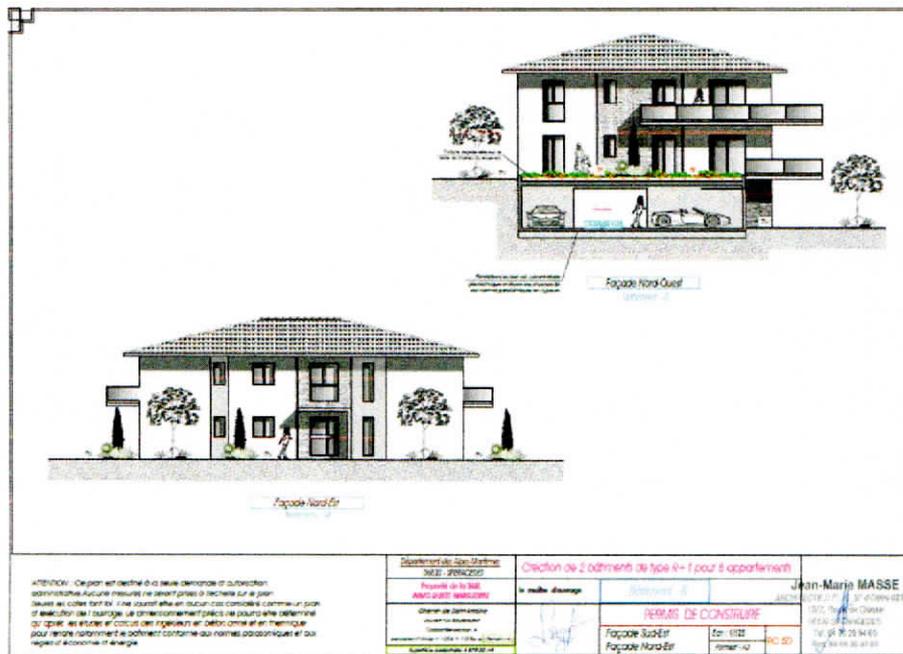
par voie électronique à l'adresse rcandillon@speracedes.fr et sur le registre en mairie de Spéracèdes

Ces observations écrites font suite à l'entretien avec le Commissaire enquêteur lors de la seconde journée de permanence en mairie le 12 juin 2025

Introduction

Janvier 2024 suite à l'affichage du PC 006 137 23 E00 10 accordé par la mairie de Spéracèdes à la SARL IMMO Sainte Marguerite , chemin de St Antoine, nous avons décidé avec quelques riverains et l'association ASPIC de demander le retrait de ce permis qui consistait dans la construction de 2 bâtiments de 4 logements et 24 parkings.





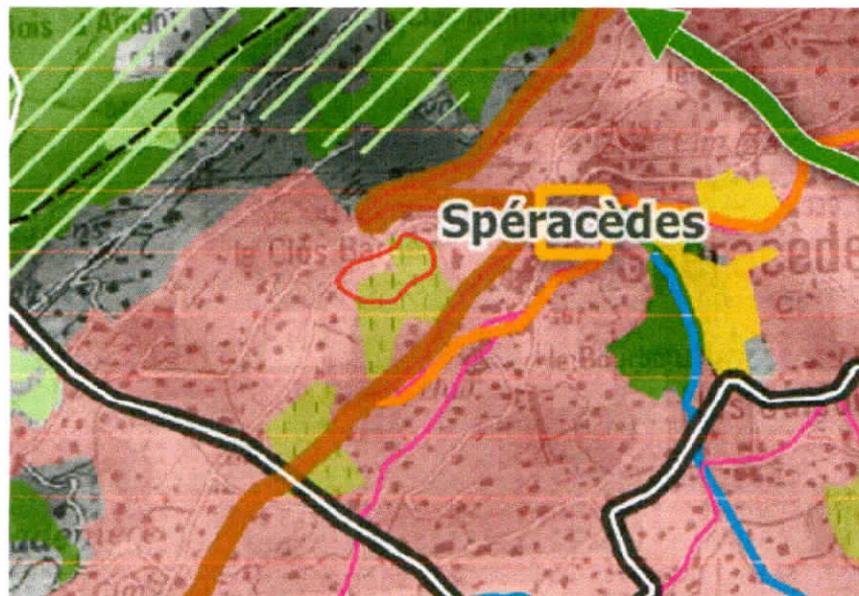
Ce PC était issu d'une division parcellaire portant sur la totalité du secteur boisé au cœur du village :



Le constat :

Il repose principalement sur les éléments suivants :

- Incompatibilité avec le SCOT Ouest : la division parcellaire et le PC ne respectent pas le zonage de nature en ville ;



- non respect du PADD du PLU en vigueur : la division parcellaire et le PC interrompent la continuité du principal corridor écologique ;



- le PC s'inscrit sur une oliveraie ancienne en restanques traditionnelles vouée à être conservée et protégée,

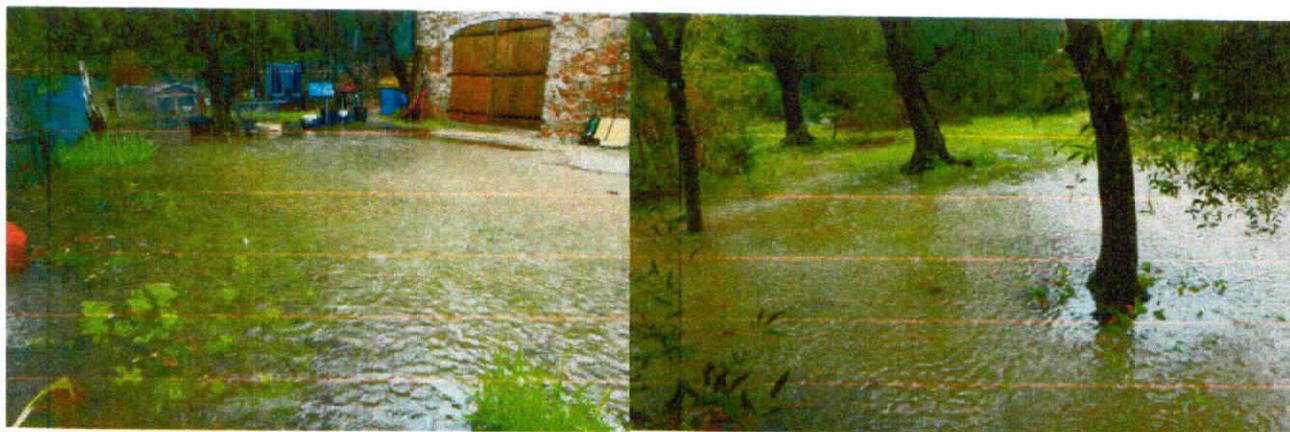


- le PC s'inscrit sur une vaste parcelle naturelle en discontinuité de l'urbanisme.

- Accès routier limité à 2,20 m de largeur :



- Zone inondable sur la partie sud du terrain (photo prise en mars 2024 en limite du terrain) :



Le TA de Nice dans son jugement du 21/05/2025 nous a donné raison et décidé l'annulation de l'arrêté du 22/01/2025 du permis accordé à la société IMMO St Marguerite. La mairie a été condamnée à verser 1500€.

11. D'une part, la directive territoriale d'aménagement prescrit que les secteurs urbains constitués » peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques. L'autre part, elle prescrit qu'au sein des « secteurs d'urbanisation diffuse » et des « secteurs susceptibles d'être urbanisés », l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des « secteurs urbains constitués selon les dispositions des trois premiers alinéas de l'article L. 1453-111 du code de l'urbanisme désormais reprises aux articles L. 122-5 et L. 122-6 du code de l'urbanisme. Dans le cas où l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser en continuité d'un secteur urbain constitué, la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes prescrit qu'elle ne s'effectuera que dans les conditions définies au b) du quatrième alinéa de l'article L. 145-3-111 du code de l'urbanisme (désormais repris au deuxième alinéa de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire sous forme de « hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement » ou, à titre exceptionnel, et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, sous forme de « zones d'urbanisation future » de taille et de capacité d'accueil limitées. Enfin, ce document prescrit que les secteurs d'urbanisation diffuse comprenant 2 à 4 maisons à l'hectare ou ceux susceptibles d'être urbanisés sont également délimités graphiquement, et que, s'agissant précisément des secteurs d'urbanisation diffuse, ces derniers pourront être confortés et, le cas échéant, leurs densités seront définies en fonction de la capacité des équipements existants ou à renforcer. De telles prescriptions apportent des précisions relatives aux modalités d'application des dispositions des articles L. 1225 et suivants du code de l'urbanisme et ne sont pas incompatibles avec elles. Il suit de là que la conformité du projet en litige avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières à la loi littoral doit être appréciée au regard de ces prescriptions.

12 En l'espèce, il ressort de la lecture des cartes de la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes que le terrain d'assiette du projet a été identifié, en 1998, au sein d'un « secteur d'urbanisation diffuse » de la commune. D'une part, le terrain d'assiette du projet, lui-même vierge de toute construction et largement arboré, se situe entre d'un côté un espace boisé au Sud et à l'Est et de l'autre le chemin de Saint-Antoine. Ce chemin a certes fait l'objet d'une urbanisation résidentielle depuis 1998 mais il s'agit là d'une urbanisation diffuse, sans réelle cohérence, résultat d'un phénomène de mitage. D'autre part, le terrain d'assiette du projet ne s'inscrit pas en continuité avec un « secteur urbain constitué » au sens de la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que le projet méconnaît la règle d'urbanisation en continuité résultant de l'article L. 1225 du code de l'urbanisme, dont les modalités d'application ont été précisées par la directive territoriale d'aménagement.

13. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 22 janvier 2024 par lequel le maire de Spéracèdes a délivré à la société Immo Sainte Marguerite un permis de construire deux bâtiments comprenant 8 logements sur les parcelles cadastrées section A n° 842, 1256 et 1259 et la décision implicite rejetant le recours gracieux des requérants doivent être annulés. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme aucun des autres moyens soulevés par les requérants n'est de nature à entraîner l'annulation de ces décisions.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 22 janvier 2024 par lequel le maire de Spéracèdes a délivré à la société Immo Sainte Marguerite un permis de construire deux bâtiments comprenant 8 logements sur les parcelles cadastrées section A n^o 842, 1256 et 1259 est annulé, ensemble la décision implicite rejetant le recours gracieux des requérants.

Article 2 : La commune de Spéracèdes versera aux requérants une somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la société Immo Sainte Marguerite présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié l'Association Spéracédoise pour l'information des citoyens et la défense de l'environnement, première dénommée, pour l'ensemble des requérants, à la commune de Spéracèdes et à la société à responsabilité limitée Immo Sainte Marguerite.

Délibéré après l'audience du 30 avril 2025, à laquelle siégeaient :

M. Myara, président,
Mme Soler, première conseillère,
M. Garcia, conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe 21 mai 2025.

La rapporteure,

Le président,

Les documents mis en consultation dans le cadre de la présente enquête publique pour la modification du PLU confirment le caractère inconstructible de la parcelle sur laquelle le projet était prévu et de son environnement, par un zonage non aedificandi (tête de vallon), une protection renforcée de ses oliviers et de son couvert boisé.

Alors nous reposons la question : comment est-il possible de pouvoir accorder un tel permis ?

Devra-t-on faire une procédure à chaque nouveau PC accordé par la mairie, qui indique suivre l'avis des services urbanisme de la CAPG ? La mairie devra-t-elle être condamnée à chaque procédure à verser des indemnités, qu'elle aurait pu s'épargner ?

Nos doléances :

Aujourd'hui cette zone UB est classée constructible avec une emprise au sol de 30 %, une limite de propriété poussé a 2,00 m et une hauteur de 9,00 m, soit un R+2. Les zonages de protection du patrimoine naturel qui se superposent ne sont pas suffisamment contraignants et conduiront inévitablement à de nouvelles procédures à l'encontre de promoteurs peu scrupuleux.

Le jugement du TA de Nice 21 mai 2025 fait écho à celui rendu en février 2020 à propos du PC du Clos des Rouvres qui a conduit, pour les mêmes raisons, à l'annulation de 2 batiments de 21 logements 4 locaux commerciaux et 88 parkings.

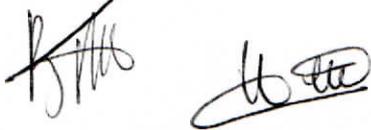
Nous demandons à ce que ces jugements soient pris en compte dans l'élaboration des prochains documents d'urbanisme, à commencer par la modification en cours et à fortuiri lors de la révision à venir prochainement.

Compte-tenu de l'incapacité des services d'urbanisme de la mairie et de la CAPG à faire appliquer la réglementation, nous demandons à ce qu'un zonage et une règlementation strictes soient inscrits au règlement du PLU. Seuls un classement en zone **N**, en espace boisé classé (EBC), ou en oliveraie remarquable protégée associée à un zonage agricole nous semble souhaitable.

Nous vous remercions de votre attention,

Collectif Saint Antoine :

Mr, Mme BARTHOLIN :

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, both appearing to be variations of the name Bartholin.

Mr, Mme DUNAIS :

A single handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dunais'.

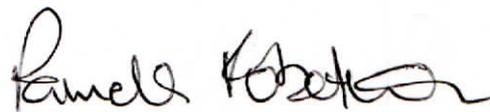
Mr, Mme FILIPE :

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, both appearing to be variations of the name Filipe.

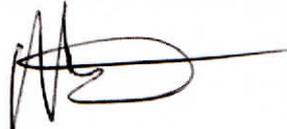
FORLIN Michel :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Forlin'.

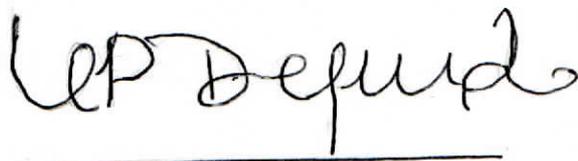
FORLIN Claude :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Claude Forlin'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michel Forlin'.

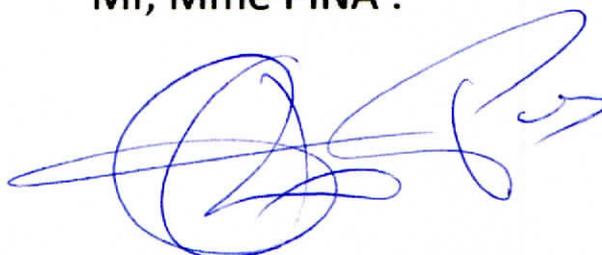
Mr, Mme ROBERTSTON :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Robertston'.

Mme LANNOY :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lannoy'.

Mr, Mme PINA :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pina'.



Association Spéracèdoise Pour l'Information des Citoyens et la Défense de l'environnement

Association loi 1901 reconnue d'intérêt général le 31 janvier 2023. RNA N° W061008937



Enquête publique portant sur la modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Spéracèdes du 28/05/25 au 26/06/25

DIRE à l'attention de M. Alain CANOLLE, Commissaire-enquêteur, 11, Bd Sauvy à Spéracèdes
remis le 26 juin 2025 par voie électronique à l'adresse rcandillon@speracedes.fr
et déposé dans le registre en mairie

ASPIC est une association de défense de l'environnement membre de France Nature Environnement. Au vu de ses statuts, ASPIC est compétente à s'exprimer lors de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du PLU de Spéracèdes.

ASPIC a participé à toutes les enquêtes publiques et concertations organisées dans le cadre de l'élaboration du PLU de Spéracèdes et de ses diverses modifications (MS1 approuvée par délibération du 19 octobre 2021, MS2 non approuvée, révision allégée abrogée par délibération du 28 juillet 2021) et également du SCOT Ouest.

Sur la procédure et la méthode :

Depuis le 4 août 2024, les communes ont l'obligation d'avoir mis leurs documents d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT Ouest. Alors que les communes voisines ont déjà achevé la révision complète de leur PLU (Le Tignet), ou sont bien avancées dans le processus (St-Cézaire, St-Vallier, Cabris, Grasse...), la commune de Spéracèdes n'entame que très tardivement une procédure de compatibilité partielle, qui nécessitera une nouvelle procédure - de révision cette fois - dès celle-ci achevée. C'est une perte de temps et d'argent public.

En outre, la commune n'a pas communiqué vers le public, ni pratiqué la moindre réunion de concertation en amont de la procédure, qui a pourtant démarré fin 2021 avec le missionnement du bureau d'étude Citadia. Aucune réunion du Conseil municipal ou de la Commission d'urbanisme, ou de toute autre commission municipale, n'a été consacrée au choix de la procédure, du calendrier, du bureau d'étude, ou à la réflexion sur les objectifs attendus ou les priorités. Il s'agit d'un projet qui ne reflète en rien la volonté ou les attentes des citoyens spéracèdois.

Ce manque de transparence, de débats démocratiques et de participation crée une incompréhension de l'objectif poursuivi, un désintéressement de la chose publique et contribue, *in fine*, à la défiance des citoyens à l'égard des politiques publiques.

Sur la forme :

- Le fonds de carte utilisé pour le zonage, à la différence de celui utilisé dans le PLU actuel, a supprimé la représentation des piscines. C'est d'autant plus regrettable que cette modification modifie le statut des piscines au regard du calcul des surfaces de plancher. **Il est demandé de conserver la représentation des piscines sur tous les fonds de carte du PLU.**
- Plusieurs constructions en dur ou démontables, autorisées ou non, ayant une importance particulière au regard de l'objet principal de cette modification font défaut, qui étaient déjà existantes à la date de la dernière modification du PLU :
 - les multiples structures sur le site du ball-trap ;
 - L'extension de l'habitation parcelle B26 au centre de l'OAP et en zone rouge du PPRIF,
 - L'emprise de la décharge sauvage des Carboniers en zone N mordant sur un EBC,
 - Les deux villas avec piscines parcelles cadastrales A 2025 à A 2030 rue des Laurens construites en tête de vallon et dans le principal corridor écologique inscrit au SCOT Ouest,
 - Le bâtiment d'habitations collectives parcelle A 2887 Bd de la Renaude, construit en partie dans un vallon et dans le principal corridor écologique inscrit au SCOT Ouest,
 - La parcelle A 1287 route de Grasse construit en tête de vallon dans le corridor écologique mitoyen de Cabris inscrit au SCOT Ouest,
 - Et bien d'autres encore...

Il est demandé d'utiliser pour les documents définitifs de cette MDC un fonds de carte actualisé qui reflète la réalité de l'occupation et de l'artificialisation des sols.

- Les zonages EBC, à fortiori le long des vallons, doivent avoir une représentation ininterrompue *yc* lors de la traversée des voies d'accès (routes et chemins) pour renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques, quelle que soit l'occupation réelle des sols. C'est particulièrement vrai de l'ancien chemin communal parallèle à la rue des orangers est désaffecté depuis plus de 40 ans. Il a fait l'objet d'une délibération de cession à un particulier en octobre 2022. Il ne doit plus figurer en tant que tel et la continuité de l'EBC a cet endroit doit être rétablie.

Il est demandé de compléter le tracé des EBC dans les vallons, partout où ils ont été interrompus.

- La représentation du canal de la Siagne dans la traversée sud du village doit être plus explicite
- **Inventorier le patrimoine (naturel et culturel) de la commune** : ASPIC réitère sa demande faite lors de l'enquête publique de 2018 de représenter comme des éléments de patrimoine remarquable à protéger (étoile) : les mines d'eau des Moulières et du Clos d'Entoures, le canal agricole de la rue des orangers, les résurgences et les sources d'eau, mais également les carrières principales et secondaires et les blocs d'escalade qui ont un rayonnement départemental.
- La légende du pré ne correspond pas au pictogramme employé sur le plan.
- Vérifier le positionnement exact de tous les zonages d'oliveraies (exemple dans le virage de Cabris, ce zonage couvre la route)

Sur le Contenu

- Zonage 2AU : Le 20 février 2020, le Tribunal Administratif de Nice a annulé l'arrêté du 18 décembre 2018 par lequel le maire de Spéracèdes a accordé sur cette parcelle un permis de construire deux bâtiments de 21 logements et 4 locaux 4 ainsi que 88 places de stationnement. Depuis cette date, la municipalité a conservé un zonage et un règlement incompatibles avec la décision de justice. Pourtant, ce jugement constitue le moyen le plus solide pour protéger le principal espace naturel au cœur du village. **ASPIC demande, en parfaite cohérence avec l'objet de cette modification, la suppression de la totalité du zonage 2AU et l'instauration d'un régime de protection le plus contraignant : zonage N et/ou EBC.** Rappelons que cette parcelle en particulier, et tout le secteur, étaient classés en zone NAa, avec une vocation « d'arbres à planter », au POS.
- Le Tribunal Administratif de Nice, dans son jugement du 21/05/2025, a à nouveau condamné la mairie et fait annuler le permis de construire deux bâtiments d'habitations collectives et 24 parkings sur un terrain attenant à la précédente parcelle pour la même raison que précédemment : toute construction en discontinuité de l'urbanisation dans ce secteur ne peut être autorisée au regard de la loi montagne et de la situation actuelle. Ces deux jugements à 5 ans d'intervalle, constituent le meilleur moyen de protéger un espace naturel emblématique et unique par la centralité qu'il occupe. **ASPIC ne comprendrait pas que ces jugements ne soient pas appliqués et pris en compte par la commune dans le cadre de son objectif de protection du patrimoine naturel et en particulier des oliveraies du village.**
- La dimension patrimoniale du pré et emblématique des villages du moyen-pays (Cabris, Saint-Vallier), espace de vie central, lieu de manifestations d'extérieur toute l'année (vide-grenier, cirque, courses sportives et scolaires, repas et fêtes communales, activités associatives, anniversaires ou simple espace de détente pour les familles et les enfants) ne saurait se satisfaire du classement actuel en zone UB, même doublé d'une étoile et de petits pois... **Compte-tenu des pressions exercées sur cet espace convoité, ASPIC demande qu'un zonage N soit appliqué en lieu et place du zonage NAa du POS permettant ainsi de satisfaire aux objectifs de la modification en cours.** Pour exemple, le grand pré et les secteurs attenants sont classés en N sur la commune de Cabris.



Figure 1 : zonage en N de la centralité telle qu'au POS et jusqu'en 2018

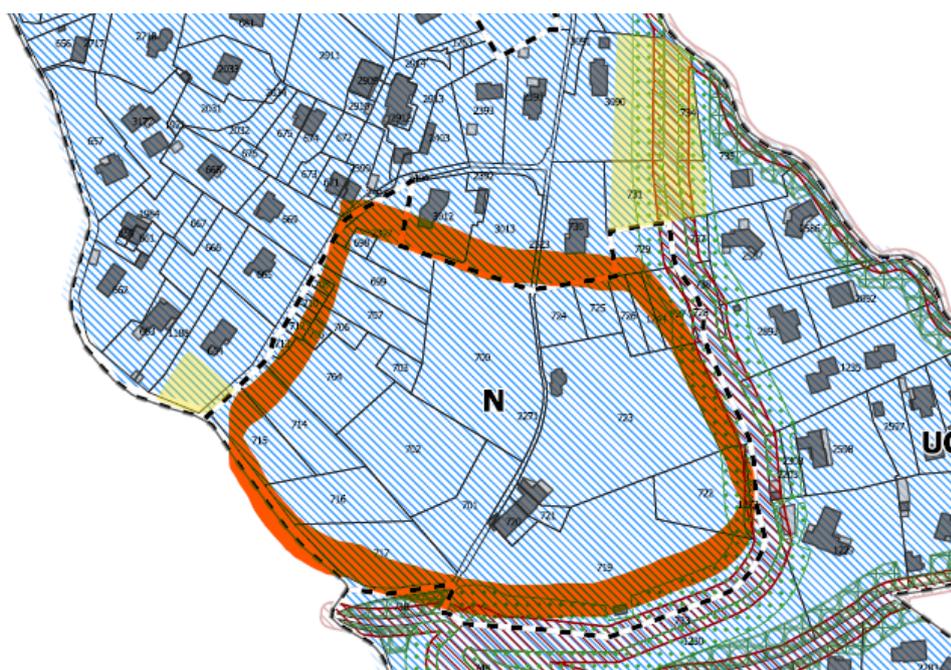
- En 2019 de nombreux propriétaires de Spéracèdes ont vu leurs biens déclassés de constructible à inconstructible en raison d'une part des quotas de constructibilité imposés lors du transfert du POS au PLU et d'autre part de la stratégie d'aménagement de la municipalité. Les propriétaires des biens situés au nord de la route de Cabris RD11 se retrouvent depuis avec des biens qui ne seront pas reconstruits en cas de sinistre. Un de ces propriétaires a intenté une procédure à la suite de l'adoption du PLU, pour être rétabli dans ses droits. Il a été suivi dans ses demandes par le TA de Nice, qui a débouté une fois encore la municipalité de Spéracèdes, lui ordonnant de reclasser le terrain concerné (A986) en *aedificandi*. C'est l'un des objet de cette modification du PLU. Plusieurs propriétaires dans le même cas, réclament aujourd'hui un reclassement identique pour leurs terrains.
- Le reclassement des terrains bâtis classés en N le long de la route de Cabris en Ux ou NB sur le principe de la zone NB de l'ancien POS consommerait autour de 3 ha. A l'inverse l'ensemble composé du pré, du petit jardin, de la parcelle 2AU et de l'oliveraie attenante comprenant le bosquet B2 représente de 3 à 4 ha selon les options retenues. Une compensation au m² près pourrait donc être envisagée de façon à satisfaire cette demande sans avoir d'impact sur la consommation globale des espaces naturelles. Cette solution aurait le mérite d'anticiper sur la multiplication de recours individuels dommageables pour la collectivité.

ASPIC est favorable à cette équation dans la mesure où elle se tient strictement à la bande urbaine directement au nord de la route de Cabris et qu'elle ne peut être un prétexte à une nouvelle extension de l'urbanisation dans ce secteur.



Figure 2 : limite supérieure de la bande à reclasser de N en U

- Au vu des espaces concernés par le zonage en oliveraies et en bosquets remarquables, il apparaît que les oliveraies n'ont pas été répertoriées de manière exhaustive. **ASPIC souligne la nécessité de préciser les définitions employées, d'expliciter les critères et la méthode retenue pour l'identification et le zonage des oliveraies.** Plusieurs d'entre elles ont également été classées en bosquet, des corrections et compléments sont nécessaires.
- **A cet égard, les raisons de l'absence de protection particulière du zonage N au sud de la commune représentant plus de 3 ha d'oliveraie en restanques doit être justifiée.**



- **Il est demandé que la surface totale cumulée pour les oliveraies d'agrément soit calculée distinctement des oliveraies en zone A** (et que l'année de référence soit précisée compte tenu du décalage significatif constaté sur la cartographie employée). A titre de référence, lors de la CDPENAF qui a examiné en 2017 le projet de PLU de Spéracèdes, il a été relevé 11,8 ha d'oliveraies par un représentant de la Chambre d'agriculture et 4 ha classés en zone A. Les données de la notice indiquent 4.4 ha d'oliveraies en zone A, de plus la MS1 a eu pour effet de modifier la zone A. Des clarifications sont demandées.
- Il nous semble indispensable que l'article 7 modifié (p42 de la notice) **distingue dans des paragraphes séparés les oliveraies des bosquets des arbres remarquables et stipule des mesures spécifiques**. En effet qu'elles soient d'agrément ou professionnelles les oliveraies revêtent un caractère patrimonial souligné dans le SCOT, certaines d'entre elles contribuent de surcroît à l'économie locale en alimentant les moulins locaux, en particulier les moulins de Spéracèdes et de Saint-Cézaire (et sont recensées dans un fichier). L'exploitation locale des oliveraies devrait être récompensée ou encouragée par la possibilité pour leurs propriétaires de bénéficier de volumes d'eau agricole selon des modalités qui restent à préciser.
Par ailleurs, la superposition d'EVP sur des oliveraies en A n'a aucun sens. Il est demandé de supprimer ce paragraphe qui ne correspond à aucune réalité.
- La légende « oliveraie remarquable potentielle » n'a aucun sens et ne correspond ni à l'esprit de la notice, ni aux recommandations du préfet en tant que PPA sur les garanties attendues pour un réel régime de protection des oliveraies. **ASPIC demande que le terme potentielle soit retiré de la légende de toutes les cartes et de tous les documents du PLU.**
- **ASPIC souligne le risque que comporte la superposition de l'OAP n°2 avec le zonage Np** et suggère que les limites de l'OAP soient revues en conséquence, compte tenu des dérives systématiques observées par le passé dans ce genre de situation. Les compléments demandés à ce propos par la DDTM sont attendus.
- ASPIC souscrit à la proposition de remplacer le terme « agricole » par « pastoral » en zone N non indicée, considérant que la caractère véritablement agricole est consacré par un zonage A .
- ASPIC souscrit aux remarques du préfet relatives à la protection des restanques.
- L'objet de cette modification porte également sur les conditions de stationnement dans le centre village. Le **PLU ne comporte aucun plan de déplacement**. Pourquoi cela n'a pas été inclus dans cette modification ?

Conclusion

Malgré les insuffisances exposées, et dans l'unique objectif de ne pas ralentir davantage la procédure de révision du PLU qui doit intervenir aussitôt que possible, ASPIC considère que

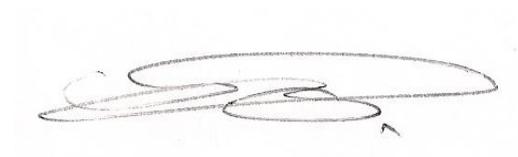
cette modification du PLU doit aboutir, du fait qu'elle est plus protectrice pour les milieux naturels et le cadre de vie que le document actuel, et moyennant la prise en compte des remarques des services de la Préfecture et du SDIS.

Pour le Conseil d'administration d'ASPIC,

Florence PINTUS, présidente

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line crossing it, and a series of loops and strokes extending to the right.

Didier CLAEYSEN, vice-président

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping horizontal stroke at the top, followed by several smaller loops and a final downward stroke on the right.