

Dossier N°E25000008/06

**COMMUNE DE SPERACEDES DEPARTEMENT DES ALPES
MARITIMES**

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du Mercredi 28 mai 2025 au 26 juin 2025

Commissaire enquêteur : Alain CANOLLE

Dossier N°E25000008/06

Sommaire du rapport :

1 : Présentation générale :Page 3

11 : Objet de l'enquête et désignation du Commissaire enquêteur

12 : Mention des textes régissant l'enquête publique

13 : Présentation du projet

14 : Composition du dossier d'enquête

2 : Les pièces administratives : Page 4

21 : Délibérations du Conseil municipal de la ville de Spéracédes

22 : Les personnes publiques associées (PPA)

24 : L'avis de la MRAe

3 : Organisation et déroulement de l'enquête : Page 5

31 : Modalités de l'enquête publique

32 : Arrêté de Monsieur le Maire de Spéradères prescrivant l'enquête
publique

33 : Information du public

24 : Déroulement de l'enquête publique et permanences du Commissaire
enquêteur

35 : Clôture de l'enquête publique

36 : Remise du PV de synthèse des observations et avis recueillis

4 Observations du public, les réponses de M le Maire : Page 6

5 : Le rapport de synthèse et les réponses de M le Maire : Page 20

Dossier N°E2500008/06

1 : Présentation générale :

11 : Objet de l'enquête et désignation du Commissaire enquêteur :

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.

Par décision du 26 mars 2025 (N°2500008/06) Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice m' a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

12 : Mention des textes régissant l'enquête publique :

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.

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°E2500008/06 me désignant commissaire enquêteur en date du 26 mars 2025, par le Tribunal administratif de Nice..
- Arrêté Communal N°38/2025 du 13 mai 2025 prescrivant l'Enquête Publique relative à la procédure de modification du PLU.

13 : Présentation du projet :

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

Dossier N°E25000008/06

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.

14 : Composition du dossier d'enquête

Ce dossier se compose de :

Notice explicative

Orientations d'Aménagement et de programmation

Règlement

Liste des emplacements réservés

Plan de zonage général

Plan de zonage Zoom

Avis des PPA et autres autorités

Décisions administratives

Parutions journaux

2 : Les pièces administratives :

21 : Délibération du Conseil municipal de la ville de Spéracèdes :

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

22 : Les personnes publiques associées (PPA) :

La consultation par courrier a été effectuée le 7 mars 2025. Les résultats sont rassemblés dans le tableau suivant :

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

Dossier N°E2500008/06

Par mail en date du 12 mai 2025 Monsieur le Maire prend acte du »retour favorable des Personnes Publiques Associées (PPA) de la commune de Spéracédes. Les observations seront prises en compte pour la suite de la procédure. Ce projet de modification a pour objectif, en amont d'une révision complète du PLU, de :

- Adapter certaines règles écrites du PLU.
- Instaurer des mesures de protection en vue d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Mettre en compatibilité certains éléments du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest, adopté en mai 2021, dans la mesure où ces éléments peuvent être intégrés dans le cadre de cette procédure ;
- Procéder au classement de la parcelle cadastrée A986 en zone urbaine (UC), suite à l'annulation de son précédent classement en zone naturelle par un jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 22 mars 2023 ».

24 : L'avis de la MRAe : Avis conforme N°CU-2024-3834 du 19 décembre 2024

3 : Organisation et déroulement de l'enquête :

31 : Modalités de l'enquête publique :

Cette enquête publique concerne le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme , dans les formes prévues par les articles R-123-7 à R-123-1 du Code de l'Environnement.

32 : Arrêté de Monsieur le Maire de Spéracères prescrivant l'enquête publique :

Il s'agit de l'Arrêté N°38/2025 prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) du 13 mai 2025.

33 : Information du public :

La parution de l'annonce a été faite dans le journal « Tribune Côte d'Azur » le 13 mai 2025 et dans le journal « les petites affiches » le 14 mai 2025. Une deuxième parution dans les deux journaux a été faite le 30 mai 2025.

Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué du vendredi 23 mai 2025 au 26 juin 2025 à la porte de la mairie et sur les 9 panneaux d'affichage municipaux (cf certificat d'affichage du 28 mai 2025.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête sont à la disposition du public du 28 mai 2025 au 26 juin 2025 aux heures d'ouverture du public (lundi au jeudi : de 8h à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h).

Dossier N°E2500008/06

Le public pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit à M le Commissaire enquêteur ou par courriel à l'adresse suivante : rcandillon@spercedes.fr.

Le dossier d'enquête et les observations et propositions du public sont consultables sur le site internet : www.spercedes.fr.

Le Commissaire Enquêteur assure les permanences suivantes :

- Le 28/05/2025 de 10h à 12h et de 13h30 à 16H30
- Le 12/06/2025 de 10h à 12h et de 13h30 à 16h30
- Le 26/05/2025 de 10h à 12h et de 13h30 à 16h30

4) Observations du public, les réponses de M le Maire :

Lors des entretiens que j'ai eus avec M le Maire, je l'ai informé que je retiendrais, en ce qui me concerne, uniquement les observations, remarques, souhaits relatifs à l'objet fixé pour cette enquête. Je ne prendrais pas en considération toutes les demandes autres susceptibles de rentrer dans le cadre de la révision générale du PLU prévue par la commune à la suite de la présente enquête publique.

L'objet de la présente enquêtes est détaillé dans l'article 13 du présent rapport.

Les avis des PPA, de la MRAE, de la CDPENAF ont été donnés à partir d'un objet bien défini.

L'objet de la présente enquêtes est précis et il est nécessaire de ne pas empiéter sur la révision générale du PLU prévue à court terme. Il faut conserver à la présente enquête publique tout son sens et ne pas en faire un préambule à la révision générale du PLU.

- Première permanence du Commissaire enquêteur : le 28 mai 2025 :

Nom, adresse et objet :	Réponses de M le Maire et Avis du Commissaire enquêteur
11h45/ Deux personnes se sont présentées pour demander des renseignements d'ordre général sur l'enquête publique.	Réponse de la commune : Sans objet.
15h25/ Mme Daver Claudie et M Daver Luc 06630 Cabris . Ils adresseront un mail portant sur une observation.	Réponse de la commune : Sans objet.
16h00/ M Richard Dunais 532 Route de Cabris. Le Clos Bomier. « Ne jamais perdre de vue que la nature est le bien commun de tous. Cet héritage est sacré. Nos générations futures nous remercieront. Un membre du Collectif St Antoine. »	Réponse de la commune : Sans objet.

- Période du 29 mai 2025 au 11 juin 2025 :

Dossier N°E25000008/06

-

Nom, adresse et objet :	
Lettre du 9.06.2025 de M Klaus Treschel. Il demande que son terrain cadastré A980 soit reclassé en zone UC conformément au jugement du TA de Nice du 22 mars 2023 donnant raison à la SCI OSC propriétaire de la parcelle A986 reclassée en zone UC.	<p>Réponse de la commune : Le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A n°986 de fait pas l'objet de la présente modification. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Cette demande devra être traitée lors de la Révision générale du PLU de la commune qui débutera en fin d'année 2025. En effet, il y a lieu d'examiner cette question afin de bien définir jusqu'à quelle parcelle ce nouveau droit à construire pourrait s'étendre.</p>

- Permanence du 12 juin 2025 :

Nom, adresse et objet :	
10h : M Thuair Alain La Renaude. La DCM de prescription de la MdC 1 est absente.	<p>Réponse de la commune : La DCM approuvant la Modification n°1 du PLU en date du 19/10/2021 était correctement annexée au dossier d'enquête publique.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Conforme à l'avis de M le Maire</p>
11h : Collectif St Antoine : Mmes et Ms : Dunais, Pina, Dr Jongne, Roberton, Bartholin, Filir, Forlin Claude et Michel. « Le collectif vous alerte sur notre préoccupation de préserver notre cadre naturel ainsi que pour vous signaler le problème sécuritaire sur le chemin peu fréquentée actuellement. Il pourra devenir accidentogène en cas de circulation plus intense. Serait il possible d'avoir une cohérence dans les zonages à venir ? » + remise d'un dossier relatif à l'annulation par le TA de Nice de l'Arrêté de 24 janvier 2024 de M le Maire de Spéradères qui a délivré à la société Immo Ste Marguerite un permis de construire de 2 bâtiments comprenant 8 logements sur les parcelles cadastrées A n°842,1256 et 1259. (Requête de	<p>Réponse de la commune : La commune estime qu'il n'y aura pas d'augmentation significative de la circulation sur le chemin Saint-Antoine, mais reconnaît les problématiques de sécurisation de circulation pouvant impacter ce chemin. Des actions seront étudiées pour sécuriser les déplacements qui ne relèvent pas des prescriptions d'un PLU.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : La sécurité des déplacements sera prise en considération par la commune hors prescription du PLU.</p>

<p>l'Association ASPIC en date du 15 juillet 2024 et 30 janvier 2025).</p>	
<p>11h15/ M Laurent Etorri, 135 et195 Chemin de la Madonnette. Un document sera remis ultérieurement.</p>	<p>Réponse de la commune : Sans objet.</p>
<p>11h30/ Mme Florence Pintus (Association ASPIC) et M Guy Canonne. Remise du jugement TA du 24 février 2020 annulant l'arrêté du 18 décembre 2018 par lequel le maire de la commune de Spéracédes a accordé un permis de construire à la SARL MB Consultants.</p>	<p>Réponse de la commune concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 24/02/2020 : Ce n'est pas l'objet de la modification et cette demande sera prise en compte dans le cadre de la révision du PLU qui sera prescrite en fin d'année 2025. Avis du Commissaire enquêteur : La révision du PLU prendra en compte cette demande.</p>
<p>14h30/ Mme et M Dallemagne karina et Serge, 340 Route de Cabris. « Désaccord sur le PLU. Terrain constructible acquis en 2008 et qui passe en non-constructible. Nous souhaitons que notre terrain redevienne constructible comme notre voisin qui a eu gain de cause suite à jugement. Nous acceptons tout rdv pour en discuter. »</p>	<p>Réponse de la commune : Le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A n°986 ne fait pas l'objet de la présente modification. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Avis du Commissaire enquêteur : Cette question a toute sa place dans la procédure de révision générale du PLU à venir. Effectivement il y a lieu d'étudier, et d'analyser dans le cadre de cette révision prochaine, à l'échelon du quartier les conséquences du jugement du TA et la constructibilité possible ou pas d'autres parcelles du dit quartier.</p>
<p>15h20/ M Alibert Thierry, 1 chemin de la Molière. M Alibert me remet une lettre datée de ce jour, dans laquelle il indique habiter sur les parcelles A254, 255 et 256 et demande que les parcelles A252 et 253 soient inscrites comme protégées en tant que oliveraies remarquables.</p>	<p>Réponse de la commune : La création d'un parking est en cours (Dpa déposée le 10/07/2025) donc incompatible avec une oliveraie. Avis du Commissaire enquêteur : Il s'avère que la commune est propriétaire après rachat à un particulier de ces deux parcelles en vue d'un projet communal. (Parking communal, parcelles 252 et 253 pour 883m2. Source : PLU)</p>
<p>16h10 : Ms Cusak Colin et Delhomme Daniel 22 et 11 chemin de la Molière. Ils souhaitent que le village investisse à long terme sur une perspective du Parc municipal qui est le poumon vert de Spéracédes. Les oliveraies devraient être plus précisément répertoriées.</p>	<p>Réponse de la commune : 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. 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</p>

	<p>augmenté d'autres critères qui seront définis dans le cadre de la révision.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : A considérer dans le cadre de la révision générale du PLU.</p> <p>La protection de l'esthétique dans l'aménagement urbain et le « bien vivre » du village et dans le village entrent effectivement dans le cadre de cette révision.</p>
<p>16h30 Association ASPIC. Mme Florence Pintus Présidente et M Glaeyssen vice président Visite et entretien avec le Commissaire enquêteur</p>	<p>Réponse de la commune : Sans objet.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Le Commissaire enquêteur a été très attentif aux dires des deux représentants de l'Association ASPIC.</p>
<p>17h/ Mme Véronique Mazoyer-Lagrang « La Madonette » Question sur la servitude générée par l'appellation « Oliveraie remarquable ».</p>	<p>Réponse de la commune : Sans objet.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : J'ai informé Mme Mazoyer-Lagrang des clauses contenues dans la notice explicative et dans le règlement du dossier d'enquête</p>

- Période du 13 juin 2025 au 25 juin 2025 :

<p>19.juin 2025 à 14h : M Imberteche Benoit : 1 rue du Cloître et 2 Place de Gaulle « Café de l'Union ». Dans le cadre de l'embellissement du village concernant l'aspect des façades, il serait judicieux d'autoriser la réalisation ou rénovation des façades avec de « fausses pierres » à la chaux (voir photo) pour les commerces et les habitations individuelles en centre du village zone UA (Article UA11)</p>	<p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Avis conforme à celui de M le Maire</p>
<p>Lundi 23 juin 2025 à 11h : M Philippe Younes 14 Bd de la Reinaude - Bienvenu sur l'objet de la modification du PLU « d'offrir une plus grande place à l'environnement ». - Art 11.3p 39 : « Les clôtures ». Supprimer 1^{ère} ligne : « de préférence ». - Art 11.2 p39 : « les toitures... production d'énergie renouvelable. « Les dispositifs ...sous réserve d'être intégrés dans les toitures tuiles REMPLACER « dans » par « sur » (pour toutes les zones) ».</p>	<p>CE :Je pense que la rédaction actuelle de l'article 11.2 p à savoir : »sous réserve d'être intégrés dans le plan des toitures tuiles » répond à la demande.</p> <p>Réponse de la commune : Sans objet.</p> <p>Réponse de la commune : Pour les articles UC 11.3 et UD 11.3 , la mention « de préférence » sera supprimée en vue de l'approbation de la présente modification n°1 du PLU.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Conforme</p> <p>CE :Je pense que la rédaction actuelle de l'article 11.2 p à savoir : »sous réserve d'être intégrés dans le plan des toitures tuiles » répond à la demande.</p> <p>De plus, l'article 15 : Promotion des énergies solaires répond bien à la question : Il est bien mentionné :</p>

	<p>« ... y compris sur les toitures (règle générale s'appliquant à tous les articles 11 du PLU à l'exception de la zone UA) sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère et architecturale.</p> <p>Réponse de la commune : Sans objet.</p>
<p>Mardi 24 juin à 10h40 M Laurent ETTORI. Il approuve l'EVP au 135 chemin de la Madonnette (parcelle A476,A1621, A1623,A2093 . Il propose une réécriture du paragraphe 3 de l'article 7 du Règlement . Il sollicite la révision des EVP au titre des oliveraies sur l'unité foncière du 145 Chemin de la Madonnette : A1283, 3059,A3061erA3062.</p>	<p>M Etori est d'accord sur l'EVP au 135 chemin de la Madonnette.</p> <p>CE : Les propositions de réécriture et de révision des autres unités foncières du 145 Chemin de la Madonnette sont à analyser.</p> <p>Réponse de la commune : La proposition de réécriture de l'article 7 sera intégrée dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU. Concernant les oliveraies, elles seront retirées du plan de zonage sur la parcelle A3061 en cohérence avec le permis de construire délivré le 17/02/2025. Le périmètre sera maintenu pour la parcelle A3059. Le périmètre sera révisé pour la parcelle A3062 afin de prendre en compte l'autorisation de lotir du 29/08/2023. Les oliveraies seront retirées sur la parcelle A1283, pour assurer la compatibilité avec l'autorisation de lotir sur cette parcelle. Ces trois modifications seront effectuées en vue de l'approbation de la présente modification n°1 du PLU.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Conforme à l'avis de M le Maire.</p> <p>CE : La révision des EVP au titre des oliveraies demanderait comme l'indique l'intéressé que la « révision du PLU soit 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 ».</p> <p>Cette problématique pourrait être menée dans le cadre de la révision générale du PLU qui devrait débuter en fin d'année 2025.</p> <p>Réponse de la commune : 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</p>

	<p>pertinente des oliveraies sur le territoire de la commune. 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.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Conforme à l'avis de M le Maire.</p>
<p>Mardi 24 juin 2025 rue des orangers ; Lettre de M Maubert Patrick, 5 impasse su stade 06320 Cap d'Ail : Propriétaire d'un terrain situé au 17 rue des Orangers. Ma parcelle, au vu de l'actuel projet, composée d'oliviers, de vignes et de chênes deviendrait inconstructible. Je souhaite pouvoir disposer de la liberté de pouvoir construire, pour pouvoir réaliser nos projets familiaux avec nos deux enfants.</p>	<p>Réponse de la commune : L'identification des oliveraies ayant été initialement surestimée (des bosquets et chênes ayant été inscrits en tant qu'oliveraie), le périmètre des oliveraies sur cette parcelle a donc été corrigé tout en relevant que l'article UC 13 impose le maintien des oliviers sur l'unité foncière. La présence d'une oliveraie sur la partie supérieure du terrain – certes non exploitée, reste attestée. Pour rappel, le règlement prévoit la protection de ces espaces au titre de l'article L151-19, y compris pour les oliveraies d'agrément, c'est-à-dire non nécessairement exploitées. Ces oliveraies sont à maintenir pour assurer une qualité paysagère préservée à l'échelle de la commune. Cette demande sera donc partiellement prise en compte dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Conforme à l'avis de M le Maire.</p>
<p>Mardi 24 juin 2026 Lettre de M Cannone guy</p> <p>Le jugement du TA du 20 février 2020 demeure en attente . Il demande que ce jugement soit mis en application et pris en compte dans le PLU.</p>	<p>Réponse de la commune : La demande ne relève pas de la présente modification. Elle sera prise en compte lors de la révision générale du PLU qui sera prescrite fin de l'année 2025</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Avis conforme à celui de M le Maire.</p>
<p>Mardi 24 juin 2025 Courrier de M Maubert Patrick : 2^{ème} courrier reçu</p>	
<p>Mercredi 25 juin 2025 Courrier de M Jérôme Viaux Président de la CAPG. Il attire l'attention sur la situation de l'entreprise Art et Parfum qui se voit impactée par la création du sous zonage Np (parcelles</p>	<p>Réponse de la commune : Concernant spécifiquement l'entreprise Art&Parfum, il est rappelé que les réhabilitations du bâti existant restent autorisées sous le zonage Np, de même que le travail paysager, notamment dans les jardins, ainsi que les déconstructions de</p>

<p>B :009,184,177,173,145, 180,183,185, 011,168,170 et 181.</p> <p>Il sollicite que l'extension des constructions existantes soit à minima autorisées dans ce secteur. Cela pourrait 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.</p>	<p>bâtiments. En l'état actuel, la construction de nouveaux bâtiments est effectivement interdite. De plus, comme rappelé dans le courrier de l'entreprise, les parcelles sont soumises à un risque rouge de feu de forêt (PPRif de Spéracèdes approuvé le 27 juillet 2006). Le règlement de la zone rouge rappelle notamment « l'interdiction de réaliser des équipements et bâtiments de nature à aggraver les risques et/ou augmenter le nombre de personnes exposées. » 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. »</p> <p>Dans le cadre d'une révision générale future du PLU, le porteur de projet pourra travailler à affiner son projet, et rendre possible, en articulation avec les services municipaux, des éventuelles options règlementaires nécessaires .</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Je me range totalement à l'avis de M le Maire. Le porteur du projet devrait arriver à rendre compatible son étude (non présentée à ce jour) avec le nouveau PLU qui va être mis en discussion en fin d'année..</p>
<p>Dossier remis le 25 juin 2025 à 9h30. MMme : Baas, Brag,Coleman, Fuchs,Leclerc, Lhuissier, Maure, Meulemeester ; Rensik, Roudniska, Smith, Weiss. Route de st Vallier et chemin Daou Ribas. Sont opposés au changement de classement de zone (de N à Np) en raison d'un alignement mécanique au Scot »</p>	<p>Réponse de la commune : 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. »</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Conforme à l'avis de M le Maire.</p>
<p>Mercredi 25 juin 2025</p>	<p>Réponse de la commune : Le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A</p>

<p>Lettre déposée par Mme Delvarre 515 route de Cabris. Ils souhaitent que leur parcelle A987 actuellement en zone N soit reclassée en UC comme leur voisin propriétaire de la parcelle A986 qui a eu gain de cause devant le TA (TA 4^{ème} chambre 22/03/2023). Ils souhaitent également que trois parcelles A986,A987,A989 soient raccordée au réseau d'eaux usées.</p>	<p>n°986 n'est pas l'objet de la présente modification n°1 du PLU. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU, sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Le raccordement pourra également être étudié dans la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Avis du Commissaire enquêteur : Avis conforme à celui de M le Maire.</p>
<p>Mercredi 25 juin 2025 M Didier Claeysen. Il prend acte de la prise en compte du jugement du TA du 22 mars 2023 relatif à sa parcelle A986 reclassée en zone UC. Il souhaite notamment que la rupture d'égalité entre les droits de la parcelle A986 et toutes les parcelles voisines soit effacée.</p>	<p>Réponse de la commune : Le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A n°986 ne fait pas l'objet de la présente modification n°1 du PLU. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Avis du Commissaire enquêteur : Avis conforme à celui de M le Maire.</p>
<p>Mercredi 25 juin 2025 M Thierry Alibert, Chemin de la Molière envoie un nouveau mail</p>	<p>Réponse de la commune : Sans objet.</p>

Troisième permanence et fin de l'enquête : Jeudi 26 juin 2025

<p>NOM, adresse et objet :</p>	
<p>A 9h30 Visite De Mme Pintus et M Didier Claeysen : Avec mail de Mme Pintus à 9h25 pour sa contribution personnelle et mail de Mme Pintus au titre de l'association ASPIC : Contribution personnelle de Mme Pintus : Considérations sur la révision du PLU , ajout du tracé souterrain du Tabour, SDIS 06, usage du grand pré, cyprès pluri-centenaire en bordure de la carraire du suquet à classer comme arbre remarquable, porter à connaissance des gestionnaires de réseaux les modifications du PLU, les parcelles 2601 et 2602 complantées en olivier anciens à porter dans le zonage des oliveraies protégées. Association ASPIC : Sur la procédure et la forme : - Il est demandé de conserver la représentation des piscines sur tous les fonds de carte du PLU. - 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.</p>	<p>Réponse de la commune : Cette demande sera pris en compte dans le cadre de la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Les préconisations formulées par le SDIS et Mme. Pintus pourront être étudiées en dehors du cadre du PLU (schéma communal de défense extérieure contre l'incendie par exemple). L'ajout d'emplacements réservés pour des futurs espaces de stationnement dans ou à proximité du centre-village pourra être étudié lors de la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Dans le cadre de la présente procédure, la notice de présentation sera rectifiée page 79 afin de retirer la mention « ou dans son environnement » au sein de l'article 13 (Modalités d'application des normes de stationnement) des Dispositions générales. Dans le cadre de la présente procédure l'arbre remarquable mentionné sera identifié dans le règlement graphique. Dans le cadre de la présente procédure, les oliveraies identifiées aux parcelles 2601 et 2602 seront intégrées au règlement graphique.</p>

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

- Inventorier le patrimoine (naturel et culturel) de la commune

- Zonage 2AU : le 20 février 2020, le TA a annulé l'arrêté du 18.12.2018. ASPIC demande la suppression de la totalité du zonage 2AU et l'instauration d'un régime de protection le plus contraignant : zonage Net /ou EBC.

- Le TA Dans son jugement du 21.05.25 A de nouveau condamné la mairie. 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.

- Dimension patriarcale du pré : 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.

- ASPIC souligne la nécessité de préciser les définitions employées, d'explicitier les critères et la méthode retenue pour l'identification et le zonage des oliveraies.

- Il est demandé que la surface totale cumulée pour les oliveraies d'agrément soit calculée distinctement des oliveraies en zone A.

- Il nous semble indispensable de modifier 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.

- La légende « Oliveraie remarquable potentielle » n'a aucun sens. 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.

- Le PLU Ne comporte aucun plan de déplacement.

Conclusion : ASPIC considère que cette modification du PLU doit aboutir moyennant la prise en compte des remarques des services de la préfecture et du SDIS.

Les thèmes abordés par Mme Pintus , tant dans sa contribution personnelle que dans les propositions faites au nom de l'association ASPIC sont d'un intérêt certain.

Ils devront être **exploités** dans le présent dossier de modification N°1 ou dans le cadre de **la révision générale du PLU à venir.**

L'avis favorable de l'association ASPIC sous réserve de la prise en compte de l'avis de la Préfecture et du SDIS06 est important. Il confirme le rôle de conseils de l'association et sa connaissance de la commune.

Réponse de la commune : Concernant la représentation des piscines : Les représentations des piscines sur les fonds de carte du PLU, notamment le règlement graphique, ne seront pas ajoutées, en raison de l'absence de donnée stabilisée sur la présence de ces aménagements. Concernant les fonds de carte : Les fonds de carte utilisés dans la notice ainsi que dans le règlement graphique de la modification n°1 seront actualisés pour refléter la réalité de l'occupation et de l'artificialisation des sols (sous réserve des derniers fonds de cartes et images satellites disponibles), dans le cadre de la présente procédure. Concernant l'évolution des EBC : La représentation graphique au zonage des EBC ne sera pas reprise dans le cadre de la présente procédure. Des modifications ponctuelles, dans le sens de cette demande, seront étudiées lors de la révision générale du PLU qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Concernant la délimitation du canal : La délimitation du canal de la Siagne ne sera pas reprise dans la présente procédure. Ce dernier est identifiable par la présence d'EBC, EVP et zones non aedificandi. Concernant l'inscription du patrimoine culturel et naturel : Il est rappelé que le règlement graphique identifie dès à présent 11 éléments ou bâtiments remarquables, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. L'identification du canal agricole de la rue des orangiers au règlement graphique sera ajoutée

	<p>dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU.</p> <p>L'identification plus élargie du patrimoine culturel et naturel au règlement graphique est pertinente et sera approfondie lors de la révision générale du PLU qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Protection du pré : Cette demande ne sera pas prise en compte. Concernant les oliveraies : 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. La notice de la présente modification précisera la surface totale cumulée pour les oliveraies d'agrément distinctement des oliveraies en zone A. Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 24/02/2020 :</p>
--	---

	<p>Cette demande n'est pas l'objet de la modification du PLU et sera étudiée lors de la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération au plus tard d'ici fin 2025. Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 21/05/2025 : Cette demande n'est pas l'objet de la modification du PLU et sera étudiée lors de la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération au plus tard d'ici fin 2025.</p> <p>Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 22/03/2023 : Le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A n°986 n'est pas l'objet de la présente modification. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025.</p> <p>Concernant l'OAP n° 2 : Cette demande ne sera pas prise en compte. Concernant l'autorisation des activités pastorales : En zone N du PLU modifié, seules les constructions à usage « pastoral ou forestier » restent autorisées, le PLU n'évoluera pas sur ce point.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur :</p> <p>Les thèmes abordés par Mme Pintus , tant dans sa contribution personnelle que dans les propositions faites au nom de l'association ASPIC sont d'un intérêt certain.</p> <p>Ils devront être exploités et pour certains retenus dans le présent dossier de modification N°1 ou dans le cadre de la révision générale du PLU à venir.</p> <p>L'avis favorable de l'association ASPIC sous réserve de la prise en compte de l'avis de la Préfecture et du SDIS06 est important. Il confirme le rôle de conseils de l'association et sa connaissance de la commune.</p> <p>Je partage les avis émis par M le Maire</p>
<p>Jeudi 26 JUIN 2025 Mail à 6h10 du Collectif St Antoine. et visite de M Forlin Michel, 15 chemin St Antoine à 9h50</p> <p>Il souhaite que les jugements du TA de Nice du 21 mai 2025 et de février 2020 soient pris en compte dans l'élaboration des prochains documents d'urbanisme, à commencer par la</p>	<p>Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 24/02/2020 : Cette demande n'est pas l'objet de la modification du PLU et sera étudiée lors de la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération au plus tard d'ici fin 2025.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Avis conforme à celui de M le Maire.</p>

<p>modification en cours et à fortiori lors de la révision à venir prochainement.</p> <p>Nous demandons qu'un zonage et une réglementation strictes soient inscrits au règlement du PLU.</p> <p>Seuls un classement en zone N , en espace boisé (EBC) ou en oliveraie remarquable protégée associée à un zonage agricole nous semble souhaitable.</p>	
<p>14h30 Visite de :</p> <p>M Maure Olivier pdg société Art et Parfum, M Clarac Jean Pierre paysagiste 11 bd Delphinonice, M Antoine Petijean Architecte urbaniste 24 Rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris</p> <p>M Maure Olivier me remet une lettre .</p> <p>Ils m'explique qu'il y a une erreur manifeste d'appréciation sur le dossier du PLU présenté.</p> <p>Le classement de la zone où est implantée Art et Parfum en zone NP empêcherait la dite société de mener à bien leur projet de grand jardin habité.</p>	<p>Réponse de la commune : Concernant spécifiquement l'entreprise Art&Parfum, il est rappelé que les réhabilitations du bâti existant restent autorisées sous le zonage Np, de même que le travail paysager, notamment dans les jardins, ainsi que les déconstructions de bâtiments. En l'état actuel, la construction de nouveaux bâtiments est effectivement interdite. De plus, comme rappelé dans le courrier de l'entreprise, les parcelles sont soumises à un risque rouge de feu de forêt (PPRif de Spéracèdes approuvé le 27 juillet 2006). Le règlement de la zone rouge rappelle notamment « l'interdiction de réaliser des équipements et bâtiments de nature à aggraver les risques et/ou augmenter le nombre de personnes exposées. » 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. » Dans le cadre de la révision générale future du PLU, le porteur de projet pourra travailler à affiner son projet, et rendre possible, en articulation avec les services municipaux, des éventuelles options règlementaires nécessaires .</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Avis conforme à celui de M le Maire.</p>
<p>15h20 M et Mme Mazoyer Lagrange 660 route de Grasse :</p> <p>Ils notent que leurs parcelles 1824 et 1855 font l'objet d'une protection en tant que « oliveraie remarquable ». Ils en sont d'accord.</p> <p>L'inscription en partie des parcelles 419, 2389, 2478 et 441 permettrait de créer des zones de protection continue, de préférence à des zones de protection éparées.</p>	<p>M et Mme Mazoyer sont d'accord avec le classement en « oliveraie remarquable ».</p> <p>Leurs propositions de classement d'autres parcelles est à étudier.</p>

<p>16h visite de Met Mme Patrick Martin, 5 impasse du stade 06320 CAP D'AIL</p> <p>Pour la parcelle A 2121, Ils réitèrent leur demande de constructibilité de leur terrain classé dans la présente enquête comme oliveraie remarquable</p>	<p>Réponse de la commune : L'identification des oliveraies ayant été initialement surestimée (des bosquets et chênes ayant été inscrits en tant qu'oliveraie), le périmètre des oliveraies sur cette parcelle a donc été corrigé tout en relevant que l'article UC 13 impose le maintien des oliviers sur l'unité foncière. La présence d'une oliveraie sur la partie supérieure du terrain – certes non exploitée, reste attestée. Pour rappel, le règlement prévoit la protection de ces espaces au titre de l'article L151-19, y compris pour les oliveraies d'agrément, c'est-à-dire non nécessairement exploitées. Ces oliveraies sont à maintenir pour assurer une qualité paysagère préservée à l'échelle de la commune. Cette demande sera donc partiellement prise en compte dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Je suis tout à fait d'accord avec M le Maire.</p>
<p>16H15 Mme Claude Martin 38 rue des orangers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande que la canal agricole de la rue des orangers et son pendant à l'ouest de la place Général de Gaulle soient classés comme patrimoine remarquable. - Doivent être classés comme patrimoine remarquable des carraires (anciens chemins de passage pastoraux autour du village). - Le seul pré de la commune doit être définitivement classé en N à protéger et il ne doit plus être utilisé comme parking. - Le bois de chênes vert devant la salle des fêtes doit être classé en zone N ou EBC(actuellement zone 2AU). De plus l'oliveraie mitoyenne doit être classée en N, mais au même titre que toutes les autres oliveraies. - J'ai constaté que certaines oliveraies avaient été oubliées ou gommées : Comment ont-elles été sélectionnées ? - Quelle est la signification d' »oliveraie potentielle « ? : Lorsqu'il y a des oliveraies il faut les protéger ! - Au vu du réchauffement climatique notre environnement a besoin d'espaces verts et donc la municipalité doit se montrer exemplaire pour la protection et la conservation de tous les arbres, oliviers et autres essences. <p>Il faut donc arrêter de bétonner et d'imperméabiliser les sols.</p>	<p>Réponse de la commune : Concernant l'inscription du patrimoine culturel et naturel : Il est rappelé que le règlement graphique identifie dès à présent 11 éléments ou bâtiments remarquables, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. L'identification du canal agricole de la rue des orangers au règlement graphique sera ajoutée dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU. L'identification plus élargie du patrimoine culturel et naturel au règlement graphique est pertinente et sera approfondie lors de la révision générale du PLU.</p> <p>Concernant la protection du pré : Cette observation ne sera pas prise en compte. Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 24/02/2020 : Cette demande n'est pas l'objet de la modification du PLU et sera étudiée lors de la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération au plus tard d'ici fin 2025. Concernant les oliveraies : 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</p>

- De plus notre village fait partie du PNRPA et je n'ai jamais vu à aucun endroit de préconisation suivie par la charte signée par notre commune.
Art UC-11-3 :

- Normalement les brises vue d'origine de synthèse sont interdites mais à quoi cela sert il d'instaurer des interdictions si celles-ci ne sont pas respectées ?

- Article 22 : à propos des restanques. Cela fait partie de notre patrimoine de Provence. Elles ont été construites par nos anciens pour de bonnes raisons contre le ruissellement et favoriser l'agriculture . Donc il faut interdire leur destruction.

-Article 21/ Recul de 5 ml des constructions dans les vallons et le long des ruisseaux même éphémères : cette distance doit être augmentée à 10 ml afin de pallier toutes pollutions issues des constructions et préservation des trames vertes et bleues.

-Il faut redonner une plus grande place à l'environnement et aux cadres paysagers y compris au sein des espaces urbanisés, par un renforcement des protections du patrimoine végétal caractéristique (arbres remarquables, bosquets, oliveraies).

-A propos du chap III OAP Plateau sportif : il faut dépolluer le site du balltrap et le transformer en espace de loisirs pour la population avec aménagements règlementés.

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, dans le cadre de la présente modification, 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 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. Concernant les brises-vue : Pour rappel, ces derniers sont interdits sur l'ensemble du territoire communal, sauf pour les services publics. Concernant l'Article 22 / Restanques : Le règlement des restanques sera précisé et renforcé dans le cadre de la modification n°1 du PLU, dont la nouvelle règle (article 22 du règlement) est prévue d'être la suivante : "- Les restanques existantes sont à conserver et restaurer. - Le traitement des accès privatifs devra s'adapter à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques. - Interdiction de détruire les murs de restanques excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs. Dans ce cas précis, la destruction doit être justifiée et limitée au strict nécessaire et la restanque devra être restructurée pour intégrer l'aménagement au système de restanque. - La reconstruction sur les accotements des voies d'accès devra être réalisée en pierres sèches d'aspect local, au plus proche de l'original, en respectant les règles professionnelles en vigueur de mise en

	<p>œuvre - L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques. » Concernant l'article 21 / Recul dans les vallons et le long des ruisseaux : Cette règle ne sera pas reprise. Elle est estimée suffisante. Concernant l'OAP Plateau sportif : Le sujet de la dépollution du site de balltrap n'est pas pertinent dans le cadre du PLU. Par ailleurs, si l'OAP n°2 du Plateau sportif prévoit des aménagements visant à valoriser le secteur, elle ne prévoit pas de transformer ce site. Cette demande ne sera donc pas prise en considération.</p> <p>Avis du Commissaire enquêteur : Les demandes de Mme Martin sont fort pertinentes. Elles ont été prises en compte soit dans la présente modification N°1 soit dans le cadre de la révision générale du PLU. Tous les points soulevés par l'intéressée ont été analysés . Je suis d'accord avec M le Maire sur la totalité de sa réponse.</p> <p>.</p>
--	--

Clôture de l'enquête publique ce jeudi 26 juin 2025 à 16h30.

5) Le rapport de synthèse et les réponses de M le Maire :

Ce rapport de synthèse adressé à M le Maire le 28 juin 2025 comporte la demande d'avis sur les observations reçues et 7 questions sur la présente enquête.

La réponse m'a été adressée le 15 juillet 2025.

Les réponses de M le Maire aux questions posées sont les suivantes :

1) L'enquête publique a montré qu'une grande majorité des observations portent sur des préoccupations du niveau des propriétés privées et de leurs dépendances à de nouveaux zonages notamment le Np relatif aux oliveraies remarquables.

La Commune compte-t-elle s'en tenir à l'objet précis de la présente enquête publique ou accepte-t-elle d'élargir et jusqu'à quel degré le champ de la présente enquête ?

L'application de la décision du TA de Nice du 22 mars 2023 relatif à la parcelle A 986 pour les parcelles voisines est fortement demandée.

Réponse de la commune : Plusieurs points sont soulevés dans cette question. 1) Concernant les remarques relatives à la zone Np i) Eléments de rappel et contexte Pour rappel, le classement en zone Np de deux zones au nord de la commune, au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes « Grand Cadre Paysager » et « Grotte et vestiges préhistoriques » relève de la nécessité d'assurer la compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Alpes-

Maritimes approuvé le 20 mai 2021. Ces espaces sensibles subissent de fortes pressions liées à l'urbanisation et aux activités de loisirs. Ils constituent un patrimoine naturel et paysager emblématiques des Préalpes de Grasse. Le DOO rappelle les objectifs et les orientations fixées dans ces espaces inscrits au titre de la DTA : « ne sont admis que les travaux de construction, d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature. » Outre la préservation des espaces naturels (objectif déjà visé par la zone N), la zone Np vient donc ajouter une protection supplémentaire relative au Grand Cadre Paysager emblématique des Préalpes de Grasse ainsi que pour les espaces limitrophes aux grottes et vestiges préhistoriques de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de Saint-Vallier-de-Thiery. La zone Np est classée en zone rouge du Plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt (PPRif) de la commune de Spéracèdes approuvé le 27 juillet 2006. Le secteur désormais classé en zone Np fait donc déjà l'objet de restrictions très strictes en matière de constructibilité au regard du risque feu de forêt. Dans ces conditions, le périmètre du zonage Np et les règles associées au sein du règlement écrit du PLU de Spéracèdes s'alignent avec les prescriptions du SCoT et les règles du PPRif. ii) 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.

iii) Conclusion Pour tous les motifs exposés en i), 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. » Concernant spécifiquement l'entreprise Art&Parfum, il est également rappelé que les réhabilitations du bâti existant restent autorisées sous le zonage Np, de même que le travail paysager, notamment dans les jardins, ainsi que les déconstructions de bâtiments. En l'état actuel, la construction de nouveaux bâtiments est effectivement interdite. De plus, comme rappelé dans le courrier de l'entreprise, les parcelles sont soumises à un risque rouge de feu de forêt (PPRif de Spéracèdes approuvé le 27 juillet 2006). Le règlement de la zone rouge rappelle notamment « l'interdiction de réaliser des équipements et bâtiments de nature à aggraver les risques et/ou augmenter le nombre de personnes exposées. » Dans le cadre d'une révision générale future du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025, le porteur de projet pourra travailler à affiner son projet, et rendre possible, en articulation avec les services municipaux, des éventuelles options réglementaires nécessaires. 2) Concernant les oliveraies 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 réalisé ainsi qu'une analyse plus fine de la position des oliveraies sur l'unité foncière. 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, toujours dans le cadre de la présente modification, 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 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. 3) Concernant le reclassement en zone UC de la parcelle A n°986 Le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A n°986 n'est pas l'objet de la présente modification. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU, qui sera prescrit par délibération au plus tard fin 2025.

2) Peu d'observations sur les eaux de ruissellement, les restanques, le stationnement, les vallons, le ruissellement...alors que ce sont les thèmes de la présente enquête.

Peu d'avis vraiment défavorables. En êtes-vous surpris ?

Comment cela s'explique-t-il ?

Réponse de la commune : La commune partage ce constat. Les remarques tendent en général à porter sur des inscriptions graphiques spécifiques (oliveraies, notamment), ainsi que sur des situations particulières liées au zonage et prescriptions relatives à certaines parcelles. La commune considère que les observations produites, comme souvent, ne concernent pas l'objet même de la modification et rappelle que seule la révision du plan local d'urbanisme, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025 au plus tard, permettra d'appréhender les demandes des propriétaires privés.

3) L'attente de l'application de la décision du TA du 22 mars 2023 pour les terrains voisins est très prenante ainsi que la demande de solutions pour le quartier du chemin St Antoine. La matérialisation de la décision au bénéfice de M Cannone est également très signalée.

Réponse de la commune : Plusieurs points sont soulevés dans cette question. Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 22/03/2023 : La présente modification vise justement à procéder au reclassement en secteur UC de la parcelle A n° 986. En revanche, le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A n°986 n'est pas l'objet de la présente modification. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU, qui sera prescrite par délibération au plus tard fin 2025. Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 24/02/2020 (requérant : M. Cannone) : L'objet de la présente modification ne vise pas à modifier le secteur 2AU. La commune analysera le secteur 2AU dans le cadre de la révision du PLU qui sera prescrite au plus tard fin de l'année 2025.

Quartier du chemin Saint-Antoine / Concernant les suites à donner suite à la décision du TA de Nice en date du 21/05/2025 (requérant : Association spéracèdoise pour l'information des citoyens et la défense de l'environnement – ASPIC) : L'objet de la présente modification ne vise pas à modifier le secteur 2AU. La commune analysera cette demande dans le cadre de la révision du PLU qui sera prescrite au plus tard fin de l'année 2025.

4) La perspective de l'ouverture de la révision générale du PLU apparait être très attendue. Qu'en pensez-vous ?

Réponse de la commune : La commune partage ce constat et prévoit une révision générale du PLU pour intégrer plusieurs éléments soulevés lors de l'enquête publique. La révision du PLU sera prescrite par délibération d'ici fin 2025.

5) De nombreux points complémentaires sur l'environnement ont été proposés par une association et quelques habitants. Dans quels PLU seront-ils pris en compte ?

Réponse de la commune : En fonction des objets visés, la commune intégrera certaines des propositions soulevées dans les observations du public, dans le cadre de la présente modification du PLU, ou lors d'une révision générale future, sera prescrite par délibération d'ici fin 2025. Ces éléments sont précisés au cas par cas dans la partie « Analyse des observations reçues ».

6) Quelques observations ont pour objet le changement de zonage de parcelles. Quels sont vos positions ?

Réponse de la commune : Concernant le reclassement en zone UC de la parcelle A n°986 Le reclassement en zone UC des parcelles voisines de la parcelle A n°986 n'est pas l'objet de la présente modification. Ce reclassement sera étudié et proposé dans la future révision du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025.

7) Les observations font ressortir une connaissance toute relative des questions d'urbanisme par la population. La défense de l'environnement d'un village est souvent en dehors des préoccupations de chacun. Qu'en pensez-vous ? Les textes supra-communaux semblent ne pas être connus.

Réponse de la commune : La commune déplore ce constat, qu'elle partage néanmoins, sans pour autant qu'il s'agisse de l'objet de cette présente modification du PLU.

La présente enquête publique s'est déroulée sereinement et tous les participants ont été très courtois. Le présentiel a été très utilisé. Quelques courriers ont été adressés plusieurs fois.

Fait à Nice le 26 juin 2025

Alain CANOLLE

Commissaire enquêteur

