

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESCRAGNOLLES

(Du 22 janvier 2018 au 23 février 2018)

Commissaire Enquêteur : Gérard GRISERI

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

1.	Cadre général de l'enquête	4
1.1.	Historique	4
1.2.	Objet de l'enquête	5
1.3.	Cadre juridique de l'enquête	6
1.4.	Nature et caractéristiques du Projet.....	7
1.4.1.	Cadrage et objectifs	7
1.4.2.	Bilan de la transition POS / PLU	9
1.5.	Composition du dossier d'enquête	9
1.5.1.	Partie Technique	9
1.5.2.	Partie administrative.....	10
2.	Organisation de l'enquête	11
2.1.	Désignation du Commissaire Enquêteur	11
2.2.	Organisation du déroulé de l'enquête	11
2.3.	Information du public	13
2.4.	Concertations préalables	13
2.5.	Visite des lieux	13
3.	Appréciations sur le dossier	14
3.1.	Analyse du Commissaire Enquêteur :.....	14
3.2.	Investigations du Commissaire Enquêteur	15
3.2.1.	Réunions et entretiens	15
3.2.2.	Investigations et analyses	16
3.2.2.1.	Evolution démographique de la commune.....	16
3.2.2.2.	Scolarisation : Evolution des effectifs de l'école communale	19
3.2.2.3.	Evolution du nombre de permis de construire délivrés	20
3.2.2.4.	Evolution des résidences principales, secondaires et vacantes.....	21
3.2.2.5.	Evolution de la taille des ménages.....	22
3.2.2.6.	Corrélation entre les scénarios d'évolution démographique, les besoins en logements et les capacités foncières et résidentielles théoriques	23
4.	Déroulement de l'enquête, Visa du dossier, d'enquête et des registres.	25
4.1	Ouverture et clôture du registre	25
4.2	Incidents et Climat au cours de l'enquête	25
4.3	Bilan comptable des observations	26
4.4	Élaboration du Procès-Verbal de synthèse des observations du public, des PPA et des PPC.....	26

4.5	Examen du mémoire en réponse du MO	26
5.	Examen des Observations du public	27
5.1	Traitement des observations.....	27
	A1- M. BERTAINIA Jean-Michel : demande le classement en zone UC de la parcelle A391 (Hameau CLARS), parcelle classée en zone A dans le projet de PLU. Cette parcelle de 746 m ² était classée en zone constructible dans le précédent POS mais ne présentait pas la surface requise.	27
5.2	Bilan des observations	46
6.	Avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées	47
6.1	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	47
6.2	Avis des Personnes Publiques Consultées	52
6.3	Avis de la commune (mémoire transmis par monsieur le Maire de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse) concernant les avis émis par les Personnes publiques associées (PPA) et par les Personnes Publiques Consultées (PPC) :	53
7.	Glossaire	54
8.	Les Annexes.....	55
8.1	Délibérations du Conseil Municipal	55
8.2	Nomination du Commissaire Enquêteur	55
8.3	Attestation du commissaire enquêteur.....	55
8.4	Arrêté d'Enquête Publique	55
8.5	Avis d'enquête publique	55
8.6	Publication dans les journaux	55
8.7	Certificats d'affichage	55
8.8	Avis des Personnes Publique Associées	55
8.9	Avis des Personnes publiques Consultées.....	55
8.10	Procès-verbal de synthèse.....	55
8.11	Mémoire du MO en réponse du PV de synthèse	55

1. Cadre général de l'enquête

1.1. Historique

- Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune d'Escagnolles été approuvé le 23 février 1996.
- 3 modifications du POS sont intervenues :
 - La modification N°1, adoptée par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 1997, concernait :
 - le reclassement de zone UB en zone AU et l'extension de la zone UB (Hameau de Saint-Pons) ;
 - la création d'une zone UBb réduisant les superficies minimales constructibles (Hameau de la Colette).
 - La modification N°2, adoptée par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 1999, concernait la modification du POS sur les secteurs Le Village, Bail, Le Château, Clars et La Colette.
 - La modification N°3 adoptée par délibération du Conseil Municipal le 5 octobre 2007, concernait le remaniement du zonage et du règlement des hameaux de Clars, de Saint Pons, la Colette ainsi que les secteurs Le Château et du Clos Mouron avec une extension des zones constructibles.
- Lors de sa délibération du 17 décembre 2010, le Conseil Municipal, considère que le POS ne répond plus aux spécificités du territoire communal et prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de la commune assorti d'objectifs.
- La délibération de Conseil Municipal du 12 décembre 2014 (annexe 1), confirme le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, mais remplace les objectifs fixés lors de la délibération du 17 décembre 2010 par les suivants :
 - Développer l'agriculture,
 - Mettre en valeur le patrimoine culturel et naturel,

- Maîtriser le développement urbain,
- Mise en compatibilité avec les derniers textes en vigueur,

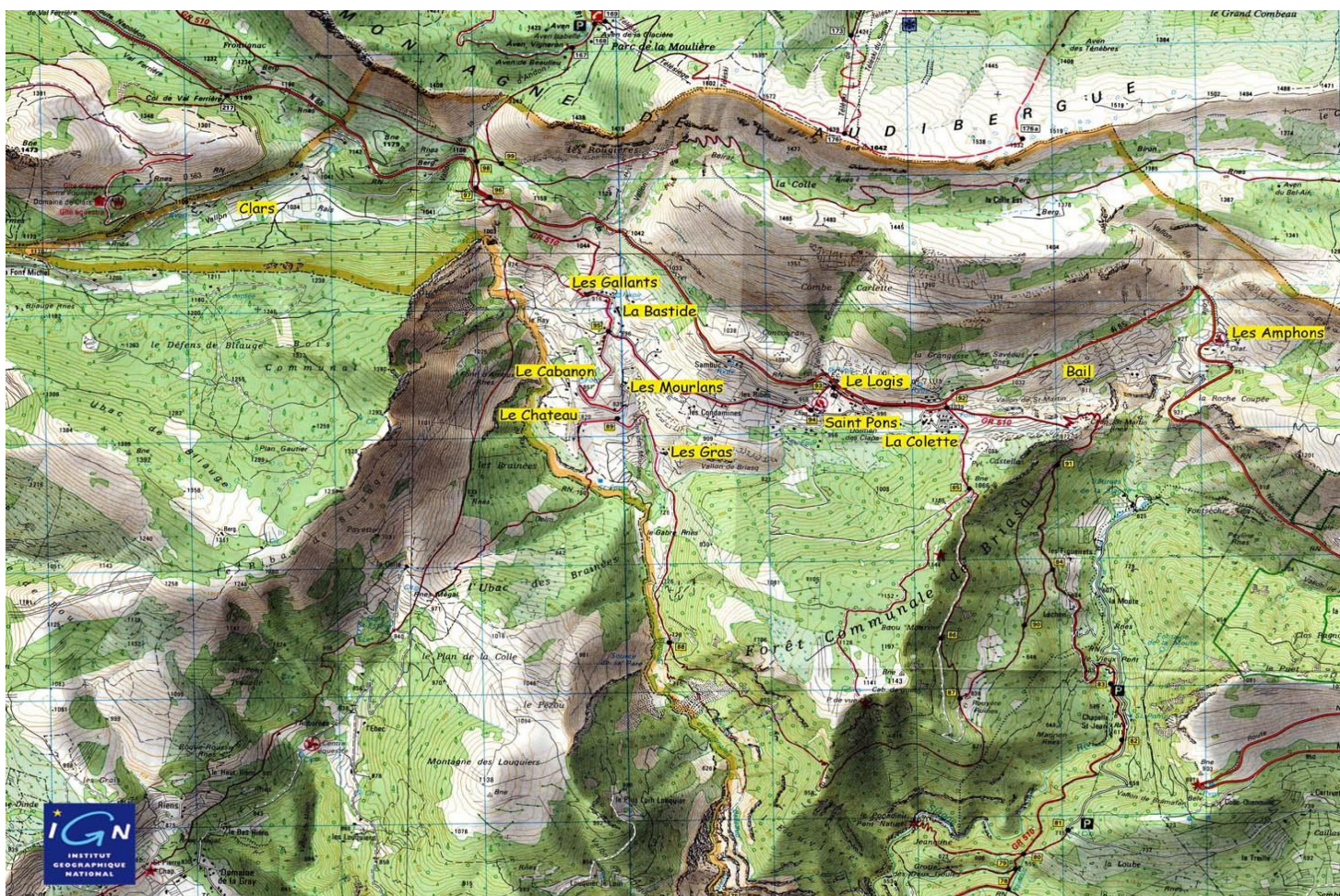
Mais décide de supprimer la création d'une zone artisanale au lieu-dit « La Colette » dans les objectifs du projet d'aménagement de la commune.

- Par délibération du Conseil Municipal, le projet de PLU est arrêté le 10 février 2017.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête concerne le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Escagnolles arrêté au 10 février 2017 par délibération du conseil municipal. L'ancien POS étant caduc depuis le 27 mars 2017 compte tenu des dispositions de la loi ALUR.

L'ambition de la commune est de maîtriser la croissance démographique et de préserver son cadre et sa qualité de vie, tout en conservant la spécificité de sa forme urbaine en hameaux satellisés.

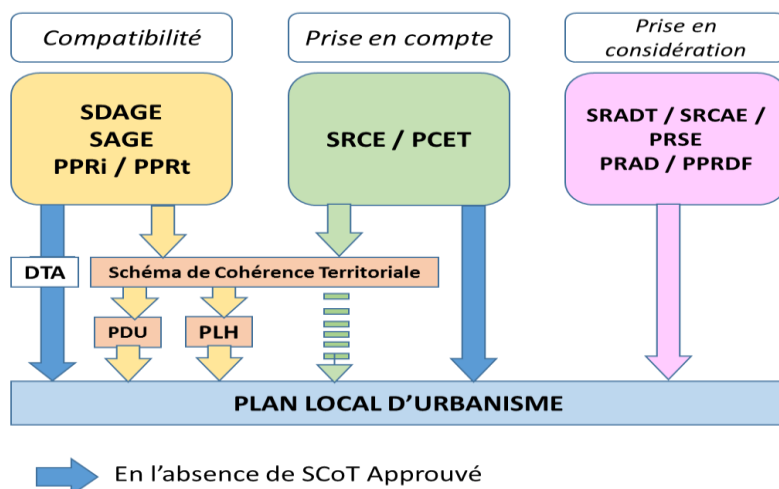


1.3. Cadre juridique de l'enquête

Les principaux textes législatifs et réglementaires régissant l'enquête sont les suivants :

- Loi modifiée du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.
- Décrets 85-452 et 85-453 du 23 avril 1985.
- Décret 77-1141 du 12 octobre 1977.
- Loi GRENELLE II ENE N°210-788 du 12 juillet 2010.
- Directive Européenne du 27 juin 2001 (évaluation environnementale), ordonnance du 3 juin 2004 et du décret du 27 mai 2005.
- Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR.
- Code de l'urbanisme : L101-2, L103-2, L122-1, L122-4, L122-5, L122-9, L122-10, L122-12, L122-15 L131-1, L131-4, L141-1, L172-1, L414-4, L151-2, L151-4, L151-20, L151-22, L151-23, L151-24 et R123-2-1, R151-3, R414-23.
- Code de l'environnement : L121-10, L122-1, L122-4, L122-20, L123-1, L212-1, L212-3, , L331-3, L350-1, L414-4, L414-23, L566-7 et R214-18 à R214-22.
- Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 modifiant la partie législative du Code de l'environnement.
- Décret 2017-626 du 25 avril 2017 modifiant la partie réglementaire du Code de l'environnement
- Loi N°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ainsi que la loi N° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne
- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée le 02 décembre 2003

Au terme des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU doit être compatible des documents supra-communaux en particulier DTA, SCoT et PLH.



NOTA : Le SCoT est en cours d'étude et le PLH est en cours d'élaboration.

1.4. Nature et caractéristiques du Projet

1.4.1. Cadrage et objectifs

Le projet d'urbanisme de la commune, décliné dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, fixe 4 grandes orientations :

- **Promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et équilibré ;**
 - Assoir un développement urbain limitant la consommation d'espace et prenant en compte la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement,
 - Permettre à chacun de se loger à Escagnolles et offrir un parcours résidentiel complet,
 - Assurer la mise à niveau des réseaux collectifs.

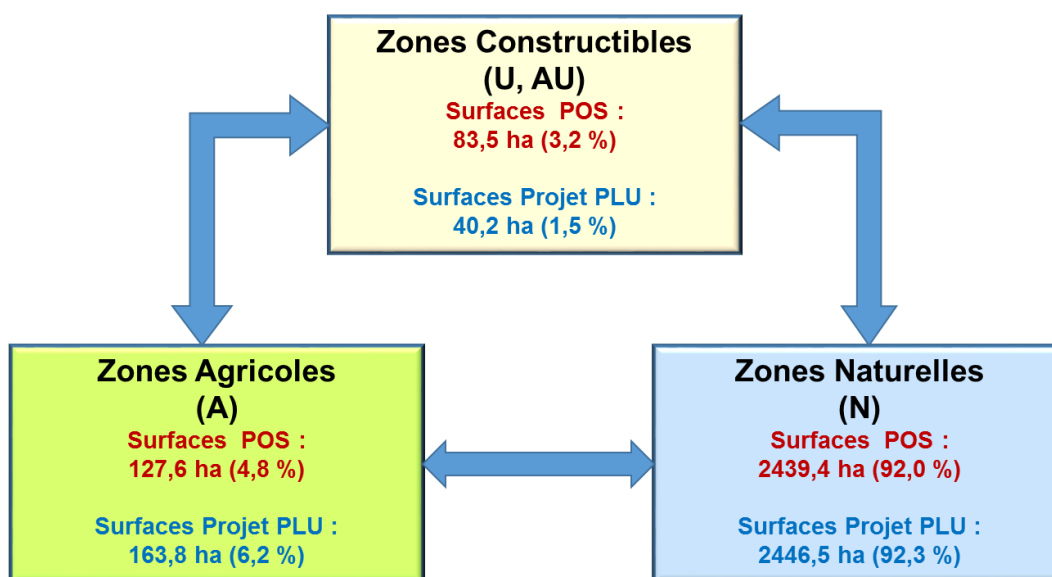
- **Améliorer l'accessibilité du territoire pour l'ensemble des usagers ;**
 - Rationaliser les déplacements et réduire les impacts des flux de transit,
 - Gérer le stationnement,
 - Encourager le déploiement des communications numériques.

- **Encourager le développement d'une économie ancrée et de services à la population diversifiés ;**
 - Développer le potentiel d'emplois de la commune qui fixera la population et permettra de restreindre les déplacements domicile/travail,
 - Renforcer l'offre en services à la population et soutenir la filière hôtelière et d'accueil touristique.

- **Préserver la richesse paysagère et écologique du territoire et encourager les pratiques agricoles.**
 - Préserver et valoriser la biodiversité,
 - Affirmer l'identité de la commune en valorisant son paysage et son patrimoine,
 - Réduire la vulnérabilité de la commune face aux risques et aux nuisances,
 - Protéger la ressource en eau communale et intercommunale,
 - Soutenir et organiser une reconquête agricole,
 - Permettre le développement durable en valorisant les énergies renouvelables et la mise en valeur des ressources énergétiques locales.

1.4.2. Bilan de la transition POS / PLU

Superficie totale de la commune : 2 650,49 ha



Le PLU permet :

- une augmentation de la superficie des zones naturelles, de l'ordre de 7,1 ha, et des zones agricoles, de l'ordre de 36,2 ha
- une réduction de 51,8% des zones constructibles (43,3 ha).

1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comprend deux parties :

1.5.1. Partie Technique

Cette partie constitue le projet de PLU de la commune d'Escagnolles et comporte les éléments suivants :

1. Rapport de présentation.
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4. Plan de zonage

4A. Plan de zonage général de la commune.

4B. Plan de zonage zoom.

4C. Plan de zonage centre village.

5. Règlement

6. Liste des Emplacements Réservés

7. Annexes

7. A Servitudes d'Utilité Publiques

7. A1 Liste des servitudes d'utilité publiques

7. B Annexes Sanitaires

7. B1 Notice des Annexes Sanitaires

7. B2 Plan du Réseau d'Adduction en Eau Potable

7. B3 Plan du Réseau d'Assainissement

7. B4.A Schéma Directeur d'Assainissement - Rapport Final

7. B4.B Schéma Directeur d'Assainissement - Projet de zonage d'Assainissement

7. C Annexes complémentaires

7. C1 Ouvrages Electriques

7. C2 Archéologie

7. C3 Forêt Communale

7. C4 Forêt Domaniale

7. C5 Plan de situation et plan cadastral du site radioélectrique TDF

7. C6 Aléa Argile

7. C7 Aptitude des sols à la construction

1.5.2. Partie administrative

Pièce 1 – Notice de présentation.

Pièce 2 - Textes régissant l'enquête publique et indications de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.

Pièce 3 - Délibérations (Prescription, débat du PADD et arrêté).

Pièce 4 - Bilan de la concertation du projet de PLU.

Pièce 5 - Avis émis par le Personnes Publiques Associées (PPA), collectivités ou organismes associés ou consultés.

Pièce 6 - Avis des Personnes Publiques Consultées (PPC) : CDPENAF.

Pièce 7 - Lettre du Maire saisissant le Tribunal Administratif de Nice en vue de désigner un commissaire enquêteur et décision du Président du Tribunal Administratif de Nice désignant le commissaire enquêteur.

Pièce 8 - Arrêté d'enquête publique et avis d'enquête publique.

Pièce 9 - Certificats d'affichage et publication dans les journaux

Pièce 10 - Avis émis par l'Autorité environnementale

Pièce 11 - Courrier reçus durant l'enquête publique.

Pièce 12 - Le registre d'enquête.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

- Par un courrier en date du 14 septembre 2017, monsieur le Maire d'Escagnolles a saisi le Tribunal Administratif de NICE en vue de désigner un commissaire enquêteur pour une enquête publique afférente à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Par une décision en date du 29 septembre 2017, le Président du Tribunal Administratif de Nice a désigné un commissaire enquêteur : Gérard GRISERI.
- Par courrier en date du 12 octobre 2017, le commissaire enquêteur a renvoyé au Tribunal Administratif de Nice la déclaration sur l'honneur signée.

2.2. Organisation du déroulé de l'enquête

- La présentation du dossier au commissaire enquêteur ainsi que la définition des modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête ont eu lieu au cours d'une réunion avec monsieur le Maire le 21 novembre 2017 à la Mairie d'Escagnolles (contenu de l'arrêté, de l'avis d'enquête publique,

dates des permanences, obligation et moyens liés à la dématérialisation, lieux d'affichage, publicités).

Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu en date du 24 novembre 2017.

- Le même jour, une visite du centre village et des hameaux composant la commune concernés par le projet d'élaboration du PLU a eu lieu en présence du Maire de la commune.
- Une copie du dossier d'enquête sur support informatique a été délivrée au commissaire enquêteur.
- L'ouverture de l'enquête publique a été ordonnée par l'arrêté municipal N°64 en date du 21 décembre 2017.
- L'arrêté a prévu une durée d'enquête de 33 jours, du lundi 22 janvier 2018 au vendredi 23 février 2018 inclus.
- Les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été paraphés par le commissaire enquêteur le 12 janvier 2018 et mis à disposition du public en Mairie d'Escragnolles, pendant la durée de l'enquête, les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 13h30 à 18h00 et les mercredis de 9h00 à 12h00.
- Le dossier d'enquête publique a été également consultable et téléchargeable, pendant la durée de l'enquête, sur le site internet de la commune (onglet PLU).
- Pendant la durée de l'enquête, un accès au dossier a été mis à disposition du public via un poste informatique en Mairie aux heures d'ouvertures.
- Une adresse dédiée a été mise en place afin de permettre au public d'adresser ses observations et propositions par courriel.
- Les permanences du commissaire enquêteur ont été prévues en Mairie d'Escragnolles les jours et heures suivants :
 - Le lundi 22 janvier 2018 de 14h00 à 18h00 ;
 - Le samedi 10 février de 9h00 à 12h00 ;
 - Le vendredi 23 février 2018 de 14h00 à 18h00.

2.3. *Information du public*

L'information du public a été assurée conformément à la réglementation.

- Les informations dans la presse ont été au nombre de 4 :
 - Le premier avis d'enquête est paru dans Nice-Matin le 5 janvier 2018 et dans les Petites Affiches du 29 décembre 2017 au 4 janvier 2018,
 - le deuxième avis est paru dans Nice-Matin le 23 janvier 2018 et dans les Petites Affiches du 19 au 25 janvier 2018.
- L'avis au public a été affiché avant le début de l'enquête, dès le 5 janvier 2018 et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au 26 février inclus à la Mairie mais également sur les panneaux d'affichage du Logis (Village) et des hameaux de Bail, Clars, Saint-Pons, La Colette, Les Galans, La Bastide, Le Cabanon, Les Murlans et Le Château.
- En complément, l'avis d'enquête a fait l'objet de la Newsletter N°77 sur le site internet de la commune dès le vendredi 29 décembre 2017.

2.4. *Concertations préalables*

Conformément à l'article 103-2 du Code de l'urbanisme, la Municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée d'élaboration du PLU.

Les avis et remarques recueillies lors des réunions publiques ainsi que les contributions sur le registre ont alimenté les travaux d'élaboration du PLU.

Les avis exprimés mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et de l'identité rurale de la commune.

2.5. *Visite des lieux*

Le relief et l'histoire agro-pastorale sont deux éléments qui ont construit l'urbanisation de la commune d'Escagnolles. Le Logis (aussi appelé Le Village), les hameaux de La Colette et de Saint-Pons constituent l'espace de

centralité de la commune, alors que les autres hameaux en sont des satellites pour certains éloignés.

Compte tenu de la spécificité de la commune d'Escragnolles, et sachant que le projet de PLU couvre l'ensemble du territoire, deux visites des lieux ont paru nécessaires.

La première visite, effectuée le 21 novembre 2017 conduite par monsieur le Maire de la commune avait pour objet de découvrir le centre village et les différents hameaux en intégrant le relief, la typologie et l'activité des hameaux, les distances séparant les hameaux, les infrastructures et les ressources en eaux.

La deuxième visite des lieux, toujours conduite par le monsieur le Maire de la commune, a été effectuée le 9 mars 2018. L'objectif était de porter une attention particulière à l'environnement, aux hameaux et parcelles objets d'observations de la part du public, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées.

3. Appréciations sur le dossier

3.1. Analyse du Commissaire Enquêteur :

- Le dossier d'enquête est bien structuré, les analyses détaillées et les plans de zonage lisibles par le public.
- Le projet de PLU se base sur une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain en cohérence avec les ressources en eau et une croissance démographique maîtrisée.
- Concernant les risques, bien que la Commune ne possède à ce jour aucun plan de prévention, les risques de mouvement de terrain et d'inondation ont bien été pris en compte dans le dossier (PADD et Règlement).
- Les 2 zones Natura 2000 et les 4 ZNIEFF ont été correctement prises en compte.

- Les plans de zonage et les plans d'assainissement devront faire l'objet d'une mise à jour (divisions récentes de parcelles et réseaux d'assainissement existants non représentés).
- La partie administrative a été complétée le 23 janvier 2018.

3.2. *Investigations du Commissaire Enquêteur*

3.2.1. Réunions et entretiens

- Entretiens avec le Bureau d'Etudes CITIDIA en charge de l'élaboration le dossier de PLU de la commune d'Escragnolles. Cette démarche fait suite à **l'avis défavorable** de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; avis émis en date du 21 juillet 2017 voir ci-après).
- L'objet des 3 entretiens (13 février, 20 février et 23 mars 2018) concernait :
 - les critères de choix d'extension des zones urbaines par rapport au bâti existant et la décision de classer les zones naturelles en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
 - le déroulement de la réunion du 4 juillet 2017 avec la CDPENAF et plus particulièrement les arguments présentés ayant motivé l'avis défavorable de la commission ;
 - la récupération d'une copie des 3 plans de zonage du PLU.
 - les critères et mode de calcul des estimations en besoin de logement et des capacités foncières et résidentielles théoriques.
- Réunion le 21 février 2018 avec monsieur J.R. LANGLADE (CDPENAF)
 L'objet de cette réunion concernait principalement :
 - l'instruction du dossier du PLU, les analyses et critères pris en compte ayant motivé l'avis défavorable de la commission ;

- la position de la commission concernant la « consommation excessive des terres agricoles et naturelles » sachant que la demande de « réduire fortement les zones U et AU » n'est pas quantifiée dans l'avis et ne fait pas référence à des cas typiques au niveau des hameaux ou du centre village,

Le commissaire enquêteur tient à souligner que cette réunion avec monsieur LANGLADE a été très enrichissante et productive.

3.2.2. Investigations et analyses

3.2.2.1. Evolution démographique de la commune

Le projet de PLU (Rapport de présentation) utilise les données démographiques concernant la commune de 1968 à 2012 pour établir 4 scénarios d'évolution à l'horizon 2027 résumés ci-après.

	Taux de croissance	Accroissement estimé entre 2012 et 2026	Population projetée horizon 2017
Scénario 1	3,80%	432	1055
Scénario 2	1,80%	177	800
Scénario 3	1%	93	715
Scénario 4	0,60%	54	677

En nombre d'habitants

Le projet de PLU est basé sur le scénario 3 (dit intermédiaire).

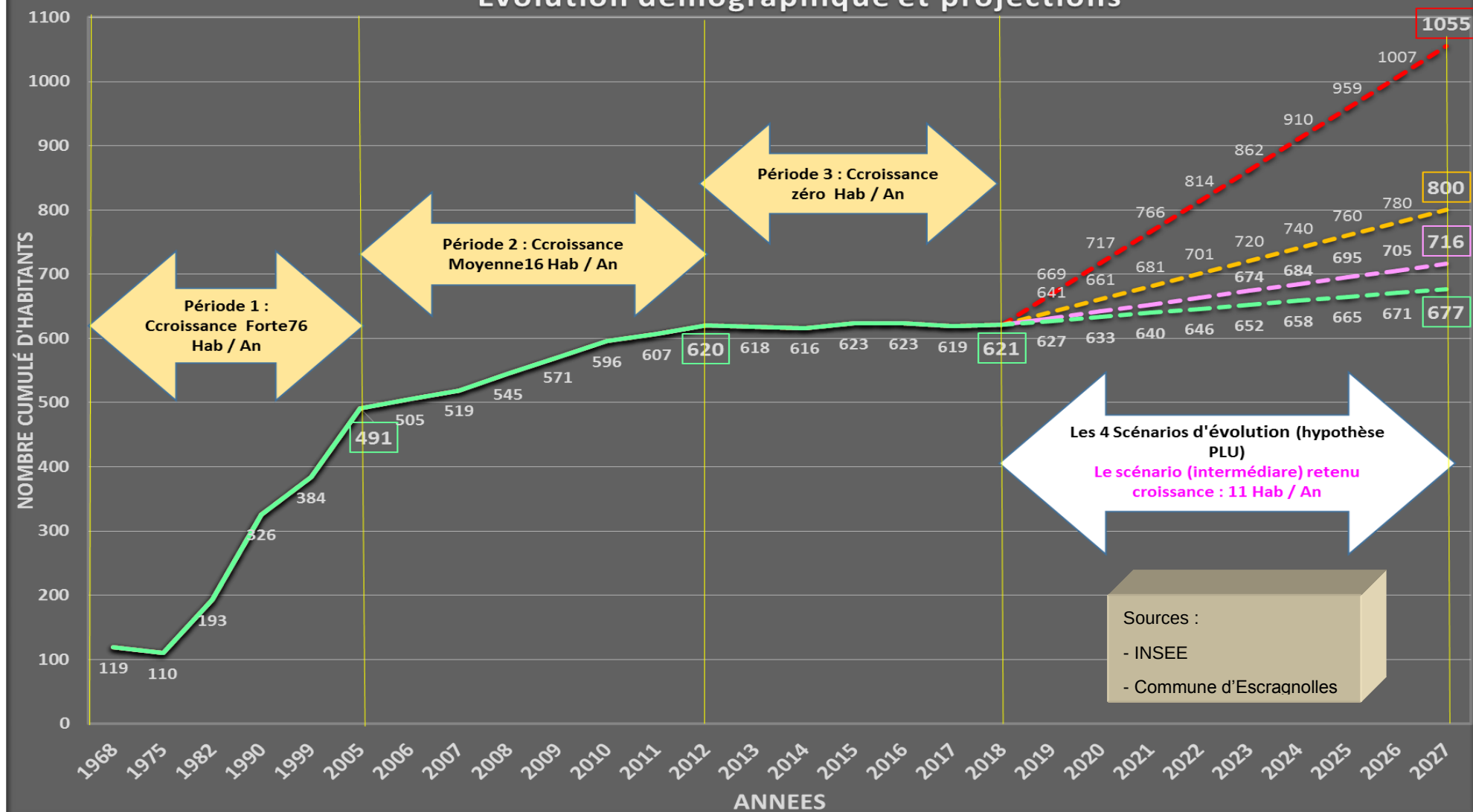
L'évolution démographique de la commune prise en compte dans le rapport de présentation du PLU ne va pas au-delà de 2012.

Compléter la courbe démographique par les données de 2013 à 2018 (source commune d'Escagnolles) permet d'apporter un éclairage supplémentaire sur les scénarios d'évolution démographique.

Le graphique en page 18 permet de visualiser l'évolution démographique de la commune d'Escagnolles de 1968 à début 2018 ainsi que les 4 scénarios d'évolution à l'horizon 2027.

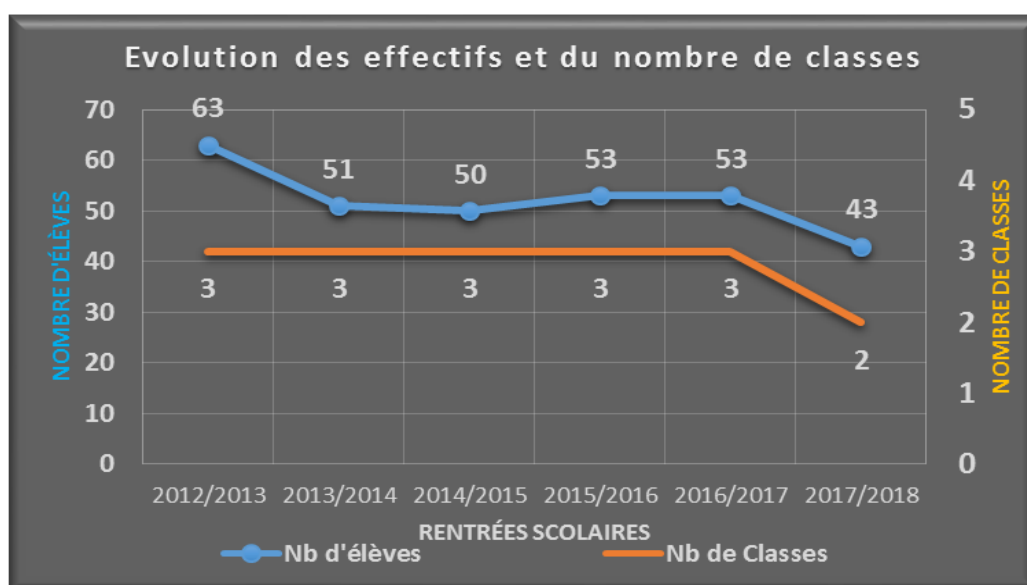
- Après une Très forte croissance de la population dans la période 1975 à 2005, la croissance démographique s'est poursuivie sur une seconde période de 2006 à 2012 sur un rythme plus lent avec en moyenne une progression de 16 habitants de plus par an.
- Troisième période de 2013 à début 2018, l'évolution de la population s'est stabilisée et n'a plus augmenté. On retrouve en 2018 le même nombre d'habitant qu'en 2012.
- Le scénario 1 (1055 habitants en 2027) et le scénario 2 (800 habitants en 2027) présentent une rupture démographique trop importante pour être retenus.
- Porter un avis sur l'évolution probable de la population à l'horizon 2027 avec les conséquences sur l'estimation du nombre de logements et sur le besoin des capacités foncières nécessite de prendre en compte l'évolution et la tendance d'autres indicateurs.

Commune d'Escagnolles - PLU Evolution démographique et projections



3.2.2.2. *Scolarisation : Evolution des effectifs de l'école communale*

La commune possède une école d'enseignement primaire regroupant à la fois la maternelle et le primaire.

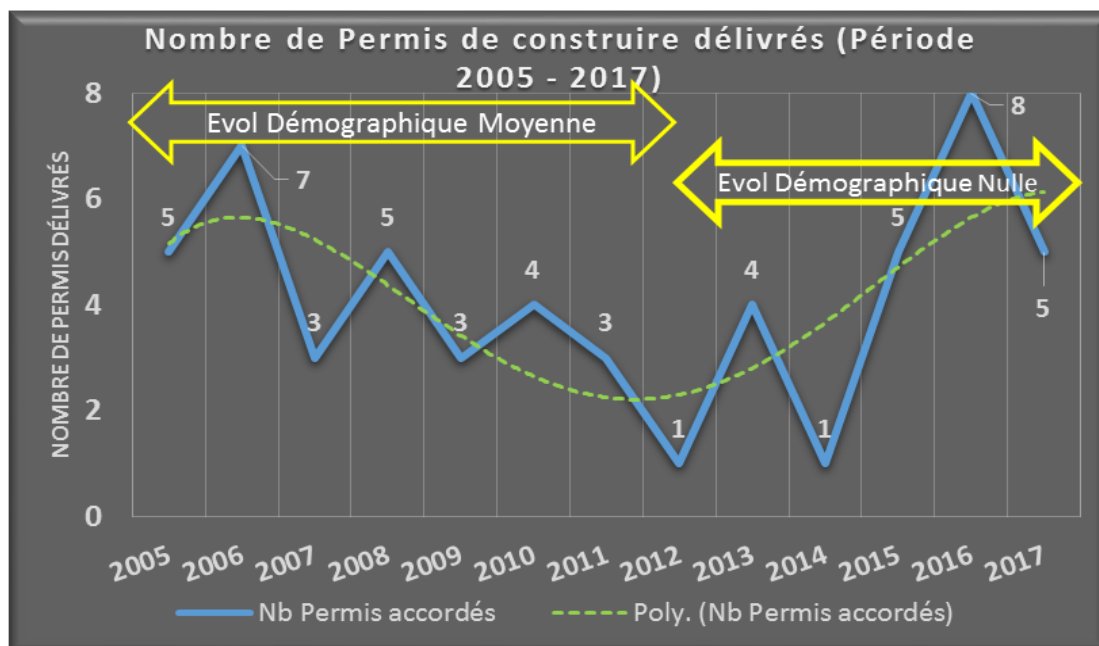


Dans la période 2012- 2018, caractérisée par une absence de croissance démographique, l'école a perdu 12 élèves à la rentrée 2013 et 8 élèves supplémentaires à la rentrée de 2017 conduisant à la fermeture d'une classe.

L'école fonctionne dorénavant avec :

- 1 classe maternelle et CP
- 1 classe CE1, CE2, CM1 et CM2

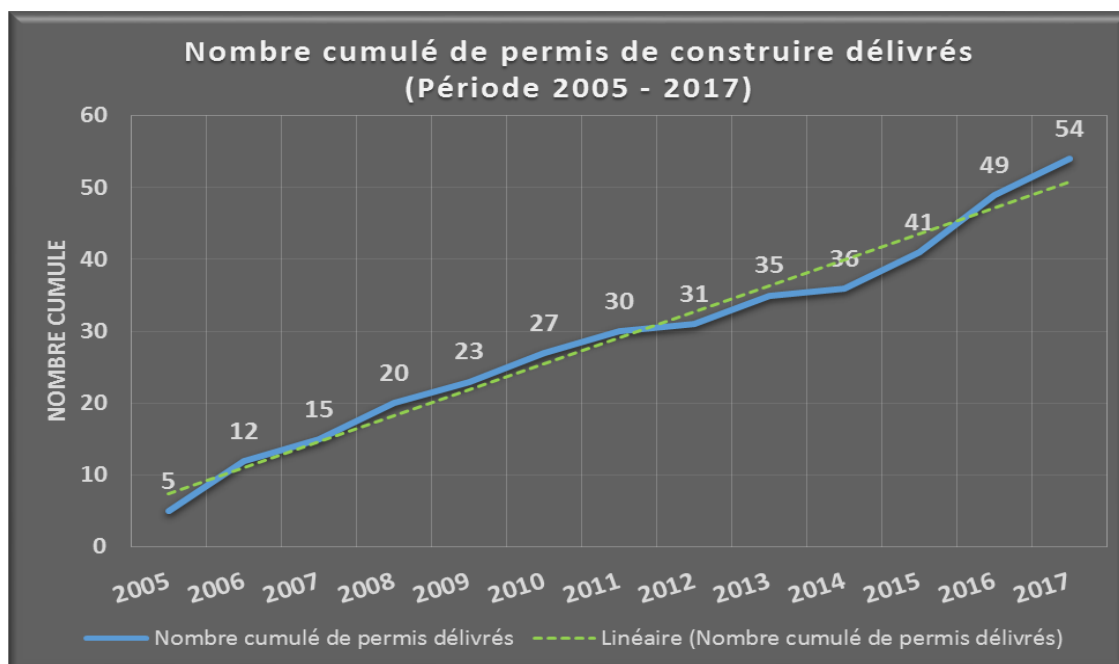
3.2.2.3. Evolution du nombre de permis de construire délivrés



Le graphique ci-dessus indique le nombre de permis de construire délivrés sur la période 2005 – 2017.

Paradoxalement, dans la période de croissance démographique moyenne (16 habitants de plus par an) le nombre de permis de construire décroît. Alors que dans la période d'évolution démographique nulle le nombre de permis de construire a augmenté

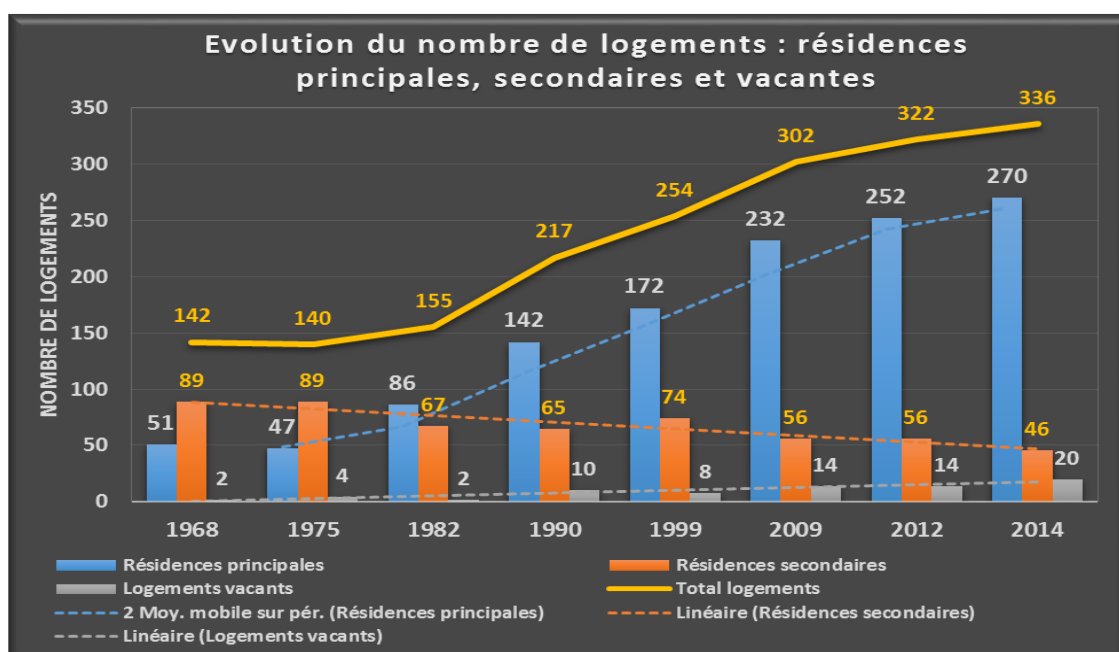
On peut également s'interroger sur la corrélation possible entre l'augmentation importante des permis de construire dans la période 2014 à 2017 et la révision des objectifs du PLU en 2014 et la concertation du public.



Le nombre cumulé des permis de construire délivrés sur la même période présente d'avantage d'intérêt et apporte des informations utiles.

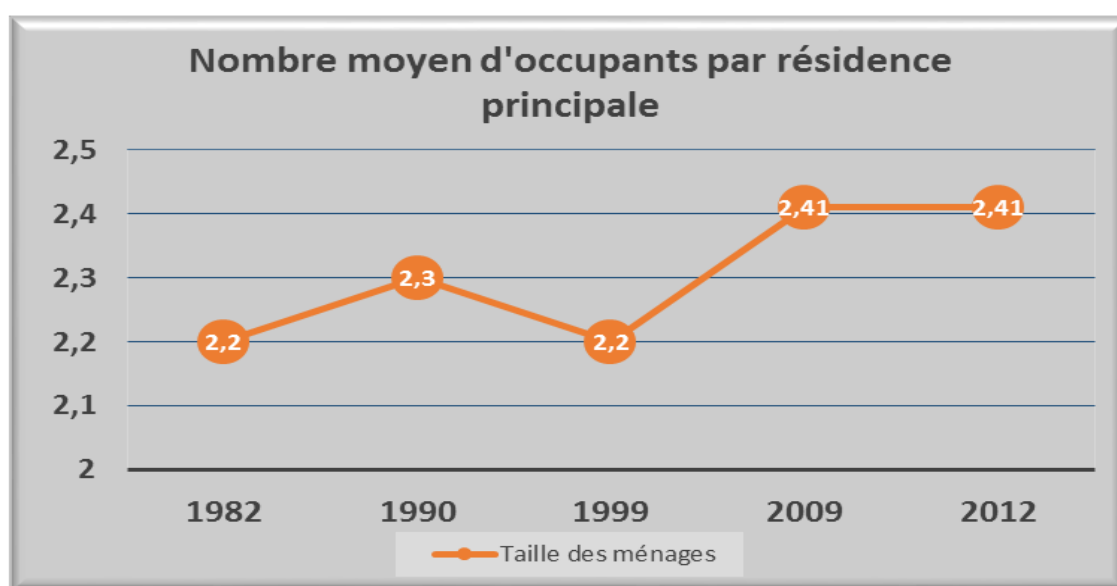
En effet, malgré 2 périodes d'évolution démographique différentes sur les 13 dernières années, le nombre de permis de construire suit une croissance linéaire avec en moyenne 4.2 permis par an.

3.2.2.4. *Evolution des résidences principales, secondaires et vacantes*



- Sur la période 1968 à 2014, le parc de logements a connu une croissance parallèle à la progression démographique avec une augmentation de 4 logements par an en moyenne.
- Le nombre de résidences principales est en croissance continue avec une inflexion à partir de 2012 Elles représentent en 2014 80% des logements.
- Le nombre de résidences secondaires décroît linéairement sur la période et représentent en 2014 14% des logements.
- Les logements vacants sont en augmentation et représentent en 2014 6% des logements.

3.2.2.5. *Evolution de la taille des ménages*



La taille moyenne des ménages de la commune d'Escagnolles a atteint 2.41 en 2009 et 2012. Ce chiffre est nettement supérieur à la taille moyenne des ménages dans le département des Alpes-Maritimes (2.14).

3.2.2.6. Corrélation entre les scénarios d'évolution démographique, les besoins en logements et les capacités foncières et résidentielles théoriques

<i>Scénarios d'évolution démographique à l'horizon 2027</i>	Population estimée en 2027	Accroissement estimé 2017 - 2027	Taille des ménages	Besoin de résidences principales	Réduction taille ménages	Total résidences principales	10% résidences secondaires	Total résidences Principales & secondaires	Total majoré de rétention foncière 30%
Scénario 1	1055	434	2,41	180	5	185	18	203	264
Scénario 2	800	179	2,41	74	5	79	8	87	113
Scénario 3 Intermédiaire	716	95	2,41	39	5	44	4	48	63
Scénario 4 Modéré	677	56	2,41	23	5	28	3	31	41

Le tableau ci-dessus estime les besoins en logements pour les 4 scénarios identifiés dans le PLU.

Compte tenu des remarques émises au paragraphe 3.2.2.1 relatives à l'évolution démographique de la commune à l'horizon 2027, l'objectif dans ce paragraphe est de comparer les besoins en logements et les capacités foncières correspondantes des scénarios 3 (intermédiaire) et 4 (croissance modérée).

Les hypothèses de calcul sont celles du projet du PLU :

- prise en compte de la réduction possible de la taille des ménages ;
- prise en compte de l'objectif de la municipalité de limiter à 10% le nombre de résidences secondaires ;
- prise en compte du coefficient national de rétention foncière (30%).

Le scénario 3 (intermédiaire) sur lequel le projet de PLU est basé, estime le besoin en logements à 63 à l'horizon 2027.

Le scénario 4 (croissance modérée) estime le besoin en logements à 41 à l'horizon 2027.

Le tableau ci-après, issu du PLU, affiche des capacités foncières théoriques de 73 logements pour une évolution démographique de 95 habitants supplémentaires en 2027 (scénario N°3 intermédiaire) face à un besoin de 63 logements (tableau précédent).

Zones	Capacités résiduelles (ha)	Densité logements / ha	nombre logements estimés
1AUa	0,65	6	4
1AUb	0,76	4	3
UA	0,66	25	17
UB	9,54	4	38
UC	2,82	4	11
Total	14,43		73

En utilisant les mêmes hypothèses de calcul, avec une évolution démographique de 56 habitants supplémentaires en 2027 et avec un objectif de réduction de 5 ha de surfaces urbanisables, le tableau ci-dessous estime les capacités foncières théoriques à 53 logements (scénario N°4 croissance modérée) face à un besoin de 41 logements.

	Zones	Capacités résiduelles (ha)	Densité logements / ha	Capacité en logements estimés
	1AUa	0,65	6	4
	1AUb	0,76	4	3
	UA	0,66	25	17
Hypothèse de réduction de 5 ha	UB	4,54	4	18
	UC	2,82	4	11
	Total	9,43		53

Afin de simplifier la présentation, la réduction de surface urbanisable est regroupée sur une seule zone.

En synthèse, le scénario 4 de croissance démographique modérée estime à 41 le besoin en résidences et ouvre une capacité de 53 logements tout en réduisant les surfaces urbanisables de 5 ha.

	Accroissement habitants estimé 2017 - 2027	Total résidences majoré de retention foncière 30%	Capacité foncière en logements estimés
Scénario 3 Intermédiaire	95	63	73
Scénario 4 Croissance Modérée	56	41	53

4. Déroulement de l'enquête, Visa du dossier, d'enquête et des registres.

Le 12 janvier 2018, le commissaire enquêteur a apposé son tampon et paraphé les pièces du dossier d'enquête (partie technique et partie administrative). La première page du registre a été renseigné et toutes les pages du registre ont été tamponné et paraphé.

4.1 Ouverture et clôture du registre

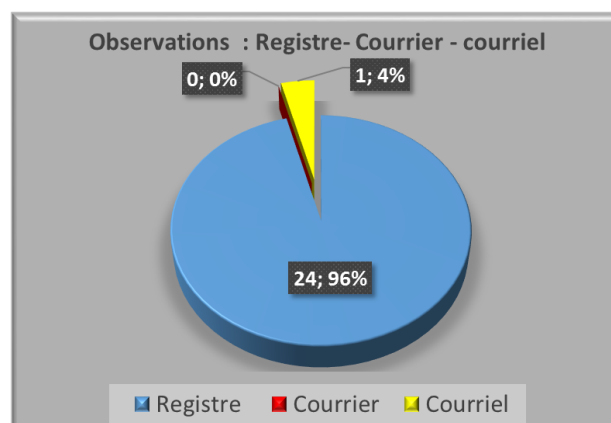
Le 23 février 2018 à 18h05, en Mairie d'Escagnolles, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête sur le registre et a en même temps reçu le dossier complet correspondant.

4.2 Incidents et Climat au cours de l'enquête

Le déroulement de l'enquête s'est effectué conformément aux stipulations de l'arrêté municipal précité. Aucun incident n'a été signalé et l'accueil du public lors des permanences s'est passé de façon très courtoise.

4.3 Bilan comptable des observations

Durant les 33 jours (du 22/01/2018 au 23/02/2018 inclus) de l'enquête publique, 25 observations du public ont été recueillies (24 dires portés sur le registre d'enquête et 1 courriel).



4.4 Élaboration du Procès-Verbal de synthèse des observations du public, des PPA et des PPC

- A l'issue de la clôture de l'enquête publique en date du 23 février 2018, le commissaire enquêteur a établi le procès-verbal de synthèse des observations du public portées sur le registre, du courriel et des avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées.
- Le procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres à monsieur le Maire de la commune le lundi 5 mars 2018 et a fait l'objet d'un accusé de réception.

4.5 Examen du mémoire en réponse du MO

- Le mémoire de monsieur le Maire de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse a été communiqué au commissaire enquêteur le 16 mars 2018.
- Les réponses couvrent l'ensemble des points évoqués dans le procès-verbal de synthèse.

5. Examen des Observations du public

5.1 Traitement des observations

Nota : Les avis de la commune portés en réponse aux dires ci-après sont issus du mémoire transmis par monsieur le Maire de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse.

A1- M. BERTAINIA Jean-Michel : demande le classement en zone UC de la parcelle A391 (Hameau CLARS), parcelle classée en zone A dans le projet de PLU. Cette parcelle de 746 m² était classée en zone constructible dans le précédent POS mais ne présentait pas la surface requise.

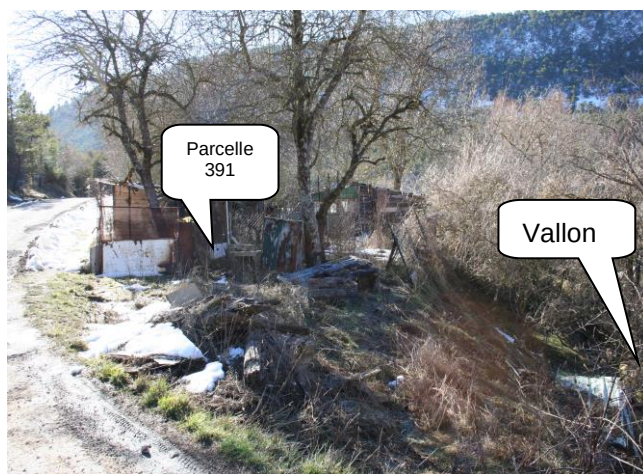
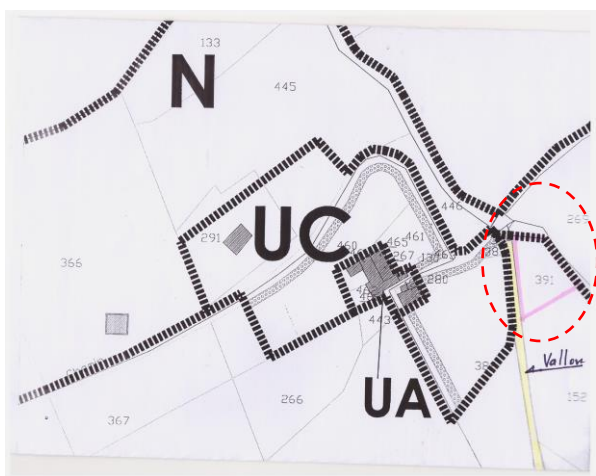
- ❖ Avis de la commune : Au hameau de Clars, Monsieur BETTAINA Michel demande le classement en zone UC de la parcelle A391. Ce terrain situé en bordure d'un vallon et classé en zone A ne présente pas de continuité avec le hameau et doit rester à vocation agricole.

- Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle N° 391 est classée en zone A en bordure d'un vallon

La commune est traversée par quelques vallons importants qui doivent être préservés de toute urbanisation afin de faire face aux risques d'inondation (Règlement du PLU et recommandation de Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

De plus, cette parcelle ne présentant pas de continuité avec le hameau de Clars doit rester classée en zone A.



A2- M. PEHAUT Guy : demande que la parcelle 1256, issue de la division en 2006 de la parcelle 614 et comportant un bâtiment, classée en zone N dans le projet de PLU soit classée en zone UB pour des raisons de vente immobilière.

❖ Avis de la commune : Au quartier de Berlandou, la parcelle 1256 de monsieur PEHAUT Guy est classée en zone N et n'est pour l'instant pas viable.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Le bâtiment de monsieur PEHAUT Guy se situe à environ 100 mètres du chemin communal en contrebas qui ne comporte pas de réseau d'alimentation en eau potable.

La viabilisation de la parcelle N°1256 paraît à ce jour fortement compromise.

Maintien du classement de cette parcelle en zone N qui n'exclut pas la rénovation du bâtiment



Bâtiment de monsieur PEHAUT Guy



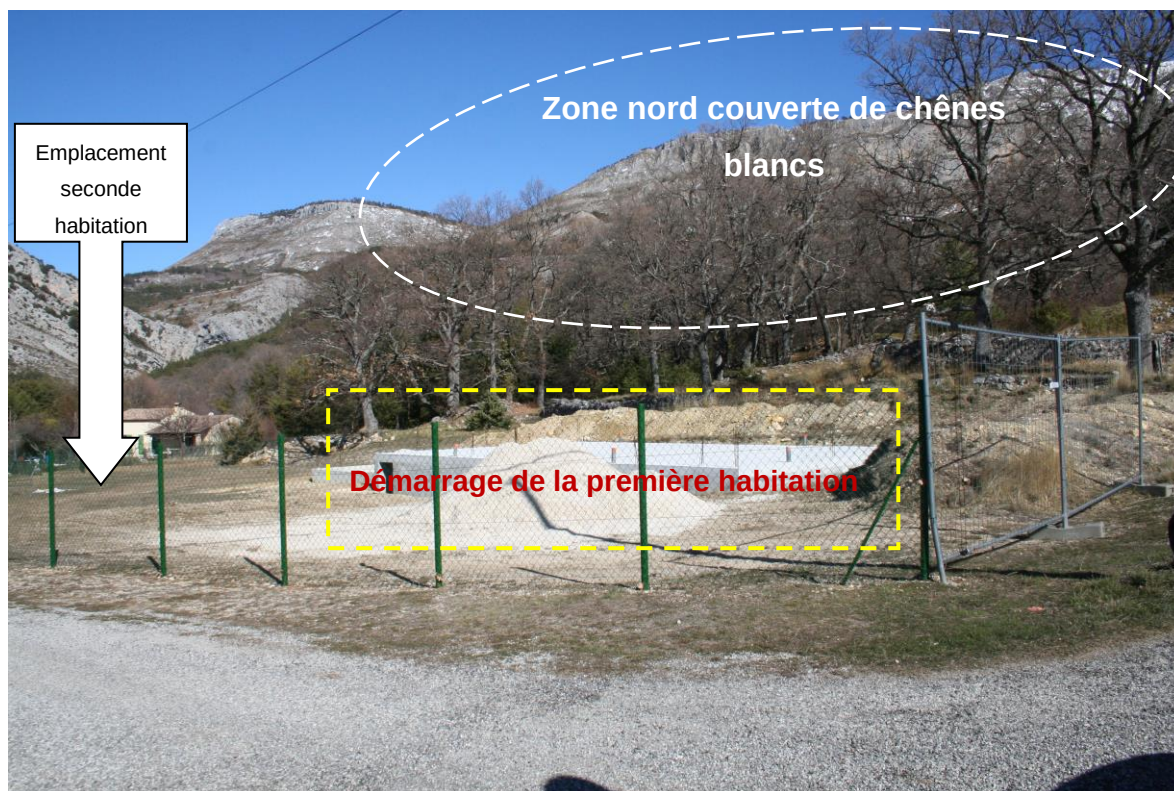
Sentier d'accès à la parcelle de monsieur PEHAUT Guy
à partir du chemin communal

A3- M. et Mme VITRY : propriétaires des parcelles 1380, 1383 et 377, ayant obtenu un permis de construire pour 2 constructions en avril 2015 et ayant débuté les travaux en novembre 2017, expriment leur inquiétude quant à la possibilité d'extension de la seconde construction (étage) initialement prévue de plain-pied.

❖ Avis de la commune : Au Clos Mouron, monsieur et madame VITRY s'inquiètent de pouvoir créer une extension sur leur seconde construction. Ils possèdent deux permis sur leur parcelle classée en

zone N. Le PLU donne la possibilité d'un agrandissement de 30% sur les maisons existantes. Il est à noter qu'au Nord de leur propriété, il y a des chênes blancs remarquables à conserver.

➤ Avis du commissaire enquêteur :



Lors de la première permanence madame VITRY a été informé de la possibilité d'extension de la seconde habitation dans la limite des 30% avec la suggestion de faire d'ores et déjà la demande de permis d'extension.

Le courriel émis par le bureau d'avocats LAUGAS & ASSOCIES le 13 février 2018 demandant que la parcelle de monsieur et madame VITRY soit classée en zone UB n'est pas justifié car cette parcelle, bien que classée en zone N, autorise par les permis délivrés antérieurement la construction de 2 habitations dont l'extension est possible et que la zone nord plantée de chênes blanc devra être conservée.

A5- Mme MOURLAN Maryse et M. POLIDORI : ne comprennent pas pourquoi, la parcelle de 1650 m² initialement entièrement constructible, a fait l'objet d'une forte réduction de sa surface constructible dans le projet de PLU et en demandent la raison.

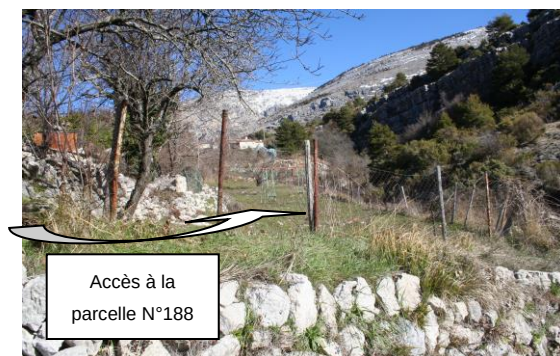
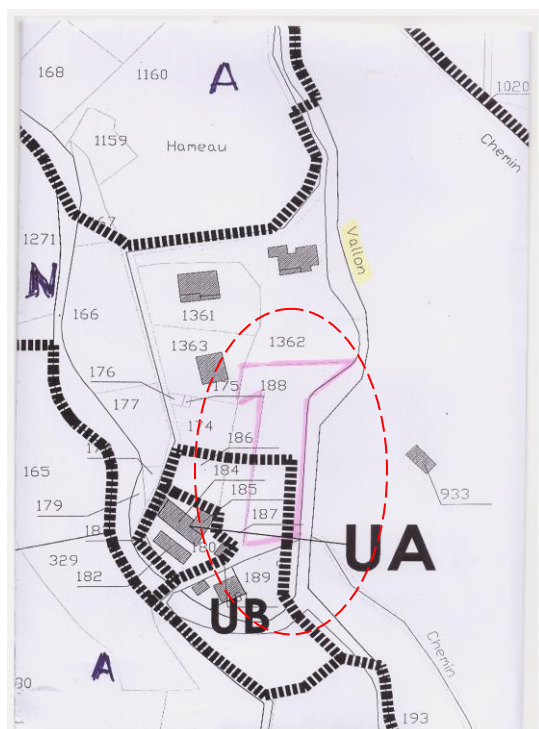
A13- Mme MOURLAN Maryse : Propriétaire de la parcelle N°188 (LES MOURLANS)

- s'indigne en constatant que la réduction de la surface constructible de la parcelle imposée par le projet de PLU est telle qu'il n'est plus possible en respectant le règlement de construire « un bâtiment respectueux pour une famille ».

❖ Avis de la commune : Madame MOURLAN et monsieur POLIDORI ont vu leur potentiel constructible diminuer. Avec le bureau d'études nous allons nous assurer que leur surface constructible soit suffisante pour construire. Nous ne souhaitons pas ouvrir le haut de la parcelle (proximité avec un vallon et enclave).

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle N°188 dont la partie basse est classée en zone UB et la partie haute en zone N, longe le vallon comme le montre l'extrait du plan d'urbanisme. L'accès à la parcelle se fait par le bas (photo ci-dessous).



Comme indiqué dans l'avis émis par monsieur le Maire, une analyse détaillée sur le terrain est nécessaire pour définir la meilleure solution concernant la zone constructible. Il convient dans le cadre de cette analyse de tenir compte de la présence du vallon et des risques liés aux inondations.

A6- M. PORRE Bernard :

- Exprime son approbation concernant les choix du PLU pour revaloriser et encourager la politique agricole sur la commune (reclassement de zones N en zone A), mais souhaiterait savoir si une politique incitative y serait associée.

- Ne comprend pas pourquoi, dans le projet de PLU, la parcelle B471 (lieu-dit CONROUAN) est classée en zone A alors que la parcelle B472 est classée en zone N et demande que la parcelle B472 soit classée en zone A.

- Ne comprend pas le choix ayant conduit le classement des parcelles N°556, 558 et 559 (GRANGASSE) en zone N et demande le classement en zone A.

- Propose de procéder à de mini remembrements en particulier au lieu-dit SANBUC (parcelle C427).

A23- M. RISSO Alain : propriétaire des parcelles N° 264, 265 et 268 (LES GRAS),

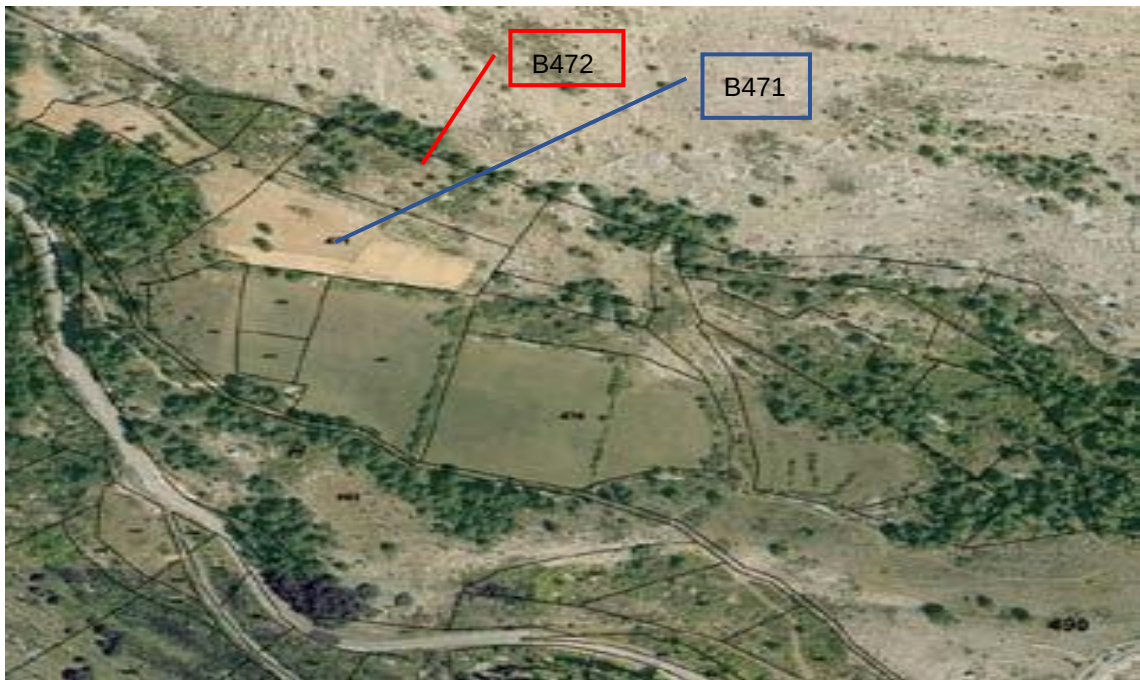
- constate que dans le cadre du projet de PLU ses parcelles seraient divisées en zone A et en zone N alors qu'il exerce son activité agricole sur la totalité des parcelles ;

- demande en conséquence que ses parcelles soient classées en zone A.

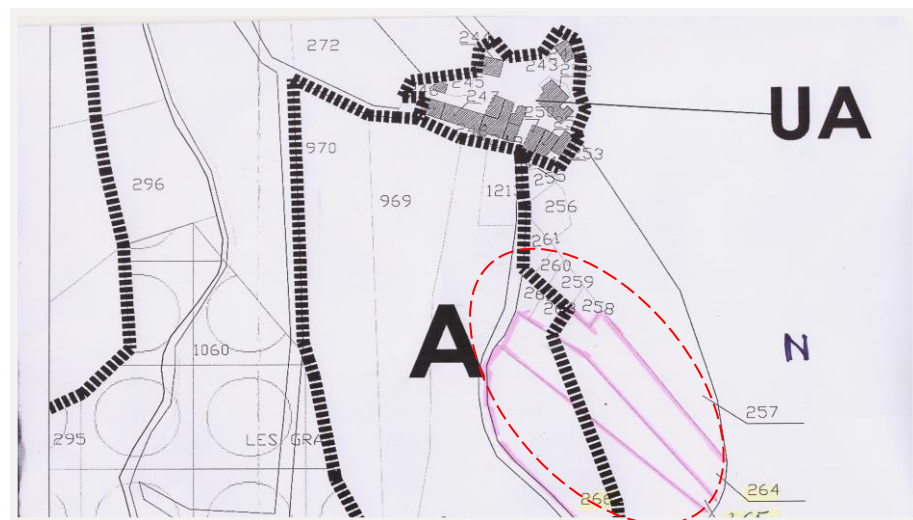
- ❖ Avis de la commune : Concernant les dires de monsieur PORRE Bernard et de monsieur RISSO Alain, nous allons voir s'il est cohérent de passer leurs parcelles, situées en zone N, en zone A.

- Avis du commissaire enquêteur :

- La parcelle B472 de monsieur PORRE est effectivement classée en zone N. comme le montre la vue aérienne ci-après l'activité agricole apparaît évidente seulement sur la parcelle B471. Si la volonté de monsieur PORRE est de développer une activité agricole, la zone A pourrait être étendue à la parcelle B472.



- Concernant les dires de monsieur RISSO, il paraît cohérent de classer la totalité des parcelles en zone A sachant que l'activité agricole s'exerce sur l'ensemble de la surface des parcelles.



NOTA BENE La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a transmis un courrier à l'attention du commissaire enquêteur et du Maire, reçu en Mairie d'Escagnolles le 26 mars 2018, assurant de son soutien à la requête de monsieur RISSO Alain.

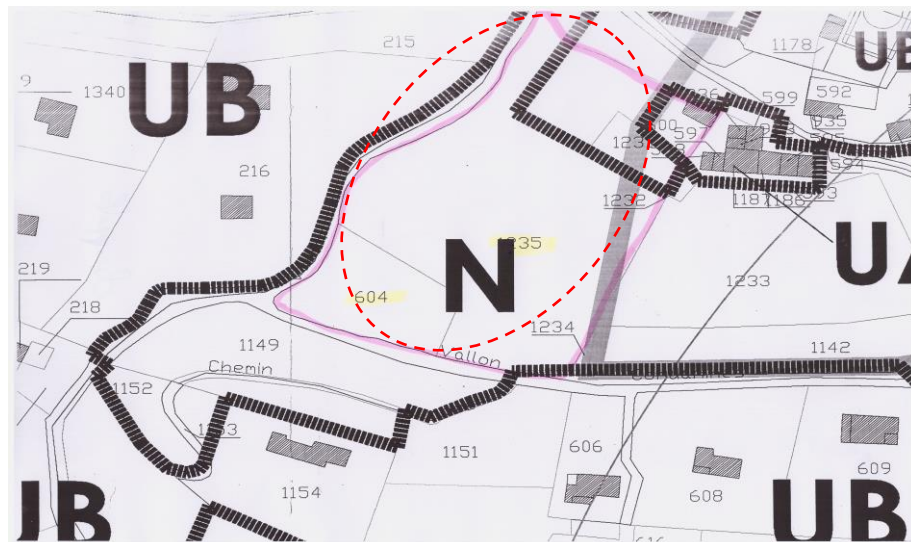
Ce courrier bien que reçu hors des délais de l'enquête publique est joint au dossier.

A7- M. CHIAPELLO Robert : Avait projeté de construire, dès 2010, sur les parcelles N° 604 et N°1235 subdivisée en parcelles N° 600, N°601, et N°1140 (Quartier ST PONS) un ou plusieurs bâtiments à usage collectif (maison de retraite) ou plusieurs bâtiments individuels.

S'étonne que le projet de PLU n'est pas classé ses parcelles en zone constructible alors que les parcelles limitrophes le sont et demande avec insistance le classement de ces parcelles en zone constructible.

- ❖ Avis de la commune : Monsieur CHIAPELLO Robert possède, sur ses parcelles un potentiel constructible d'environ 1800m² en zone UB et 250m² en zone UA.

- Avis du commissaire enquêteur :



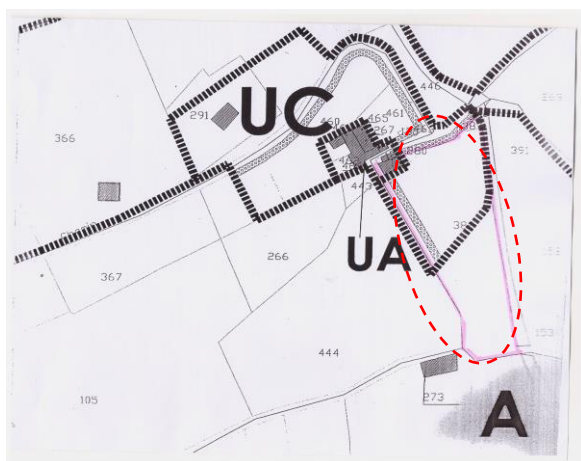
Monsieur CHIAPELLO conserve effectivement 1800 m² en zone UB. Réduire la zone N pour accroître la surface constructible de la parcelle 1140 remettrait en cause la légitimité même de la zone N. De plus, cette réduction servirait d'argument à monsieur VALDISSERRI Gérard pour obtenir le classement de la parcelle N°1149 en zone UB. En conclusion, l'extension de la surface constructible de la parcelle 1140 n'est pas souhaitable.

A8- M. OLLIVIER Roland : demande de confirmer que dans le cadre du projet de PLU la parcelle N°469 (Anciennement 388) sera constructible conformément à l'acte établi entre monsieur OLLIVIER Roland et la Commune d'ESCRAGNOLLES le 05/11/2013.

A17- M. OLLIVIER Roland : dépose 2 documents (relevé de propriété et plan cadastral) attestant qu'il est propriétaire de la parcelle N° 469 anciennement parcelle N° 388.

- ❖ Avis de la commune : Monsieur OLLIVIER Roland est propriétaire de la parcelle 469 au hameau de Clars. Celle-ci est partiellement constructible sur environ 3000m².

- Avis du commissaire enquêteur :



La parcelle 469 au hameau de Clars est partiellement constructible sur environ 3000m², ce qui est conforme à l'acte établi entre monsieur OLLIVIER Roland et la Commune d'ESCRAGNOLLES le 05/11/2013.

A9- M. GARNIER-LOPEZ. Jean-Pascal : propriétaire des parcelles N° 757, 755 et 762 **et M. GAUBERT Julien** : propriétaire des parcelles N°780, 781, 760, 761 et 756 ; ont pris connaissance du projet de PLU et des changements de destination de leurs parcelles par rapport à leurs projets d'installations agricoles (Lieu-dit ROUVIERE).

- ❖ Avis de la commune : Monsieur GARNIER-LOPEZ Jean-Pascal et monsieur GAUBERT Julien ont des projets d'installation agricole sur des parcelles classées en zone N. Ils possèdent des bâtiments anciens qu'ils peuvent rénover pour un usage agricole (ancien hameau des Chains). Il faut noter que sur ce secteur, on accède par l'ancien chemin

Napoléon dont la plus grosse partie se trouve sur la commune de Saint-Vallier de Thiey.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Les dispositions du PLU permettent à messieurs GARNIER-LOPEZ Jen-Pascal et GAUBERT Julien de poursuivre leurs projets agricoles.



A12- Mme et M. VALDISSERRI Gérard : propriétaires des parcelles 606, 1149, 1151, 1174 et 1175 (quartier St PONS).

- constatent que le projet de PLU rend la parcelle 1149 inconstructible et impacte la parcelle 1174 en la divisant pour moitié en zone UB et en zone A ;
- demandent de réduire de 20% cette emprise sur leur patrimoine.

- ❖ Avis de la commune : Monsieur et madame VALDISSERRI Gérard demandent de réduire de 20% la diminution de l'espace constructible sur leurs terrains. A étudier avec la Bureau d'Etudes. Ils possèdent environ 2500m² en zone UB.

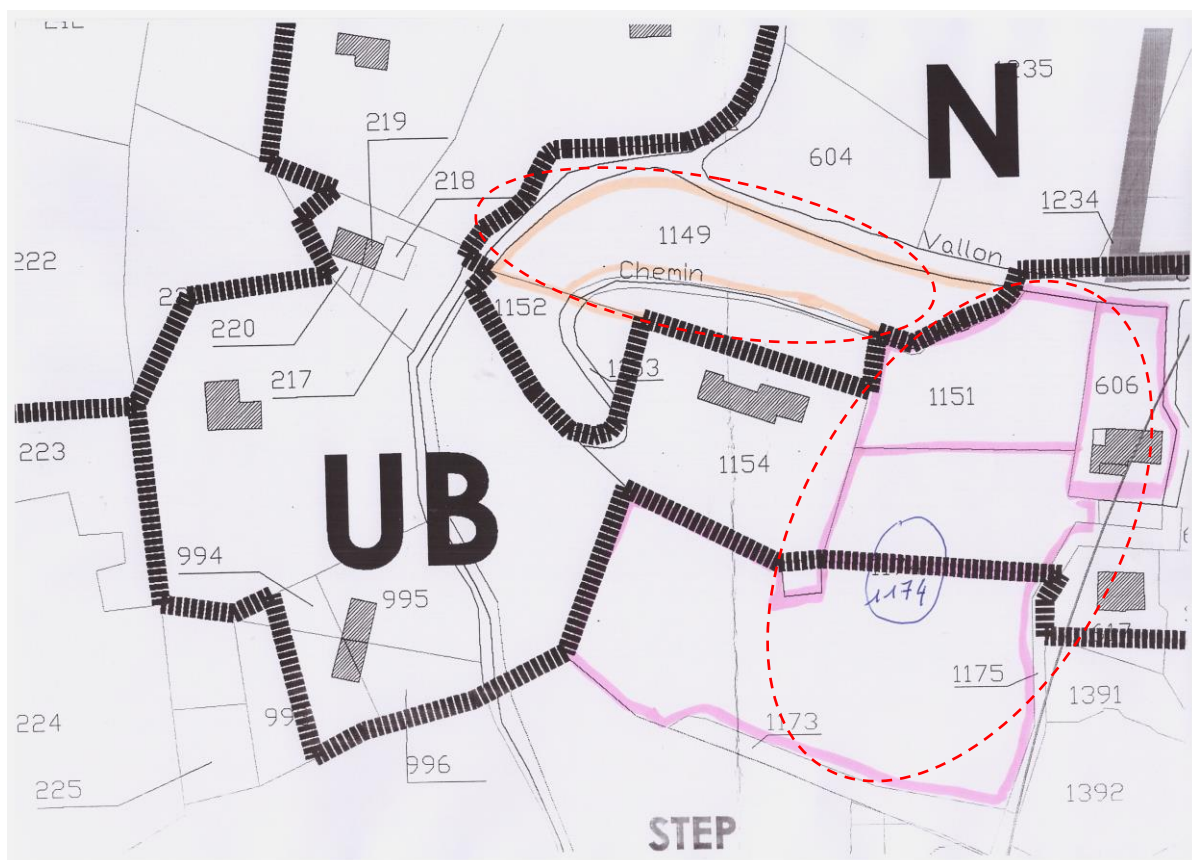
➤ Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle N°1151 et 606 sont entièrement en zone UB.

Enquête Publique

N° E17000039 / 06

La parcelle 1149 est classée en zone N et les autres parcelles au Nord ne comportent aucun bâtiment ni construction.



La parcelle 1174 est pour partie en zone UB (environ 2500m²), le reste en zone N.

Au vu de l'extrait du plan de zonage ci-dessus, et compte tenu des objectifs du PLU de réduire fortement les surfaces urbanisables, l'extension en zone UB de la parcelle 1174 n'est pas justifiable. Un ajustement à la marge (pour éviter le décroché) pourrait être éventuellement envisagé.

A14- Mme et M. VALDISSERRI Gislain : propriétaire de la parcelle N° 1272 (entre LES MOURLANS et LE CLOS MOURON), ne comprend pas pourquoi, dans le cadre du projet de PLU, cette parcelle entièrement viabilisée est divisée en 2 zones UB et N, alors que des parcelles non viabilisées sont en zone constructible ce qui occasionne des frais supplémentaires pour la Commune.

A15- M. BENVENUTTO Xavier et Mme EBRILLE Evelyne : propriétaire de la parcelle 1273, ne comprend pas pourquoi cette parcelle demeure non constructible malgré la présence du tout-à-l'égout, eau et poteau électrique.

A10- M. et Mme TORCAT : propriétaire de la parcelle 1074 ont pris connaissance du projet de PLU, en particulier du partage de leur parcelle en zone UB en zone N et des contraintes sur une construction future.

A21- M. et Mme TORCAT : propriétaires de la parcelle N° 1074 (LE CLOS MOURON), divisée environ pour moitié en zone UB et zone N dans l'alignement des limites des parcelles N° 1332 et 1333, demandent de réduire la surface impactée par la zone N en déplaçant la limite de zone de 5 m afin de préserver les chênes anciens.

- ❖ Avis de la commune : Pour les terrains de monsieur et madame VALDISSERRI Gislain, monsieur BENVENUTTO Xavier et madame EBRILLE Evelyne, monsieur et madame TORCAT, il paraît cohérent de modifier légèrement les limites de la zone UB.

- La parcelle 1273 de monsieur BENVENUTTO Xavier et madame EBRILLE Evelyne, présente les deux tiers de la surface en zone UB le reste en zone N. Dans le même esprit qu'évoqué ci-dessus, la modification des limites ne doit pas remettre en cause la légitimité de la zone N s'étendant de la parcelle 1055 au Nord à la parcelle 1379 au Sud. Si une modification des limites de la zone UB est envisagée, elle doit se faire à la marge et en cohérence avec la modification mineure de la parcelle de monsieur et madame TORCAT (voir ci-après).

- La parcelle 1074 de monsieur et madame TORCAT est partagée pour moitié environ en zone UB et en zone N.



- La demande de déplacer vers le Sud la limite de la zone UB de 5 mètres au détriment de la zone N dans le but de préserver les chênes anciens situés sur la partie nord de la parcelle est louable et recevable.
- L'extrait du plan d'urbanisme (page précédente) montre que la limite des zones UB et N est dans l'alignement des parcelles 1332 et 1333. Les gros chênes au nord de la parcelle ne seraient pas touchés par une construction érigée sur la limite UB/N du PLU.
- Le déplacement de la limite de la Zone UB de 5 mètres demandé par monsieur et madame TORCAT aurait pour conséquence de déplacer également la limite de la zone UB de la parcelle N°1273 de monsieur BENVENUTTO.

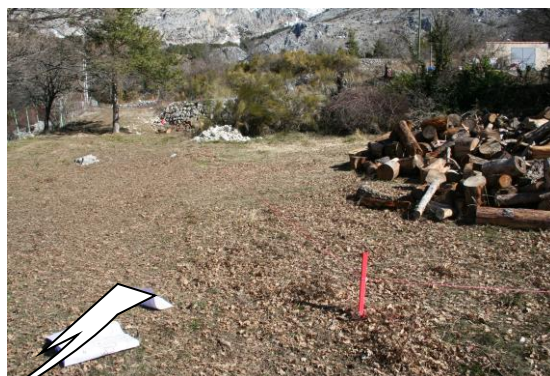
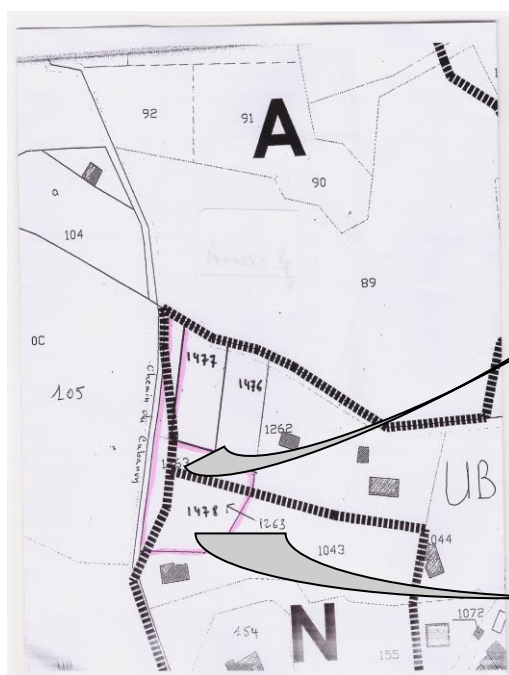
En conclusion, la parcelle de monsieur BENVENUTTO et madame EBRILLE Evelyne est, contrairement aux dires, en partie constructible. Les limites prévues dans le projet de PLU pourraient être conservées, toutefois des modifications mineures des limites pourraient être envisagées.

A16- M. CHIRIS René : propriétaire de la parcelle 1263 (LE CLOS MOURON) subdivisée en 3 parcelles N° 1476, 1477 et 1478,

- s'estime totalement lésé par le plan de zonage du projet de PLU ;
- considère que la subdivision en 3 zones UB, A et N de la parcelle 1478 entièrement viabilisée est totalement irrationnelle et ne repose sur aucune justification topologique ou d'usage et rend cette parcelle inconstructible ;
- propose en conséquence de modifier le zonage en augmentant la surface de la zone UB (incluant la parcelle N° 1043) au détriment de la zone N ;
- signale que le plan 7B4 B n'est pas à jour (subdivision et réseau d'assainissement).

❖ Avis de la commune : Au Clos Mouron, monsieur CHIRIS René conteste le plan de zonage du PLU. Une modification de zone entraînerait une ouverture vers le Sud Est de la zone. A étudier avec le Bureau d'Etudes.

➤ Avis du commissaire enquêteur :



Vu l'extrait du plan d'urbanisme ci-dessus et suite à la visite sur le terrain, les limites de la zone UB du PLU paraissent cohérentes. Etendre la zone UB en incluant la parcelle 1478 aurait pour conséquences :

- de perdre la cohérence de l'alignement des constructions existantes ou en cours de construction (parcelles 1477,1476, 1262,...) ;

- compte tenu de la typologie, de dénaturer le paysage et la profondeur de vue de la zone N (photo inférieure ci-dessus).

La parcelle 1478 a vocation de rester classée en zone N

A18- M. CARLAVAN Roger : Propriétaire de la parcelle N°361 et de la ferme (quartier LA BASTIDE)

- constate que la seule parcelle initialement constructible est classée en zone A par le projet de PLU ;

- ne comprend pas les raisons de ce choix compte tenu du maintien en zone UB des terrains limitrophes et dans l'environnement immédiat ;

- demande que la parcelle N°361, entièrement viabilisée, soit classée en zone UB.

A19- Mme REBUFFEL Michelle : Propriétaire de la parcelle N°371 (quartier LA BASTIDE)

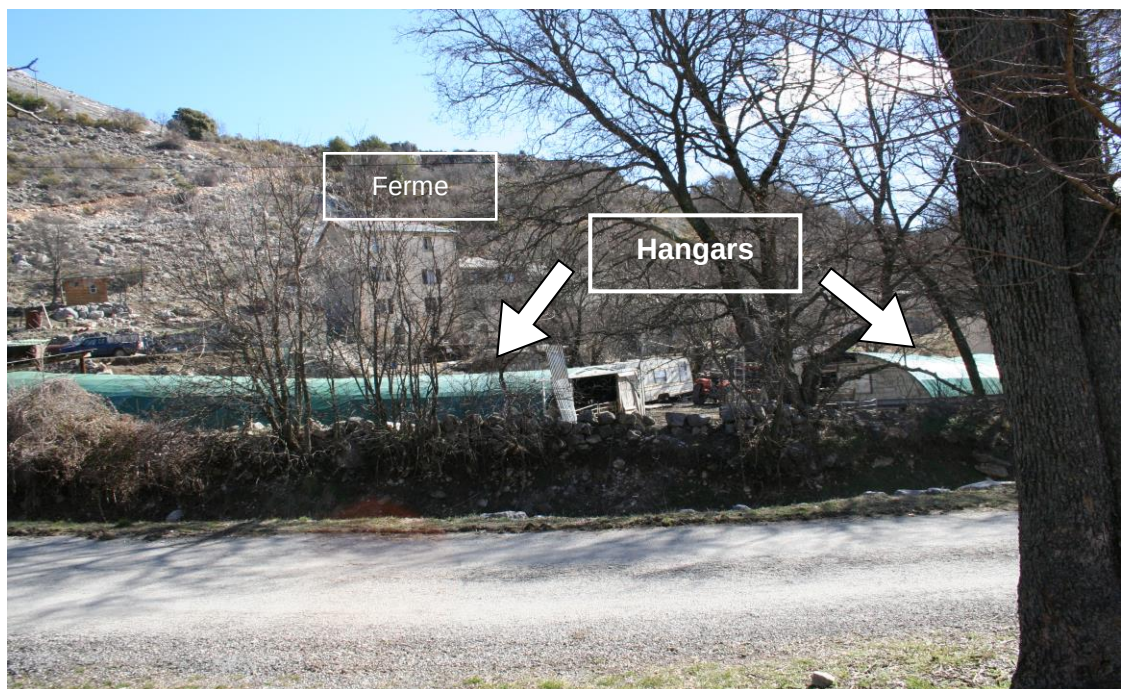
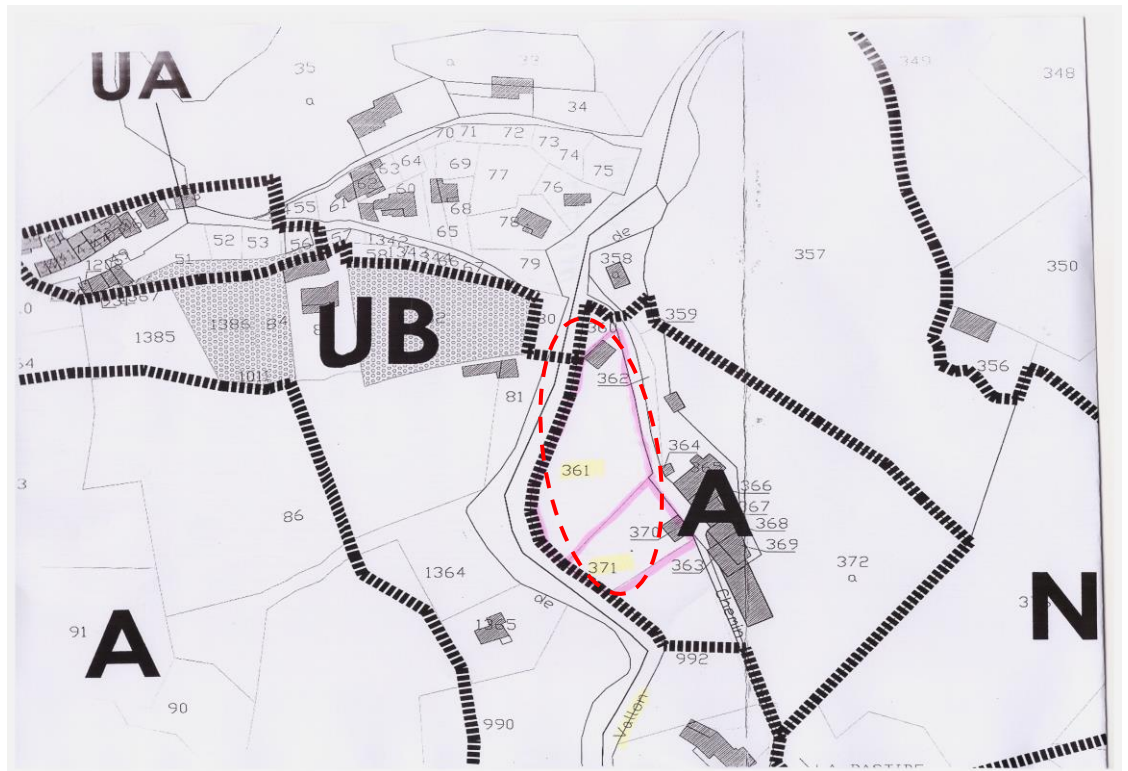
- constate que la seule parcelle initialement constructible est classée en zone A par le projet de PLU ;

- signale que l'activité d'élevage de la ferme génère des conflits de cohabitation avec des récents propriétaires d'habitations construites en zone UB voisine de la ferme et envisage de déplacer cette activité ;

- Demande que les tracés du projet de PLU soient revus dans un esprit d'équité.

❖ Avis de la commune : Les parcelles 361 de monsieur CARLAVAN Roger et 371 de madame REBUFFEL Michèle au hameau de la Bastide sont classées en zone A. Ce hameau est à 80 % une ferme. Il n'est pas incohérent de passer le hameau en zone UA. Mais cela entraînerait la disparition de la ferme.

➤ Avis du commissaire enquêteur :



Les parcelles N° 361 et 371 comportent des hangars dédiés aux activités agricoles et d'élevage de la ferme.

Malgré des conflits de cohabitation, avec de récents propriétaires en zone UB voisine, créés par l'activité d'élevage, la mise en place de protocoles permet le maintien de l'activité de la ferme.

Le classement de la zone A de la ferme en zone UA conduirait inéluctablement à la disparition de la ferme et du dernier berger de la commune.

- De plus, le vallon de Beiral longe les parcelles 361 et 371, et un classement en zone UA de la ferme nécessiterait une analyse du risque inondation (Voir recommandations de la DDTM création de bande non aedificandi par rapport aux vallons).

En l'état actuel, compte tenu de la poursuite des activités agricoles et d'élevages de la ferme, le maintien de la ferme en zone A est proposé.

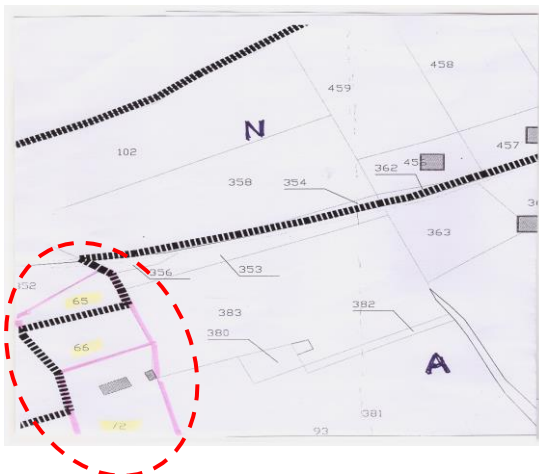
A20- Mme REBUFFEL Sidonie : propriétaire des parcelles N° 65, 66, 72 et 73 (hameau de CLARS),

- demande de pouvoir transformer le hangar agricole situé sur la parcelle 72 en habitation ;

- signale que le plan d'urbanisme n'est pas à jour (l'habitation de son voisin n'y figure pas).

❖ Avis de la commune : Les parcelles de madame REBUFFEL Sidonie au hameau de Clars sont à vocation agricole et ne sont pas en continuité d'une zone urbanisable.

➤ Avis du commissaire enquêteur :



Avis identique à celui de la commune.

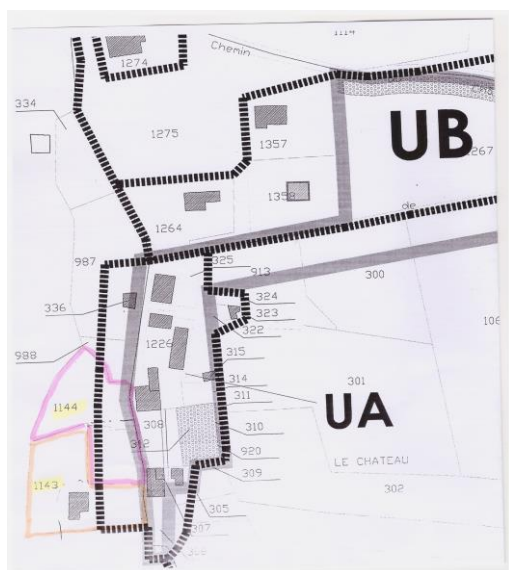
A22- M. GRAGLIA Jean-François : propriétaire des parcelles N° 1143, 1144 et 988 (LE CHATEAU),

- Affirme que les choix du projet de PLU en terme de zonage et règlements UA associés rendent son terrain inconstructible ;
- Considère que l'ajout, à sa résidence principale, d'une véranda et d'un garage sont compromis voire impossibles ;
- conteste la cohérence du règlement des zones (retraits en limites) ;
- Signale que les documents graphiques du projet concernant ses parcelles sont entachés d'erreurs (7B2 réseau AEP, 7B3 réseau EU) ;
- attire l'attention sur le fait qu'en cas de catastrophe naturelle, la reconstruction de sa résidence principale située en zone N ne serait pas possible et conclut en demandant le classement de sa propriété en zone UB.
- déclare que le projet de PLU favorise les élus.

❖ Avis de la commune : Pour monsieur GRAGLIA au Château, nous allons étudier avec le Bureau d'Etudes une modification de la zone constructible de son terrain.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

La zone UA présente une cohérence indiscutable en termes de constructions. La résidence de monsieur GRAGLIA devrait en faire partie (voir photo). En conséquence une modification de la limite constructible est à étudier.



Zone UA

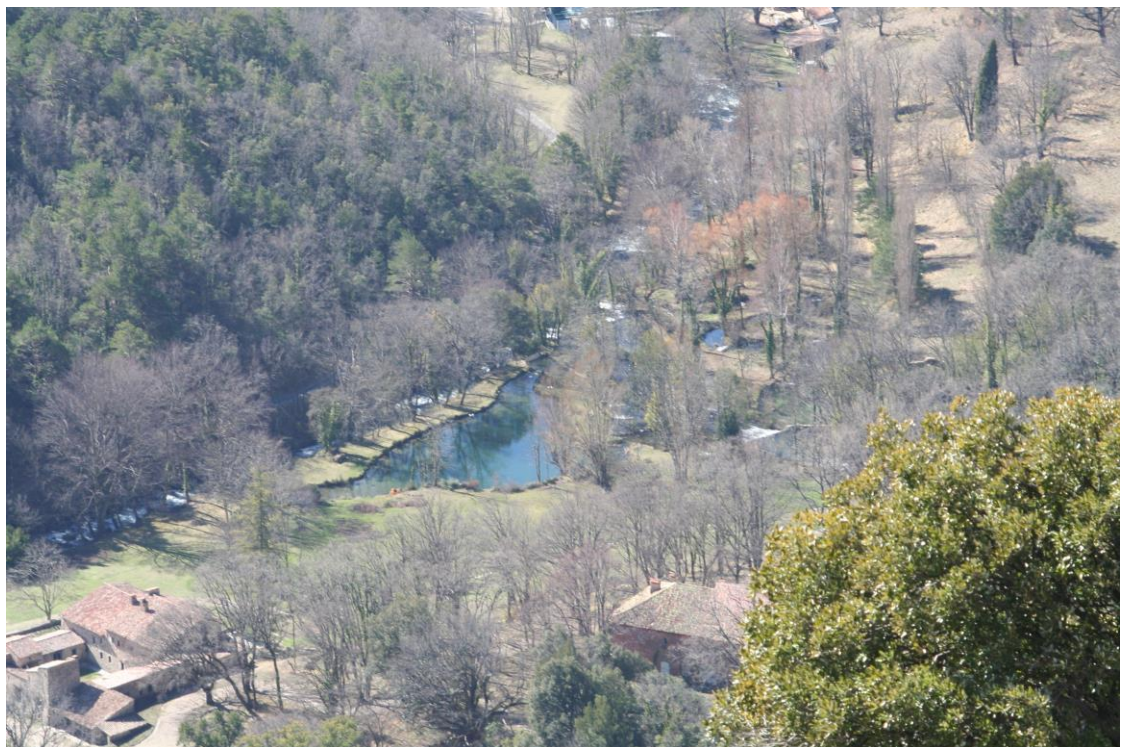
Parcelles 1143 & 1144

A24- M. CACI. F : demande que l'espace remarquable des sources de la SIAGNE (GORGES DE LA HAUTE SIAGNE) soit préservé et classé en Espaces Boisés Classés.

- ❖ Avis de la commune : La remarque de monsieur CACI concerne les sources de la Siagne. Tout le bassin cannois est alimenté par ces sources. Cet espace doit être préservé au maximum sur la partie proche de la rivière et des sources. Il existe plusieurs bâtiments sur cette zone et leur extension n'est pas souhaitable.

Avis du commissaire enquêteur :

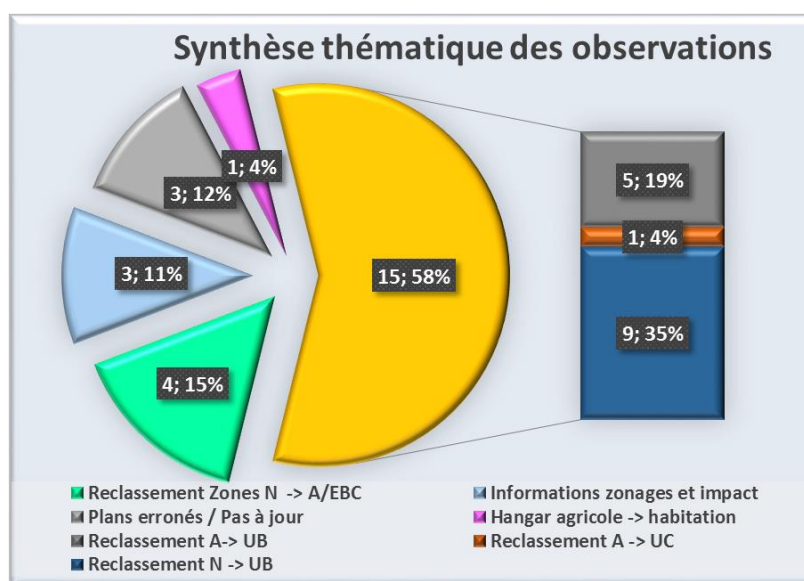
Cette zone, compte tenu de l'espace remarquable qu'elle présente, pourrait être classée en EBC.



5.2 Bilan des observations

- La synthèse des observations du public issue du procès-verbal de synthèse est représentée par le graphique ci-dessous :

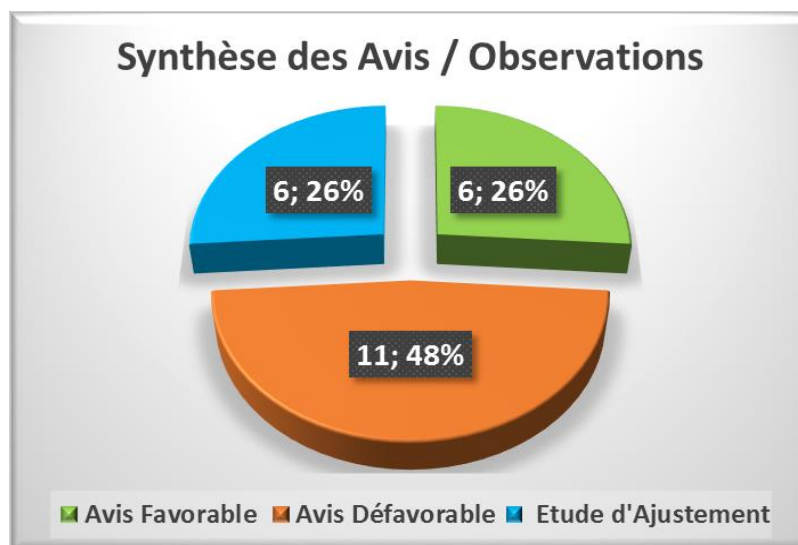
- 15 observations concernent le reclassement de parcelles (zones A et N) en zones UB et UC ainsi que le refus de réduction des surfaces initialement constructibles ;
- 3 concernent le reclassement de parcelles (zone N) en zones A ou EBC (1) ;
- 3 concernent des erreurs ou des plans d'urbanisme non à jour;
- 1 concerne la transformation d'un hangar en zone A en habitation



Le tableau ci après détaille par thèmes, les avis portés en regard des observations.

Thèmes des observations	Nombre d'observations	Avis Favorable	Avis Défavorable	Etude d'Ajustement	Commentaire
Zone A-> UB & Refus réduction surface constructible	5	0	4	1	Risque inondations
Zone A-> UC	1	0	1	0	
Réduction N / UB	9	1	5	3	Risque inondations
Hangar zone A -> habitation	1	0	1	0	
Zone N-> A	3	1	0	2	
Zone N-> EBC	1	1	0	0	
Plans erronés/Pas à jour	3	3	0	0	
Total	23	6	11	6	

La synthèse des avis en regard des observations est illustrée par le graphique suivant (les enregistrements sur le registre relatifs à la prise de connaissance du PLU et les impacts correspondants ne sont bien sûr pas pris en compte).



- 48% des observations, dont la majeure partie (83%) concerne le reclassement des parcelles ou le refus de réduction de la surface constructible des parcelles, ont reçu un avis défavorable ;
- 26% des observations ont reçu un avis favorable ;
- 26% feront l'objet d'une étude d'ajustement des limites de zones, certaines étant concernées par le risque inondation.

6. Avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées

6.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le tableau ci-dessous regroupe les Personnes Publiques associées dont l'avis concernant le projet de PLU a été sollicité.

Sur 21 PPA sollicitées, 5 ont répondu.

N°	PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Date réception Récépissé	Date réception réponse	Observation
1	Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes CADAM Route de Grenoble 06286 NICE CEDEX 3	17/03/2017	09/06/2017	Avis Favorable avec réserves
2	Monsieur le Président du CONSEIL DEPARTEMENTAL des Alpes-Maritimes BP 3007 06201 NICE CEDEX 3	15/03/2017	02/05/2017	Avis Favorable avec observations
3	Monsieur le Président du CONSEIL REGIONAL PACA Hôtel de la Région 27 Place Jules Guesde 13481 MARSEILLE CEDEX 20	14/03/2017	27/03/2017	Pas d'avis émis
4	Monsieur Jérôme VIAUD Président de la Communauté d'Agglomération du PAYS DE GRASSE CAPG Conseil Départemental 57 Avenue Pierre Sépard 06130 GRASSE	13/03/2017	Pas de réponse	
5	Monsieur le Président du S.I.I.V.U de la haute Siagne Les Veyans ancienne école Route de Draguignan 06530 ST CEZAIRE SUR SIAGNE	15/03/2017	Pas de réponse	
6	Madame Eliane FERRAUD Maire Hôtel de Ville 83440 MONS	15/03/2017	Pas de réponse	
7	Monsieur le Président du SISA 2 Place de la Poste 06810 AURIBEAU SUR SIAGNE	15/03/2017	Pas de réponse	
8	Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Alpes-Maritimes 81 Avenue Léon Béranger CS 30219 06706 SAINT LAURENT DU VAR Cedex	13/03/2017	Pas de réponse	

N°	PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Date réception Récépissé	Date réception réponse	Observation
9	Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Cote d'Azur 20 Boulevard Carabacel BP 1259 06005 NICE CEDEX 1	13/03/2017	Pas de réponse	
10	Monsieur Claude BOMPAR Maire Hôtel de Ville 06750 SERANON	16/03/2017	Pas de réponse	
11	Madame Michelle OLIVIER Conseillère Départementale Maire Hôtel de Ville 06750 ANDON	15/03/2017	Pas de réponse	
12	Monsieur Claude BLANC Maire Hôtel de Ville 06530 ST CEZAIRE SUR SIAGNE	15/03/2017	Pas de réponse	
13	Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes- Maritimes MIN de Nice Fleur 17 Box 85 06296 NICE CEDEX 03	13/03/2017	06/06/2017	Avis Favorable avec réserves
14	Monsieur Yves FUNEL Maire Hôtel de Ville 06750 CAILLE	16/03/2017	Pas de réponse	
15	Monsieur Jean-Marc DELIA Maire Hôtel de Ville 06460 ST VALLIER DE THIEY	15/03/2017	Pas de réponse	
16	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale DREAL/SCADE/UEE 16 Rue Zattara CS 70248 13331 MARSEILLE CEDEX 3	16/03/2017	Pas de réponse	

Nb	PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Date réception Récépissé	Date réception réponse	Observation
17	Centre Régional de la Propriété Forestière 7 Impasse Ricard Digne 13004 MARSEILLE	13/03/2017	Pas de réponse	
18	Institut National des Appellations d'Origine et de la Qualité Avenue Kastler Parc Tertiaire Valgara Bat C 83160 LA VALETTE DU VAR	21/03/2017	03/04/2017	Réponse mais pas de remarque Avis considéré comme favorable
19	Madame la Présidente du syndicat SILLAGES 109 Avenue P. SEMARD CS31036 06131 GRASSE Cedex	13/03/2017	Pas de réponse	
20	Monsieur le Président du Syndicat Mixte du PNR Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur 2 avenue Gaston de Font Michel 06460 ST VALLIER DE THIEY	13/03/2017	Pas de réponse	
21	Monsieur le Président de l'EPCI chargé du SCoT Ouest Pole Azur Provence 57 Avenue Pierre SEMARD 06131 GRASSE Cedex	13/03/2017	Pas de réponse	

Région PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Accusé de réception du dossier le 14/03/2017. Pas de réponse de la Délégation Connaissance, Planification, transversalité.

Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAO (Courrier du 31/04/2017) ne formule pas de remarque. L'avis est considéré comme **favorable**.

Département des Alpes-Maritimes

Avis favorable (courrier du 02/05/2017) avec les observations suivantes :

- Modifier article UA4 du règlement (Eaux pluviales),
- Limiter l'accès aux axes structurants et prendre en compte le règlement actualisé de la voirie,
- Actualiser le réseau des transports collectifs,
- intégrer le covoiturage comme mode de déplacement

Chambre d'Agriculture Alpes-Maritimes

Avis favorable (courrier du 06/06/2017) sous réserve de prendre en considération les points suivants :

- Conflit potentiel d'intérêt (Quartier LE CHATEAU) considéré à la fois comme zone d'urbanisation prioritaire et comme zone de reconquête agricole ;
- Incohérence concernant l'implantation de constructions nécessaires aux exploitations en zone N ;
- Réduire d'au moins 50 % des EBC (CLARS, BRIASQ et LA COLLE).

NOTA : La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a transmis un courrier à l'attention du commissaire enquêteur et du Maire, reçu en Mairie d'Escragnolles le 26 mars 2018, assurant de son soutien à la requête de monsieur RISSO Alain. Ce courrier bien que reçu hors des délais de l'enquête publique est joint au dossier

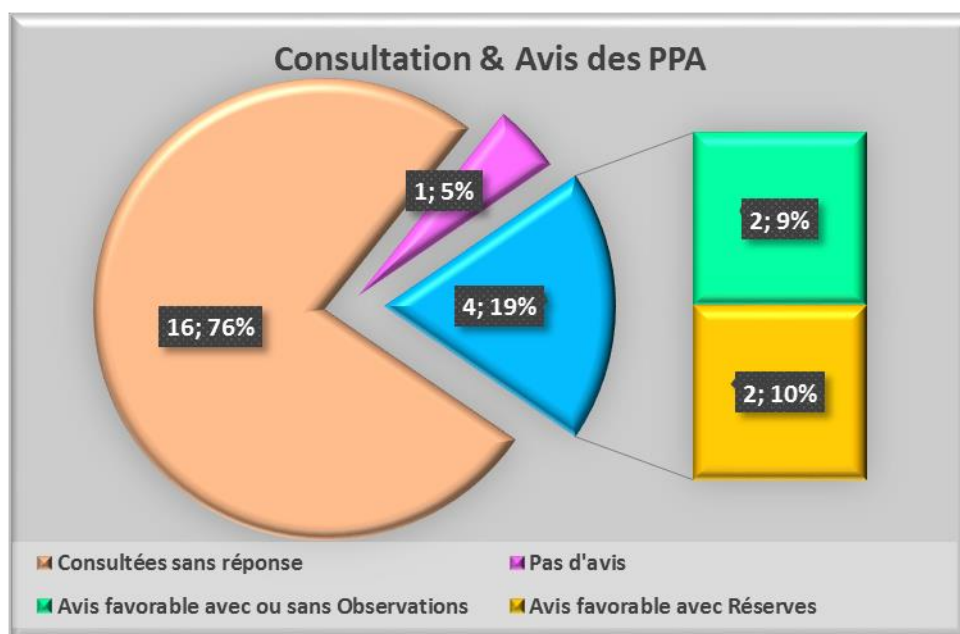
PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES – Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Avis favorable (Courrier du 09/06/2017) sous réserve :

- d'une réduction significative de l'ampleur des classements en EBC ;
- de prise en compte de recommandations et corrections.

La synthèse des 5 réponses fait apparaître :

- 2 avis favorables avec ou sans observations,
- 2 avis favorables avec réserves,
- 1 accusé de réception sans avis émis.



6.2 Avis des Personnes Publiques Consultées



Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Le projet de PLU a été soumis à l'avis de la MRAe suite à l'arrêt du document le 27/02/2017.

La MRAe ne s'est pas prononcée. Le délai de 3 mois étant dépassé, l'avis de la MRAe est considéré comme **favorable**.



Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Avis défavorable.

- Compte tenu de la consommation excessive des terres agricoles et naturelles, et demande de réduire fortement les zones U et AU ;
- Demande de supprimer les EBC sur 3 grands espaces :
 - Piémont de l'AUDIBERGUE (500 ha),
 - Plateau de BRIASQ (300 ha),
 - L'ubac au sud du vallon de Raïs (75 ha).

La demande de suppression des EBC fait également l'objet d'une réserve émise par la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.

6.3 Avis de la commune (*mémoire transmis par monsieur le Maire de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse*) **concernant les avis émis par les Personnes publiques associées (PPA) et par les Personnes Publiques Consultées (PPC) :**

- Les remarques des PPA seront prises en compte.
- Nous allons réduire les zones EBC, trop restrictives pour l'activité agricole.
- Pour les zones U et AU, suppression des zones AU et diminution des zones U (environ 5 hectares).
- Il conviendra de modifier les documents avec une mise à jour minutieuse.

7. Glossaire

ALUR :	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CDPENAF :	Commission Départementale de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DTA :	Directive Territoriale d'Aménagement
EBC :	Espaces Boisés Classés
MRAe :	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP :	Orientation d'Aménagement et d'Orientation
PADD :	Plan d'Aménagement et de développement Durable
PCET :	Plan Climat Energie Territorial
PDU :	Plan de déplacement Urbain
PLH :	Plan Local Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PPA :	Personnes Publiques Consultées
PPC :	Personnes Publiques Associées
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADD :	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable
SRCAE :	Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

8. Les Annexes

- 8.1 Délibérations du Conseil Municipal
- 8.2 Nomination du Commissaire Enquêteur
- 8.3 Attestation du commissaire enquêteur
- 8.4 Arrêté d'Enquête Publique
- 8.5 Avis d'enquête publique
- 8.6 Publication dans les journaux
- 8.7 Certificats d'affichage
- 8.8 Avis des Personnes Publique Associées
- 8.9 Avis des Personnes publiques Consultées
- 8.10 Procès-verbal de synthèse
- 8.11 Mémoire du MO en réponse du PV de synthèse

Les avis et conclusions du commissaire enquêteur figurent dans un document séparé.

Fait et clos à Antibes, le 28 mars 2018

Par :

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESCRAGNOLLES

(Du 22 janvier 2018 au 23 février 2018)

Commissaire Enquêteur : Gérard GRISERI

AVIS ET CONCLUSIONS

1. Rappel de la nature et de l'objet du projet

Durant période de juin 1997 à octobre 2007, 3 modifications successives ont été apporté au Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Escragnolles.

Ces modifications, effectuées pendant une période de forte croissance démographique, ont accru les surfaces urbanisables au détriment des zones agricoles et naturelles.

Par délibération, en date du 12 décembre 2014, le Conseil Municipal confirme le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en modifiant les objectifs établis en décembre 2010 avec un enjeu majeur de réduire fortement les surfaces ouvertes à l'urbanisation au profit des zones agricoles et naturelles.

A l'issue de la phase de concertation, le projet de PLU est arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017 et soumis à enquête publique par arrêté N°64 du Maire d'Escragnolles en date du 21 décembre 2017.

Le projet de la commune, décliné dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, fixe 4 grandes orientations :

- Promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et équilibré ;
- Améliorer l'accessibilité du territoire pour l'ensemble des usagers ;
- Encourager le développement d'une économie ancrée et de services à la population diversifiés ;
- Préserver la richesse paysagère et écologique du territoire et encourager les pratiques agricoles.

2 Analyse

Après étude du dossier du PLU de la commune d'Escragnolles, après avoir été à la disposition du public, avoir analysé ses observations et ses propositions, avoir examiné l'avis des personnes Publiques Associées, s'être entretenu avec le responsable de la CDPENAF (personnes Publiques Consultées) ainsi qu'avec le Bureau d'Etudes en charge de la constitution du dossier et monsieur le Maire de la commune d'Escragnolles, les avis et la conclusion vont être exclusivement guidés par le souci de l'intérêt général

Les observations du public ont fait l'objet d'un avis dans le rapport d'enquête. Les réponses de la commune, suite au rapport de synthèse y figurent également.

Il convient maintenant de se prononcer sur les différentes orientations du PLU, sa compatibilité avec les documents supra-communaux et donner un avis assorti éventuellement de réserves et/ou de recommandations.

2.1. Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

2.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La commune fait partie des villages caractéristiques recensés à la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

- ❖ Avis du commissaire enquêteur : **Avis favorable** : Le PLU est compatible avec les orientations et les dispositions de la DTA. En effet, Les secteurs susceptibles de recevoir de nouvelles constructions respectent le principe de continuité du bâti et l'espace des Gorges de la Haute Siagne a été classé en zone naturelle protégée.

2.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

- ❖ Avis du commissaire enquêteur : **Avis favorable** : Le SCoT est en cours d'étude. Le PLU devra être mis en conformité avec le futur SCoT.

2.1.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- ❖ Avis du commissaire enquêteur : **Avis favorable** : Le PLH est en cours d'élaboration. Le PLU devra être compatible du PLH approuvé.

2.2. Prise en compte des zones Naturelles

- **Le PLU permet, par rapport au POS, une augmentation de 7,1 ha des zones N (0,3%).** Elles représenteront une surface de 2 4446,5 hectares.

- Les deux sites Natura 2000 (Gorges de la Siagne et Préalpes de Grasse), les 4 ZNIEFF (Montagne de l'Audoubert, Hautes Gorges de la Siagne, Montagne de Lachens et de Malay) sont bien pris en compte par le PLU.
- Toutefois, le PLU a classé 72% des zones naturelles et forestières en Espaces Boisés Classés (EBC).

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, ainsi que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) demandent de réduire d'au moins 50% des EBC et les supprimer sur 3 grands espaces (Piémont de l'Audoubert, Plateau de Briasq et l'ubac au sud du vallon de Raïs).

❖ Avis du commissaire enquêteur : **Avis favorable avec Réserve.**

Le classement en EBC des zones naturelles et les forêts soumises au régime forestier constitue un risque compte tenu des contraintes de remise en culture et de l'interdiction de défrichement (risque incendie). Le projet de PLU devra supprimer cette servitude et être modifié en reclassant les grandes zones EBC en zone N tel que précisé dans les avis de la DDTM, la Chambre d'Agriculture et la CDPNAF.

2.3. Prise en compte des zones Agricoles

- **Le PLU permet**, par rapport au POS, **une augmentation** de la superficie **des zones agricoles de l'ordre de 36,2 hectares (+28%)** par reclassement en zone A de parcelles initialement en zone urbanisables
C'est un point de satisfaction souligné par la Chambre d'Agriculture, qui attire l'attention sur le fait que la population agricole de la commune est vieillissante et suggère un accompagnement pour encourager les pratiques agricoles.
- 2 observations du public concernent le reclassement de tout ou partie de leurs parcelles en zone A. L'une de ces observations a fait l'objet

d'un courrier de soutien de la part de la Chambre d'Agriculture. Ce courrier a été reçu en dehors de la période de l'enquête.

- ❖ Avis du commissaire enquêteur : **Avis favorable avec Réserve**. Les demandes de reclassement de ces parcelles doivent être examinées et si acceptées conduire à la mise à jour les plans de zonage du PLU.

2.4. Prise en compte des zones urbanisables

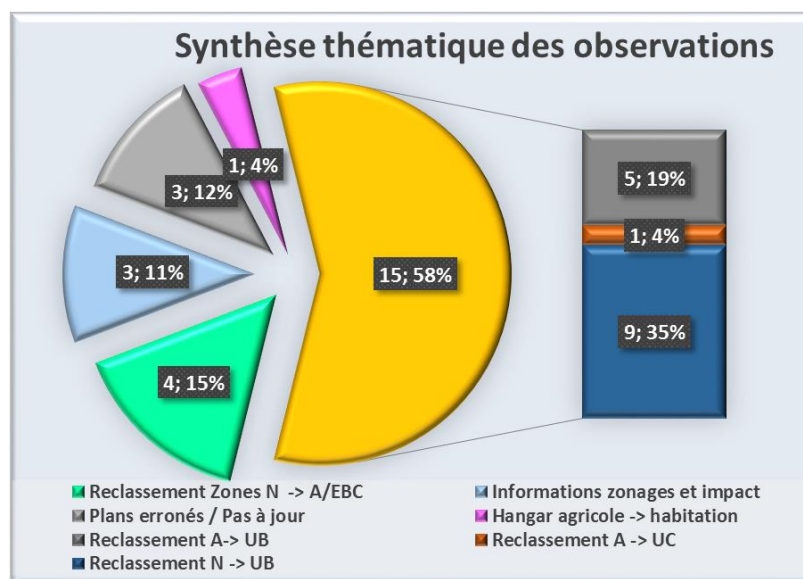
2.4.1 Transition POS / PLU

Le PLU permet, par rapport au POS et en cohérence avec les objectifs du PADD, **une réduction des zones urbanisables de 43,3 hectares soit une diminution de 52%** de la superficie au profit des zones Agricoles et Naturelles.

2.4.2 Avis des PPA et PPC

- Cette volonté qui évite le mitage et permet une gestion économe de l'espace est soulignée par la DDTM et par la Chambre d'Agriculture qui émet **un avis favorable**.
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité n'émet pas de remarque. **Avis considéré comme favorable**
- Le Département des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** et formule deux observations, l'une relative aux infrastructures de transport et déplacement, l'autre concerne la prise en compte de textes relatifs à l'environnement et au développement durable.
- Toutefois, cet effort est considéré comme encore insuffisant par la CDPENAF qui émet un **avis défavorable** et demande à la Commune, compte tenu de la consommation excessive des terres agricoles et naturelles, «de réduire fortement les zones U et AU». Il convient de noter que, contrairement à la demande de réduction des zones classées en EBC, **cette demande de réduction n'est pas quantifiée**.

2.4.3 Bilan des observations du public.



- 15 observations concernent, soit le reclassement de parcelles en zone constructible, soit l'extension de la surface constructible des parcelles.
- 1 observation concerne la transformation d'un hangar situé en zone A en habitation.

Le tableau ci-après détaille, par thèmes, les avis portés en regard des observations.

Thèmes des observations	Nombre d'observations	Avis Favorable	Avis Défavorable	Etude d'Ajustement	Commentaire
Zone A-> UB & Refus réduction surface constructible	5	0	4	1	Risque inondations
Zone A-> UC	1	0	1	0	
Réduction N / UB	9	1	5	3	Risque inondations
Hangar zone A -> habitation	1	0	1	0	
Zone N-> A	3	1	0	2	
Zone N-> EBC	1	1	0	0	
Plans erronés/Pas à jour	3	3	0	0	
Total	23	6	11	6	

Les avis émis par le commissaire enquêteur (rapport d'enquête) et dans la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse sont résumés ci-après :

- 1 Avis favorable,
- 11 avis défavorables,
- 4 études d'ajustement de limite de zones à mener.

2.4.4 Analyses et investigations du commissaire enquêteur

- La Commune, dans l'objectif d'une consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, a basé les choix du PLU en sélectionnant un scénario d'évolution démographique parmi 4. Ce scénario 3, dit « intermédiaire » avec un taux de croissance de 1%, est issu d'une projection de l'évolution démographique de la commune de 1968 à 2012.
- Les analyses figurant dans le paragraphe 3.2.2 du Rapport d'Enquête, montrent que la prise en compte de données complémentaires suivantes :

- période d'évolution démographique de 2012 à début 2018 ;

Baisse des effectifs scolaires sur la période 2012 à 2018 avec la fermeture d'une classe en 2017 ;

Nombre moyen de permis de construire délivrés sur la période 2005 à 2017 (4,2 par an);

Evolution de la taille des ménages ;

Fait apparaître le scénario 4 de croissance modéré comme le plus crédible pour définir les choix du PLU en matière de besoin en nombre de résidences et de consommation de capacités foncières.

En synthèse, le scénario 4 dit « croissance modéré » (voir graphique page 18 du rapport d'enquête) estime, compte tenu des prévisions d'évolution démographique, à 41 le besoin en résidences et ouvre une capacité de 53 logements tout en réduisant les surfaces urbanisables de 5 hectares.

	Accroissement habitants estimé 2017 - 2027	Total résidences majoré de retention foncière 30%	Capacité foncière en logements estimés
Scénario 3 Intermédiaire	95	63	73
Scénario 4 Croissance Modérée	56	41	53

2.4.5 Avis du commissaire enquêteur.

Vu les avis émis par les Personnes Publique Associées,

Vu l'avis émis par la CDPENAF,

Vu les observations des administrés et les avis figurant dans le mémoire de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse,

Vu les investigations et analyses figurant dans le paragraphe 3.3.2 du rapport d'enquête montrant que l'évolution démographique devrait suivre le scénario de croissance modéré tout en permettant d'économiser 5 hectares de surfaces urbanisables avec une marge appréciable sur le nombre de logements,

Le commissaire enquêteur prononce **un avis favorable avec réserve** :

Prise en compte du scénario de croissance modéré et réduction des superficies urbanisables de 5 hectares au profit de zones A et/ou N.

Mener les études d'ajustement des limites de zones des parcelles suite aux observations du public et si acceptées procéder aux modifications des plans de zonage du PLU.

2.5. Exactitude des plans et mise à jour des documents du PLU

2.5.1 Avis des PPA

 *Département des Alpes-Maritimes*

Avis favorable (courrier du 02/05/2017) avec les observations suivantes :

- Modifier article UA4 du règlement (Eaux pluviales),
- Limiter l'accès aux axes structurants et prendre en compte le règlement actualisé de la voirie,
- Actualiser le réseau des transports collectifs,
- intégrer le covoiturage comme mode de déplacement

 *Chambre d'Agriculture Alpes-Maritimes*

Avis favorable (courrier du 06/06/2017) sous réserve de prendre en considération les points suivants :

- Incohérence concernant l'implantation de constructions nécessaires aux exploitations en zone N;

 *Direction Départementale des Territoires et de la Mer*

Avis favorable (Courrier du 09/06/2017) sous réserve :

- de prise en compte de recommandations et corrections.

2.5.2 Observations du public

3 observations ont été émises par le public (voir tableau § 2.4.3 ci-dessus)

Elles concernent les plans dont les parcelles ne sont pas à jour (subdivisions non représentées), des constructions existantes non représentées ainsi que les plans ne faisant pas apparaître les réseaux d'assainissements existants.

- ❖ Avis du commissaire enquêteur : Utiliser l'opportunité des modifications consécutives aux réserves pour prendre en compte d'une part les remarques et observations émises par les PPA et d'autre par la mise à jour des plans d'urbanisme et d'assainissement suites aux observations du public (Base cadastre la plus récente).

Synthèse

- Sur l'ensemble des points traités concernant le projet de PLU de la commune d'Escragnolles, il a été émis **3 réserves**.
- La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux a également été vérifié.
- Les compléments d'information, les propositions et les engagements de la commune, figurant dans le mémoire transmis en réponse au procès-verbal de synthèse, répondent d'une part aux observations des administrés et d'autre part aux avis des PPA et de la CDPENAF (extrait ci-dessous)

- **« Les remarques des PPA seront prises en compte. »**
- **« Nous allons réduire les zones EBC, trop restrictives pour l'activité agricole. »**
- **« Pour les zones U et AU, suppression des zones AU et diminution des zones U (environ 5 hectares) ».**
- **« Il conviendra de modifier les documents avec une mise à jour minutieuse. »**

EN CONCLUSION

- VU Les observations du public,
- VU L'examen de l'ensemble des points traités concernant le projet de
PLU,
- VU L'Avis des Personnes Publiques Associées,
- VU l'Avis des Personnes Publiques Consultées,
- VU Les propositions et engagements de la Commune,

Le commissaire enquêteur donne :

UN AVIS FAVORABLE

**Au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Escragnolles avec les
trois réserves suivantes :**

- 1- Réduire les zones classées en Espaces Boisés Classés en
particulier sur les 4 grandes zones identifiées par les PPA et PPC.**
- 2- Reclasser en zone Agricole, après étude, les parcelles le justifiant.**
- 3- Réduire la superficie urbanisable de 5 hectares environ et mettre à
jour les plans de zonage en incluant les modifications d'ajustement
des limites de zone pour les parcelles concernées.**

Fait à Antibes le 29 mars 2018

Signé par :