



Département des Alpes-Maritimes  
COMMUNE DE BEUIL

EXTRAIT du REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 7 MAI 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 7 mai, à 18 heures 30, salle du conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, le Conseil Municipal de la Commune de BEUIL, Alpes-Maritimes, sous la présidence de Monsieur Nicolas DONADEY, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire.

Date de convocation : 02/05/2024	Nombre de membres : - En exercice : 11 - Présents : 6 - Votants : 8
Date d'affichage : 02/05/2024	

<u>Votes :</u>			
Pour : 8	Contre : 0	Abstention : 0	Ne prends pas part au vote : 0

**Présents :** Nicolas DONADEY, 1<sup>er</sup> Adjoint - Alexandre GEFROY, 2<sup>ème</sup> Adjoint - Christian GUILLAUME, 3<sup>ème</sup> Adjoint - Noël MAGALON, 4<sup>ème</sup> Adjoint - Arnaud ROCHE, Conseiller Municipal - François SCHULLER, Conseiller municipal

**Absents :** Roland GIRAUD, Maire - Rodolphe BIZET, Conseiller Municipal, excusé – Jean-Louis COSSA, Conseiller municipal - Karel NICOLETTA, Conseillère Municipale - Karine DONADEY, Conseillère municipale

**Pouvoirs :** Karine DONADEY donne pouvoir à Christian GUILLAUME, Karel NICOLETTA donne pouvoir à Arnaud ROCHE.

**Secrétaire de Séance :** Monsieur Christian GUILLAUME

**DCM 2024-05/01 : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme : Débat du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Monsieur DONADEY Nicolas rappelle que la commune de Beuil était couverte par un plan d'occupation des sols (POS), mais ayant été rendu caduc par la loi ALUR. Aujourd'hui, la commune est sous le règlement national d'urbanisme (RNU).

La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été lancée par délibération du conseil municipal n°01.2022 en date du 19 janvier 2022. Cette procédure est fortement encadrée par différentes lois, parmi lesquelles peuvent être citées la loi Montagne (1985 et modernisée en 2016), ou plus récemment la loi Climat et Résilience (2021) qui fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN) avec une étape à 2031 : réduire le rythme de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 de 50 % par rapport à la période 2011-2021.

Suite au lancement de la procédure, le diagnostic territorial a été réalisé, et a permis d'identifier les enjeux du territoire. Le groupe de travail du PLU a ensuite travaillé sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui fait l'objet de la présente délibération.

Alexandre GEFROY précise que la base du PADD a été les réunions de concertation qui se sont tenues durant la campagne électorale, et dont les remarques ont été retranscrites au mieux, avec les outils disponibles, dans ce document constituant le projet général de territoire.

Le contenu du PADD doit respecter les principes fixés par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_01-DE  
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01

1/4

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...]».

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, « un débat a lieu au [...] sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Ainsi, le Conseil Municipal de ce jour doit permettre qu'un débat s'instaure sur les grandes orientations du PADD.

Enfin, une autre conséquence de ce débat découle de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ». Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement (au maximum 2 ans) au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande ou déclaration. Cela doit ainsi permettre à la municipalité d'encadrer les futures autorisations de manière à ce qu'elles ne remettent pas en cause le projet de la municipalité sur les prochaines années, notamment en matière de maîtrise de la consommation d'espaces dans un contexte législatif et réglementaire très contraint avec, en particulier, la prise en compte de la loi Climat et Résilience.

Ce PADD pourra à nouveau être débattu au cours de la procédure si besoin, notamment afin d'affiner les choix de la municipalité, et d'intégrer les nouvelles remarques de la population si souhaité.

**Monsieur DONADEY Nicolas** remercie pour sa présence **Monsieur BOY Rodolphe**, chef de projet au sein du bureau d'études Alpicité, dont il sollicite l'appui pour répondre aux questions sur le plan technique.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_01-DE  
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01

2/4

## ORIENTATION 1 : Conforter le rôle économique et l'attractivité de la commune, dans un objectif de vie à l'année

**Christian GUILLAUME** : On va devoir maintenant travailler à évaluer le potentiel du logement vacant sur le territoire, pour évaluer les possibilités de réinvestissement de ce type de bâtiments.

**Alexandre GEFFROY** : Les services de l'Etat ont, lors de la dernière réunion des personnes publiques associées, été assez clairs sur leur volonté de mobiliser les logements vacants, notamment localisés dans le village. Il nous est demandé de réaliser un inventaire du logement vacant. Il faudra que l'on se positionne pour savoir si la commune doit s'investir pour mener à bien cette étude (en sachant que nous ne sommes pas spécialistes dans ce domaine, que la vacance d'un logement reste difficilement évaluable), et si elle doit acquérir une partie des logements, les réhabiliter... pour à terme les remettre sur le marché. Le débat peut être mené à ce niveau-là.

**Christian GUILLAUME** : Cela pourrait être intéressant pour accueillir des logements pour les travailleurs saisonniers, qui sont insuffisants aujourd'hui, pour accueillir des habitants...

**Nicolas DONADEY** : Il y a peu d'outils mobilisables au PLU pour remobiliser ces logements vacants.

**Alexandre GEFFROY** : En tant que bureau d'études, l'Alpicité peut-il intervenir sur ce sujet ?

**Rodolphe BOY** : Dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme, la commune doit bien prendre en compte les logements vacants et doit prioritairement les mobiliser pour créer du nouveau logement et ainsi répondre aux besoins liés à l'accueil de nouvelles populations projeté au PLU. Aujourd'hui, selon les données INSEE, environ 9 % du parc de logements est vacant. Une autre source de données (données LOVAC) nous a permis d'identifier le fait qu'une grande partie de ces logements est vacant depuis un certain temps, et la remise sur le marché d'une bonne partie de ces logements est difficile au vu de leur état de dégradation. Face à cette information, les services de l'Etat ont demandé une étude complémentaire pour identifier la véracité de ces données. La commune est rarement aidée pour réaliser ce genre d'études ni pour l'achat des bâtiments. Les deux outils mobilisables au PLU concernant le logement vacant sont le fait de limiter la constructibilité foncière (la consommation d'espaces libres étant souvent prioritaire), ou d'avoir des règles facilitatrices dans le cadre de réhabilitations.

## ORIENTATION 2 : Préserver les patrimoines naturel et culturel qui font l'identité de la commune, et inscrire le projet dans une démarche durable

**Nicolas DONADEY** : L'enveloppe urbaine définie au diagnostic est aujourd'hui très réduite.

**Rodolphe BOY** : Effectivement, l'enveloppe urbaine était définie de manière un peu plus large au commencement du travail du diagnostic, mais a été réduite suite à des demandes des services de l'Etat. Elle reste toutefois bien justifiable. Elle est par ailleurs cohérente avec le taux de croissance de la population fixé au projet de PLU (les logements devant être créés pour répondre aux besoins liés à cette croissance démographique pouvant être en très grande majorité réalisés au sein de cette enveloppe urbaine).

**Nicolas DONADEY** : Nous avons récemment sollicité l'ABF concernant la réglementation relative aux chalets d'alpage. La méthodologie n'est pas encore arrêtée.

**Christian GUILLAUME** : Le PADD mentionne la chapelle des Pénitents Blancs. Il s'agit de la chapelle Sainte-Croix, dite des Pénitents Blancs. Une étude a récemment été menée sur ce bâti, et fixe un calendrier de travaux à mener pour les trois prochaines années pour conserver ce patrimoine, et pour pouvoir l'utiliser pour différents événements culturels.

**Il est conclu de modifier le terme dans le PADD.**

**Nicolas DONADEY** : Sur la chapelle Saint-Jean aussi.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_01-DE  
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01

3/4

**Christian GUILLAUME** : Oui, sur la chapelle Saint-Jean, nous avons fait refaire la toiture et l'isolation intérieure avec l'association de la chapelle Saint-Jean.

**Christian GUILLAUME** : Un travail est mené avec le SICTIAM énergie sur la rénovation de l'éclairage public, l'extinction nocturne hors village, la baisse de l'intensité lumineuse en cœur du village (-50 %) ... Ces actions sont favorables au maintien de la trame noire. Cela a aussi un impact positif au niveau énergétique.

**François SCHULLER** : Est-ce que ces travaux ont été budgétisés ?

**Christian GUILLAUME** : Oui.

**Les élus proposent de mentionner le terme d'« optimisation de l'éclairage » au PADD, au vu des explications de Monsieur Christian GUILLAUME.**

**Christian GUILLAUME** : Nous avons aussi l'objectif d'installer des panneaux solaires sur la toiture de la Mairie pour qu'elle soit en autoconsommation.

**Alexandre GEFFROY** : L'ABF est-elle d'accord avec ce projet ?

**Christian GUILLAUME** : Oui.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°01.2022 du 19/01/2022 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de concertation ;

Considérant qu'en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU ;

Considérant que le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD du projet de PLU de la commune de Beuil lors de la présente séance pendant une durée de 1h15 ;

Considérant que, suite au débat qui a fait place, les orientations générales du PADD du projet de PLU de la commune de Beuil sont les suivantes (et jointes en annexe) :

- **ORIENTATION 1** : Conforter le rôle économique et l'attractivité de la commune, dans un objectif de vie à l'année,
- **ORIENTATION 2** : Préserver les patrimoines naturel et culturel qui font l'identité de la commune, et inscrire le projet dans une démarche durable.

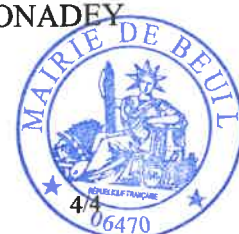
Le Conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- PREND ACTE de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signés au registre tous les membres présents, pour extrait certifié conforme.

Pour le Maire empêché,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint, Nicolas DONADEY



**Délibération et transmission**

**à la Préfecture des Alpes-Maritimes :**

006-21060465-20240509-2024\_05\_01-DE  
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01