

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES COMMUNE DE BEUIL



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BEUIL

Du lundi 01 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Maire de la commune de BEUIL
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

SOMMAIRE

1.	CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE	3
1.1.	Préambule.....	3
1.2.	Objet de l'enquête.....	3
1.3.	Cadre juridique et procédural	4
1.4.	Processus de concertation du public et des PPA	5
2.	NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	6
2.1	Composition du dossier soumis à l'enquête.....	12
3.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	14
3.1	Prescription de l'enquête publique et désignation du commissaire enquêteur.....	14
3.2	Réception du dossier et organisation du déroulé de l'enquête	14
3.3	Visite des lieux	15
3.4	Modalités de l'enquête.....	15
3.5	Publicité de l'enquête et information du public.....	16
4.	APPRÉCIATIONS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	17
4.1	Consultations et avis des services (MRAe et PPA).....	17
4.2	Avis de la MRAe	17
4.3	Avis des PPA.....	17
4.4	Echanges avec la commune et le CE.....	25
5.	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	25
5.1.	Ouverture de l'enquête	25
5.2.	Climat de l'enquête et participation du public	26
5.3.	Incidents relevés en cour d'enquête	26
5.4.	Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre	26
5.5.	Notification du PV de synthèse des observations du public au M.O	26
5.6.	Notification du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage	27
5.7.	Bilan comptable des contributions du public.....	27
6.	ANALYSE THÉMATIQUE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	27
6.1.	Traitement des observations suite au "Mémoire en réponse" du Maître d'Ouvrage	28
7.	Synthèse	28

1. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1. Préambule

BEUIL est une charmante commune de montagne située dans les Alpes-Maritimes, à environ 78 km de Nice. Perché à une altitude moyenne d'environ **1 450 m** avec des sommets qui culminent jusque vers **2 800 m**, le village est entouré de paysages alpins entre forêts de mélèzes, prairies et falaises.

Le village ancien, construit en pierres, présente une architecture typique : ruelles pavées, arcades médiévales, portes anciennes et toits en bardeaux de mélèze, Il abrite une église du XVII^e siècle (Saint-Jean-Baptiste) ainsi que plusieurs chapelles comme celle des Pénitents blancs.

BEUIL est aussi le point d'ancrage de la station de **BEUIL-les-Launes**, reliée au domaine de **Valberg**, ce qui en fait une destination prisée pour le ski alpin (58 pistes) et le ski nordique. L'offre d'activités ne se limite pas à l'hiver : randonnée sur les 250 km de sentiers, canyoning dans les gorges du Cians, VTT, parapente ou raquettes.

Le territoire de BEUIL est marqué par une forte richesse naturelle, faisant partie d'une ZNIEFF du Parc national du Mercantour avec des habitats d'altitude, des forêts de pins et de mélèzes, et des espèces protégées. Le **Mont Mounier**, un sommet emblématique de 2 817 m au nord du village, domine la région et offre des panoramas impressionnants.

Côté patrimoine, le village a conservé son caractère authentique avec des bâtiments traditionnels très bien préservés, ainsi que des traces de son passé médiéval. On y trouve aussi une casemate datant de la ligne fortifiée des Alpes, liée à la Défense durant la Seconde Guerre mondiale.

Avec une population de 553 habitants en 2022 (INSEE) sur une superficie de 7 570 ha, BEUIL est l'une des communes les plus hautes en altitude dans le département, mais grâce au tourisme d'hiver comme d'été, le village reste vivant et attractif.

BEUIL est un havre de tranquillité, mêlant tradition alpine, nature préservée et dynamisme touristique, qui séduit autant les amateurs de grand air que ceux en quête de calme et de patrimoine.

1.2. Objet de l'enquête

Par délibération du 16 juillet 2025, le conseil municipal de BEUIL a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU), dont la procédure avait été prescrite le 19 décembre 2015. Le territoire communal étant actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), cette étape marque une avancée importante vers l'adoption d'un document d'urbanisme propre à la commune.

Les délibérations de 2015 et 2016, demeurées sans suites opérationnelles, ont été abrogées par la délibération du 19 janvier 2022, laquelle a prescrit une nouvelle élaboration du PLU constituant la base de la présente enquête publique.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU), vise notamment à limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, à protéger les réservoirs de biodiversité, à maintenir les continuités écologiques et à garantir la suffisance et la pérennité des réseaux. Les enjeux environnementaux identifiés portent sur :

- la préservation des milieux naturels ;

- la gestion économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain ;
- la prise en compte des risques naturels (incendies de forêt, inondations) ;
- la préservation de la ressource en eau et l'assainissement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente le projet communal pour la douzaine d'années à venir. Il détermine les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Les deux (2) orientations générales du PADD retenues sont les suivantes :

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

Le dossier comprend des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

Une(1) sectorielle « *entrée de village* », ainsi que deux (2) OAP thématiques : « *mise en valeur des continuités écologiques* » et « *mutabilité des espaces de densification* ».

La présente enquête publique a pour objet de recueillir l'avis du public, des associations (collectifs), et Élus sur ce projet d'élaboration du PLU de la commune de BEUIL.

1.3. Cadre juridique et procédural

Cette enquête publique précède d'une concertation relève notamment des textes réglementaires, décisions et délibérations suivantes :

La concertation pendant l'élaboration du PLU est encadrée par :

Code de l'urbanisme :

- Les articles **L101-1 à L101-3** : principes généraux de l'action publique en urbanisme (patrimoine commun, équilibre des territoires, information du public).
- Les articles **L103-1 à L103-6** : obligations de concertation avec les habitants, associations et acteurs locaux, modalités de mise à disposition des informations, bilan de concertation.
- Les articles **L151 et suivants** : contenu du PLU (pièces obligatoires, OAP, règlement).
- Les articles **L153-1 à L153-70** : procédure d'élaboration, arrêt du projet, transmission au Préfet.

L'obligation d'évaluation environnementale :

Code de l'environnement

Lorsqu'un PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (Article R104-11 du Code de l'Urbanisme), conformément à :

- **L122-4 à L122-9** : plans et programmes soumis à évaluation ; définition, portée et modalités.
- **R122-17 à R122-20** : contenu technique du rapport environnemental, critères d'évaluation, analyses à fournir.

En particulier l'article **R122-20** décrit précisément les éléments du rapport environnemental (diagnostic, analyse des incidences, justification des choix retenus, alternatives raisonnables, mesures d'évitement / réduction / compensation (ERC).

Le champ d'application, procédure, et déroulement de l'enquête publique :

Code de l'environnement

L'enquête publique est encadrée par :

- **L123-1 à L123-19** : règles générales, rôle du commissaire enquêteur, modalités de participation du public, obligation de publicité.
- **R123-1 à R123-46** : dossier mis à disposition, registre, durée, synthèse, conclusions, avis motivé.

Ces dispositions garantissent :

- ✓ une participation réelle du public,
- ✓ un accès complet aux documents,
- ✓ une égalité de traitement entre habitants permanents et secondaires,
- ✓ et la prise en compte des observations dans l'avis final.

Délibérations et Arrêté du Conseil Municipal de la commune de BEUIL :

- Délibération du Conseil Municipal n°01.2022 du 19 janvier 2022 prescrivant l'élaboration du PLU (objectifs poursuivis et modalités de la concertation),
- Délibération Conseil Municipal 2024-05/01 du 7 mai 2024 actant du débat du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Délibération Conseil Municipal 2025-07/66 du 16 juillet 2025 prenant application du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 concernant les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,
- Décision n° E25000034 /06 du 22 septembre 2025 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Georges REVINCI en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Jacques LAVILLETTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
- Arrêté municipal du Maire de BEUIL n°13-2025 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en date du 03 novembre 2025.

1.4. Processus de concertation du public et des PPA *(informations extrait du dossier d'E.P)*

La concertation avec la population Beuloise et les Personnes Publiques Associées (PPA) s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Les modalités de la concertation, définies dans la délibération du conseil municipal en date du 19 janvier 2022, ont été mises en œuvre au cours de la démarche conformément aux principes de la délibération.

Deux (2) réunions publiques ont été organisées au cours de la procédure d'élaboration du PLU.

La première réunion, tenue le lundi 6 mai 2024 à 18h00 à la salle des fêtes, a porté sur la présenter des

étapes de la procédure, le cadre législatif et réglementaire, le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement ainsi que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La seconde réunion publique a eu lieu le mardi 10 juin 2025 à 18h30, également à la salle des fêtes. Elle a permis de rappeler les objectifs du PADD et de présenter les pièces opposables du PLU, notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et le zonage. La suite de la procédure, incluant l'arrêt du PLU et la phase d'enquête publique, a également été exposée.

Afin de favoriser la participation du public, l'information relative à ces réunions a été largement diffusée par affichage, site internet communal, distribution de flyers, publications sur les réseaux sociaux et par voie de presse.

Ces réunions ont permis d'informer la population, d'échanger avec les habitants et de recueillir leurs observations et préoccupations concernant le développement urbain et l'avenir du territoire communal.

Plusieurs articles ont été publiés afin d'informer la population sur l'élaboration du PLU. Un premier article est paru dans *Nice Matin* (28 février 2022) pour annoncer le lancement de la procédure. Une "news letter" explicative a ensuite été diffusée via le site internet communal, par courrier postal à l'ensemble des administrés, et mise à disposition en mairie.

Des articles publiés en 2024 et 2025 ont annoncé les réunions publiques et rappelé l'avancement de la procédure ainsi que les modalités de concertation. Enfin, avant l'arrêt du PLU, un article a informé de la mise à disposition des documents et de la future enquête publique. Ces publications ont permis d'informer les personnes ne pouvant assister aux réunions publiques.

De même, une rubrique dédiée à l'urbanisme a été créée sur le site internet communal, permettant la mise en ligne progressive des documents relatifs au PLU (délibérations, porter à connaissance de l'État, documents présentés en réunions publiques).

Par ailleurs, les personnes publiques associées (PPA) ont été associées tout au long de la procédure lors de plusieurs réunions en 2022, 2024 et 2025, portant sur le diagnostic, le PADD et les pièces opposables du PLU.

Des comptes rendus ont été transmis et des échanges réguliers ont eu lieu avec le **bureau d'études - SARL ALPICITE (Urbanisme, Paysage, Environnement) - 05200 EMBRUN**. Ces démarches ont permis aux PPA de suivre l'avancement du PLU et de formuler des remarques intégrées, autant que possible, au dossier final.

Au total, **vingt-neuf (29) observations** ont été déposées ou reçues par la commune (registre de la concertation préalable, courriels et courriers). Leur synthèse, ainsi que les réponses apportées par la commune lors de l'arrêt du projet, figurent dans le dossier d'enquête publique au titre du « **Bilan de la concertation** ».

2. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET *(informations extrait du dossier d'E.P)*

La commune de BEUIL est située en région Sud – Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), au nord du département des Alpes-Maritimes (A-M). Elle appartient à la communauté de communes des Alpes-d'Azur (CCAA), qui regroupe 34 communes, et dont la commune principale est Puget-Théniers.

Elle fait également partie d'un syndicat mixte en charge de la gestion des structures à vocation touristique de la station de Valberg, partagée entre les communes de Beuil, Péone et Guillaumes.

BEUIL est aussi intégrée au parc national du Mercantour, créé en 1979. Il se compose d'une partie « cœur » qui concerne le tiers-nord de la commune de BEUIL, et d'une « aire d'adhésion » qui concerne le reste du territoire communal.

La commune de BEUIL est située en zone de montagne et est donc soumise à la loi « montagne » n°85-30 du 9 janvier 1985 modernisée par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016. Cette loi est traduite dans le Code de l'urbanisme (articles L.122-1 à L.122-7 notamment), auquel est soumis le PLU de BEUIL.

Le PLU doit également prendre en considération la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes qui précise les modalités d'application des dispositions de la loi Montagne.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec différents documents de portée supra-communale suivants :

- La charte du parc national du Mercantour ;
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), qui est intégré dans le SRADDET ;
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région SUD / PACA ;
- Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes des Alpes-d'Azur ;
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée ;
- Le schéma régional des carrières (SRC).

Le PLU doit être compatible, c'est-à-dire qu'il ne doit pas faire obstacle aux différents principes d'aménagement, de protection, etc. prévus par ces documents.

Enfin, la commune de BEUIL est soumise à différentes servitudes d'utilité publique (SUP) qui constituent des limitations administratives au droit de propriété. On compte 8 catégories de SUP sur le territoire, dont les principales concernent la protection des monuments historiques et site inscrits, des captages, ou du cœur de parc national du Mercantour. L'ensemble des servitudes constitue des annexes du PLU.

Voici ci-après un résumé du Rapport de Présentation du PLU de la commune de BEUIL.

Ce document synthétise les enjeux, les diagnostics et les orientations retenues pour le développement de la commune à l'horizon 2037.

Diagnostic Territorial (État des lieux et dynamiques)

A. Contexte géographique et administratif

Dans le haut pays des A-M, BEUIL appartient à la CCAA, son territoire est marqué par une double identité :

• Mercantour :

Un tiers nord de la commune est classé en « cœur » de Parc National, le reste étant en « aire d'adhésion ».

• Loi Montagne :

La commune est soumise aux dispositions spécifiques de la Loi Montagne, précisées par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

• Station de Valberg :

La gestion touristique est partagée avec les communes de Péone et Guillaumes au sein d'un syndicat mixte.

B. Démographie et Habitat

• Évolution :

Après une stabilité historique, la population a fortement augmenté dans les années 2000 pour atteindre **553 habitants en 2021**. Cette croissance est portée par l'accueil de nouveaux habitants (solde migratoire positif).

• Vieillesse :

La population est âgée : **60,9 % des habitants ont plus de 45 ans**. Près d'un tiers a entre 60 et 74 ans. Le risque identifié est une augmentation de la mortalité non compensée par les naissances à l'avenir.

• Ménages :

La taille moyenne des ménages baisse (2,04 personnes par ménage en 2021 contre 2,65 en 1968), reflet du vieillissement et de l'augmentation des personnes seules ou saisonniers.

• Parc de logements :

BEUIL compte **1 164** logements. La part des résidences secondaires est prédominante (**68 %**), tandis que les résidences principales représentent **23 %** et les logements vacants **9 %**.

• **Logement social** : La commune dispose de 20 logements sociaux.

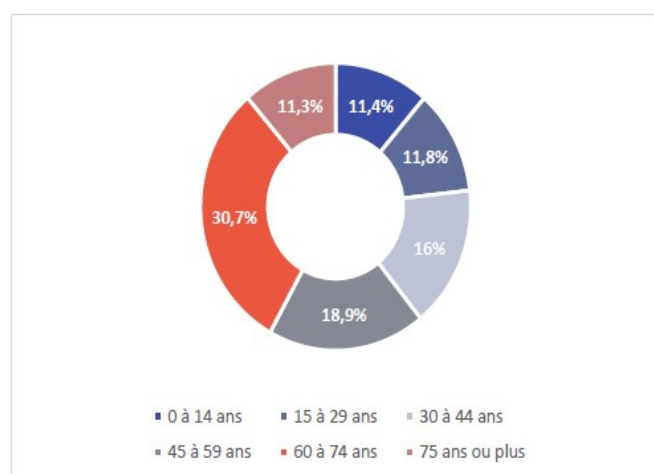
• Emploi et activité :

Taux d'activité élevé et chômage faible, liés surtout au tourisme.

La commune offre peu d'emplois locaux, avec une population inactive majoritairement retraitée.

La majorité des actifs travaille hors commune, entraînant une forte dépendance à la voiture.

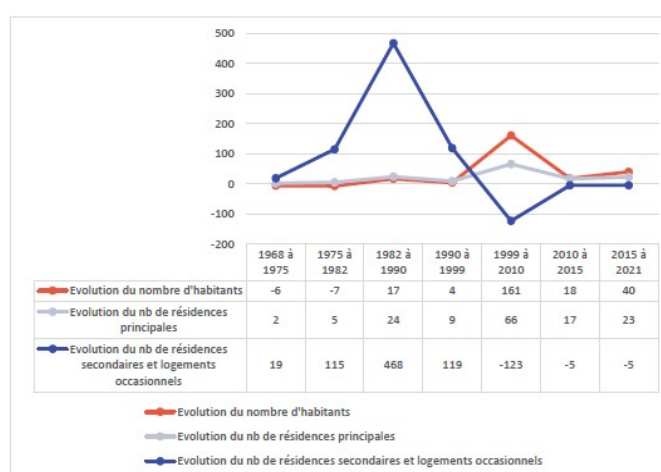
Démographie à BEUIL



Population par grandes tranches d'âge à Beuil en 2021 (en %)

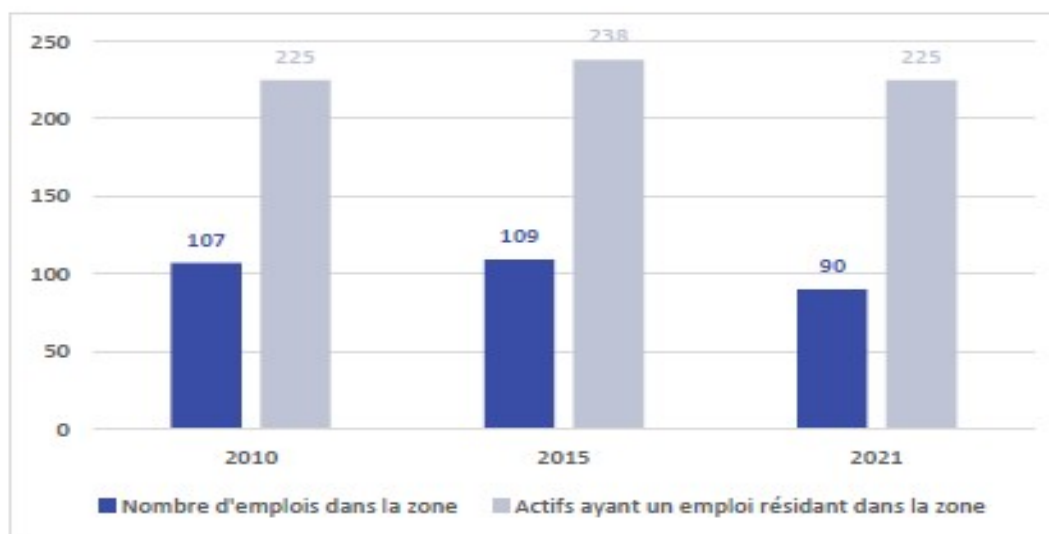
Sources : Insee. RP2010, RP2015 et RP2021. exploitations principales. aéographie au 01/01/2024.

Habitat et Logement à BEUIL



Comparaison de l'évolution du nombre d'habitants et de logements sur Beuil
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Emploi et Activité sur la zone de Beuil



Evolution du nombre d'emplois et des actifs ayant un emploi résidant sur Beuil entre 2010 et 2021 (en nombre)

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

C. ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENTS

• Tourisme :

C'est le pilier économique, structuré autour de la station de Valberg (ski alpin, nordique, luge, VTT, etc.). BEUIL se distingue par son offre de **ski nordique** sur les secteurs des Launes/la Sagne et de la Condamine.

• **Agriculture** : L'activité pastorale (élevage, 11 exploitations) est dominante. Un projet de fromagerie est mentionné pour valoriser la production locale.

• **Services** : Le village concentre les commerces de proximité, l'école, et des équipements culturels. La commune dépend toutefois des pôles voisins pour les équipements structurants.

D. DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉ

• **Dépendance à la voiture** : 81 % des déplacements domicile-travail se font en voiture.

• **Infrastructures** : Les dessertes principales sont la RD 28 (Gorges du Cians) et la RD 30.

• **Transports collectifs** : L'offre est jugée faible (ligne ZOU ! à fréquence limitée), principalement orientée vers les touristes en hiver. Les modes doux (vélo, marche) manquent d'aménagements sécurisés.

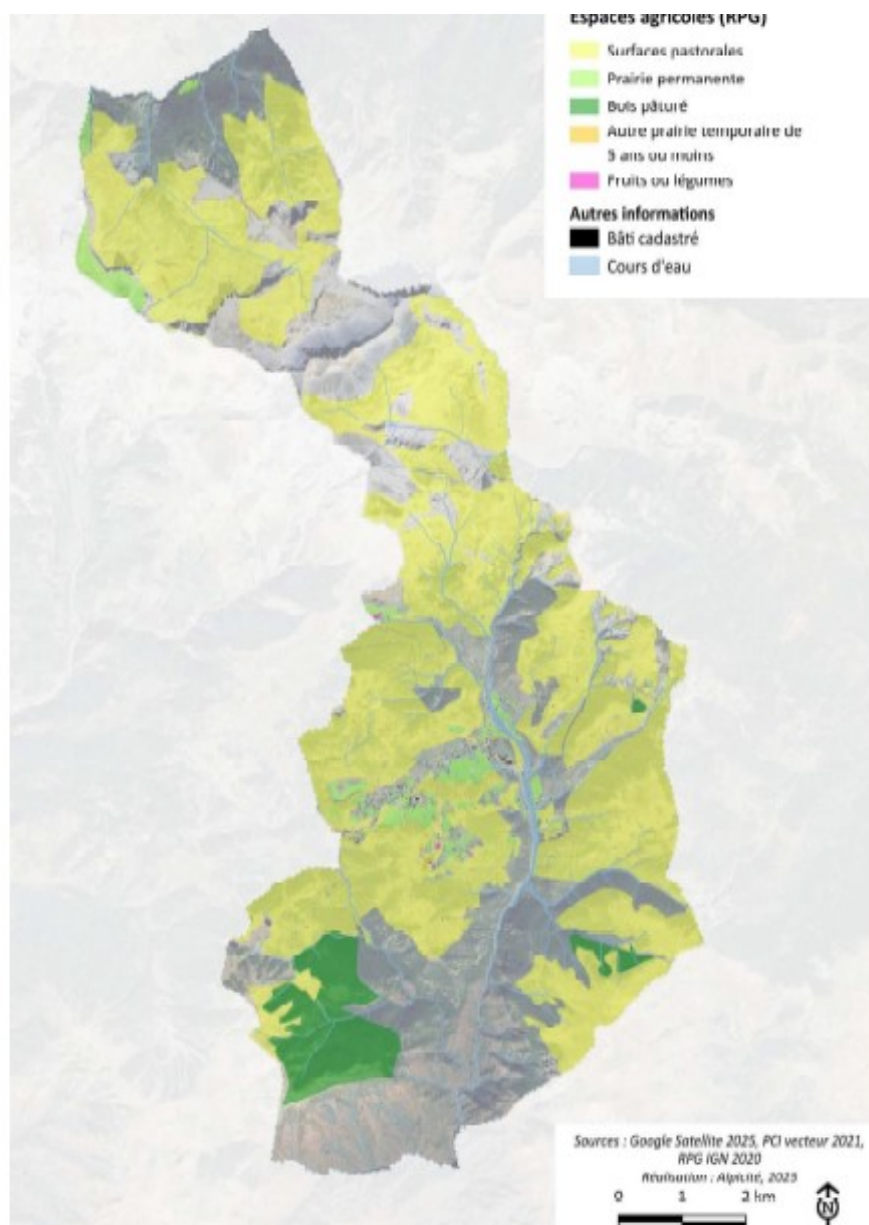
État Initial de l'Environnement

A. LE SOCLE NATUREL

• **Topographie** : Altitude variant de 1 040 m à 2 817 m (Mont Mounier).

• **Hydrographie** : Le Cians est le cours d'eau principal, ayant creusé des gorges remarquables dans les pelites rouges.

- **Occupation des sols** : Territoire très peu artificialisé (1 %). Il est dominé par les forêts (44 %, surtout des conifères) et les milieux semi-naturels (98 %).



B. RISQUES ET NUISANCES

- **Risques naturels** : Absence de Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), mais présence d'aléas forts : inondations, feux de forêt, mouvements de terrain (séisme, chutes de blocs), et avalanches.
- **Environnement sonore** : Globalement calme, sauf le long des axes routiers principaux (RD 28 et RD 30).

C. BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

- **Patrimoine naturel** : Présence de ZNIEFF (Type I et II) couvrant presque tout le territoire, zones Natura 2000, et zones humides cruciales (notamment aux Launes).

• **Paysage** : Trois entités paysagères majeures : les sommets alpins du Mercantour, le Haut Cians (village perché de BEUIL) et les Gorges du Cians (site inscrit).

• **Urbanisme traditionnel** : Un village dense aux alignements traditionnels, des hameaux de chalets d'alpage en pierre apparente et des secteurs plus récents (lotissements, résidences de tourisme).

Orientations et Justification des Choix (PADD)

Le projet s'articule autour de deux grandes orientations stratégiques:

Orientation 1 : Conforter l'attractivité de la commune

• **Objectif démographique** :

Viser une croissance de **0,3 % par an d'ici 2037**, soit l'accueil de 21 nouveaux habitants.

• **Services et Équipements** :

Mettre en valeur le village, renforcer les services publics et favoriser le "vivre-ensemble".

• **Économie** : Développer l'offre touristique quatre saisons, soutenir l'agriculture locale (agropastoralisme) et améliorer l'offre de logements pour attirer de nouveaux actifs.

• **Mobilité** : Sécuriser les déplacements et le stationnement, tout en favorisant les alternatives à la voiture.

Orientation 2 : Préserver les richesses territoriales et s'adapter au changement climatique

• **Biodiversité** :

Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques (trames verte, bleue et noire).

• **Patrimoine** : Sauvegarder l'architecture montagnarde et le patrimoine bâti.

• **Résilience** : Intégrer la gestion des risques et la sobriété foncière dans l'aménagement.

Règlement et Zonage

Le territoire est découpé en quatre grands types de zones :

• **Zones Urbaines (U)** :

Secteurs déjà urbanisés village **Ua**, hameaux **Ub**, secteurs chalets/maisons **Uc**, équipements publics **Uep**).

• **Zones Agricoles (A)** : Espaces protégés pour l'activité agricole, où les constructions nouvelles sont strictement limitées aux besoins de l'exploitation (**A, Am, Ap, Ai**).

• **Zones Naturelles (N)** : Espaces à protéger pour leur valeur écologique ou paysagère (**N, Ncp, Ng, Naf, Ncamp, Ns** pour les domaines skiables).

Le règlement prévoit des mesures de protection spécifiques : interdiction de certaines occupations du sol, règles d'insertion paysagère des bâtiments, et préservation des zones humides.

Adéquation et Sobriété Foncière (Loi Climat et Résilience)

A. BESOINS EN LOGEMENTS

Pour répondre à l'objectif de croissance (+21 habitants) et au phénomène de desserrement des ménages, la commune estime un besoin de production de **20 logements d'ici 2037**:

- 13 résidences principales.
- 7 résidences secondaires.

B. CONSOMMATION D'ESPACE

Le PLU s'inscrit dans une démarche de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) :

- **Bilan passé** : 1,58 ha consommés entre 2011 et 2021.
- **Objectif 2021-2031** : Le droit à la consommation est réduit de moitié, soit **0,79 ha**.
- **Stratégie** : La municipalité a choisi de **ne pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation** (aucune zone AU - À Urbaniser). Les besoins seront couverts uniquement par l'urbanisation de parcelles au sein de l'enveloppe urbaine existante, la réhabilitation du bâti et les changements de destination.

Évaluation Environnementale : Impacts et Suivi

L'évaluation conclut que les effets du PLU sur l'environnement seront **faibles ou nuls**.

• Points positifs :

- Choix de la densification douce plutôt que l'extension urbaine préserve les espaces naturels et agricoles.
- Règlement renforce la protection des continuités écologiques et du patrimoine paysager.

• Points de vigilance :

- Gestion de la ressource en eau (rendement des réseaux à améliorer).
- Assainissement (impact des pics de fréquentation touristique).

- **Suivi** : Des indicateurs seront mis en place à mi-parcours pour évaluer la consommation foncière réelle, la production de logements et l'évolution de la biodiversité sur la commune.

En résumé, le PLU de BEUIL propose un projet équilibré visant à maintenir une dynamique de vie locale (accueil de nouveaux habitants) tout en sanctuarisant son patrimoine naturel exceptionnel via une urbanisation maîtrisée et concentrée sur l'existant.

2.1 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier complet comprend, les pièces du projet du PLU soumis à l'enquête publique : rapport de présentation, PADD, OAP, règlement écrit et graphique, annexes (servitudes publiques, cartes des risques et aléas). Les avis des services consultés (PPA et MRAe), et les compléments apportés par les pièces administratives.

Ce dossier d'élaboration du PLU de la commune de contient les pièces suivantes :

 Un classeur intitulé Enquête Publique "Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEUIL" :➤ **Sommaire général du contenu du dossier :**

- Pièce A (8 pages) : Note Introductrice.
- Pièce B (70 pages) : Pièces administratives : Délibérations Conseil Municipal, Bilan de la concertation annexé, désignation du Commissaire enquêteur, arrêté d'E.P pour projet du PLU, et mesures de publicité.
- Pièce C (5 documents) :

❖ **Document n°1 (613 pages)** - Le rapport de présentation se compose de 6 parties :

- Partie 1 (25 pages) : Introduction - Le PLU outil de planification urbaine, et sa procédure d'élaboration ;
- Partie 2 (114 pages) : Diagnostic territorial qui s'appuie sur le contexte géographique, administratif et réglementaires; les dynamiques sociodémographiques, économiques et immobilières du territoire ;
- Partie 3 (217 pages) : État initial de l'environnement, notamment l'analyse écologique et urbaine avec sa typologie, ainsi que l'analyse paysager et celle de la consommation d'espaces et sa densification ;
- Partie 4 (103 pages) : Justification des choix retenus, pour établir le PADD, le règlement écrit et graphique, les AOP ;
- Partie 5 (20 pages) Adéquation entre les surfaces constructibles et les objets communaux et communautaires ;
- Partie 6 (130 pages) Évaluation environnementale, **incluant un résumé non-technique** de 23 pages.

❖ **Document n°2 (21 pages)** : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).❖ **Document n°3 (20 pages)** : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec une "OAP thématique sectorielle" (Entrée du village) et deux "OAP thématiques" qui s'appliquent à l'ensemble de la commune.❖ **Document n°4 (137 pages)** : Le règlement écrit et le règlement graphique (1 plan commune, et 1 plan zooms sur village, la Condamine, les Launes, Coughi).❖ **Document n°5 (100 pages)** : Les annexes comprenant 14 documents (informations et servitudes).

- Pièce D (23 pages) : Mention des textes régissant l'enquête publique
- Pièce E (245 pages) : Avis de la MRAe, des personnes publiques associées, des autorités spécifiques et les réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique.

Liste des PPA/PPC ayant répondu avec un avis ou des remarques (par ordre de réception) :

- Avis de l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO),
- Avis du conseil départemental des Alpes-Maritimes,
- Avis de la Métropole Nice Côte d'Azur,

- Avis du Parc du Mercantour,
- Avis de la communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
- Avis de l'État - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes-Maritimes,
- Avis de la Mission d'Autorité Environnemental (MRAe) Provence Côte d'Azur,
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Nice Côte d'Azur,
- Avis de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes (courrier du 30 octobre 2025),
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières,
- Avis de l'Office National des Forêts(ONF), agence régionale des Alpes-Maritimes et du Var.

Les documents suivant ont été rajoutés au dossier après la date d'ouverture de l'E.P :

- Nouvel avis de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes par **Courriel** du 28 novembre et versé au dossier d'E.P le 01 décembre 2025.
- **Document d'information complémentaire** : Réponses envisagées du M.O à l'avis de la chambre d'agriculture en date du 28 novembre 2025.
- Les annonces Nice Matin, La Tribune-Bulletin Côte d'Azur, déposées dans les huit premiers jours d'E.P,

Documents arrivés hors-délais de l'Enquête Publique :

Les contributions du public R67 et R68, reçue les 8 et 13 janvier 2026 par lettre en RAR, en mairie, après la clôture de l'enquête publique, ont été **expédiées pendant l'E.P** les 5 et 6 janvier 2026, les dates faisant foi. En conséquence, elles sont prises en compte et annexées au dossier de l'enquête publique.

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Prescription de l'enquête publique et désignation du commissaire enquêteur

- Par arrêté du conseil municipal n°113-2025 du 03 novembre 2025, le Maire de BEUIL a prescrit l'ouverture d'une E.P sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, du 01 12 2025 au 07 01 2026.
- Par décision n° E25000034/06 du 22 septembre 2025, la présidente du tribunal administratif de Nice à désigné en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Georges REVINCI, et en qualité de commissaire enquêteur suppléante Monsieur Jacques LAVILLETTE, pour conduire l'enquête publique relative au projet l'élaboration du PLU de la commune de BEUIL.

3.2 Réception du dossier et organisation du déroulé de l'enquête

Une réunion préparatoire est organisée le vendredi 03 octobre 2025 en mairie de BEUIL, 26 rue du Comté de BEUIL, en présence du Maire (M. Nicolas DONADEY) et de Mme Sophie LO PRESTI (Secrétaire Générale). Cette réunion m'a permis d'avoir un exposé sur le contenu du dossier d'E.P , de définir les modalités d'organisation de l'E.P, et de réceptionner le dossier papier pour cette enquête.

Les pièces administratives manquantes au dossier me seront envoyées par courriel avec les fichiers électronique du dossier d'E.P.

La durée de l'enquête publique, ses dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les jours et horaires des permanences assurées par le commissaire enquêteur en salle du conseil municipal, ont été fixés en cohérence avec les jours et horaires d'ouverture de la mairie.

En mairie, des ouvertures exceptionnelles pour le public, seront planifiées pendant la période de l'enquête, pour les journées du lundi (matin et après-midi) et des jeudis (après-midi).

Le Commissaire enquêteur assurera quant à lui, une permanence le samedi 13 décembre, ce qui permettra de recevoir les personnes indisponibles en semaine, et en dehors vacances scolaires.

- Le commissaire enquêteur a rencontré le jeudi 27 novembre, Mme Sophie LO PRESTI, dans les locaux de la mairie de BEUIL pour parapher/coter le registre papier et parapher le dossier complet d'enquête publique.

3.3 Visite des lieux

A la suite de notre réunion du vendredi 03 octobre 2025, j'ai visité avec le Maire de BEUIL (M. Nicolas DONADEY) et un adjoint, en véhicule 4X4, les différents lieux de vie de la commune pour me faire un avis.

À l'issue de la visite du cœur du village de Beuil, il a été procédé à la visite des hameaux des Launes, de la Condamine et des Bergias, permettant d'identifier les zones urbanisées (U), les terrains classés en zone agricole (A) et en zone naturelle (N), lesquels, dans le cadre de l'élaboration du PLU, font l'objet d'un reclassement au regard du Règlement National d'Urbanisme (RNU) actuellement applicable et de l'ancien POS devenu caduc.

3.4 Modalités de l'enquête

Par arrêté du conseil municipal n°113-2025 du 03 novembre 2025, le Maire de BEUIL a prescrit l'ouverture d'une E.P sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, cette enquête devant se dérouler du lundi 01 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026 inclus, soit d'une durée de trente huit (38) jours.

Pendant cette période de 38 jours d'enquête publique :

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales sur le site de l'enquête, aux jours et heures ci-après :

À la mairie de BEUIL (siège de l'enquête), 26 rue du Comté de Beuil :

- le lundi 01 décembre 2025 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le samedi 13 décembre 2025 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le lundi 22 décembre 2025 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le mercredi 07 janvier 2026 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Les possibilités de consultation du dossier d'enquête publique par le public :

- Le dossier d'enquête a été consultable durant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie de BEUIL, 26 rue du Comté de Beuil, et pendant les permanences du Commissaire Enquêteur.

- Le public a pu également consulter le dossier soumis à l'enquête publique sur le site internet de la ville de BEUIL mise en place pour l'enquête <https://beuil.fr/enquete-publique-plu/>

Les possibilités de consigner les observations et les propositions par le public :

- Le public a pu consigner ses observations et propositions, avant la date de clôture de l'enquête publique, sur le registre papier d'E.P ouvert à cet effet aux heures d'ouverture de la mairie de BEUIL.
- Le public a pu adresser ses observations et propositions, par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de BEUIL, 26 rue du Comté de Beuil - 06470 BEUIL.
- Le public a pu formuler ses contributions par voie électronique : enquetepubliqueplu@beuil.fr

3.5 Publicité de l'enquête et information du public

Pour cette enquête publique, la publicité et l'information du public ont été faites conformément à la publicité légale des avis au public, par une publicité complémentaire sur le site Internet de la mairie soit :

➤ Parution dans la presse de l'avis de l'enquête publique

- Quinze jours avant le début de celle-ci, et un rappel dans les huit premiers jours, dans deux journaux régionaux ou locaux, et diffusé dans le département, comme suit :
 - Quinze (15) jours avant l'E.P, dans Nice-Matin (14 11 2025) et la Tribune (n°1323 du 14 11 2025).
 - Huit (8) premiers jours de l'E.P, dans Nice-Matin (05 12 2025) et la Tribune (n°1326 du 05 12 2025).

➤ Affichage de l'Avis d'Enquête Publique

- La publicité de l'enquête a été réalisée par affichage de l'avis d'E.P dans la mairie de BEUIL et ses annexes dans les formes et délais réglementaires à partir de 05 novembre 2025 sur les lieux suivant :

- Au village – panneau affichage légal de la mairie,
- Au village – panneau école,
- Au village - Chalet bois place Joseph Garnier,
- Halle marché des producteurs entrée village - rond-point du Cians,
- Les Launes chapelle sainte Anne,
- Le Touron - RD 28 - Route de Nice.

- **Une(1) attestation d'affichage**, établie par la municipale de BEUIL le 05/11/2025, atteste de l'affichage en mairie, à cette même date, de l'arrêté n°113-2025 du 03/11/2025 relatif à la mise en enquête publique du projet de PLU, accompagnée d'une planche photographique représentant les lieux d'affichage (voir les annexes de E.P).

➤ Affichage sur le site internet

La ville de BEUIL a utilisé son site internet (www.beuil.fr) pour informer le public et mettre en lecture et télécharger les différentes pièces du dossier d'enquête publique.

Pour cette enquête un registre papier et un dossier ont été mis à disposition au lieu de l'enquête, à l'accueil de la mairie de BEUIL, et pendant les heures de permanences du C.E dans la salle du conseil.

Il n'y a pas eu de mise en œuvre d'un registre dématérialisé, le M.O (maire de BEUIL) ayant choisi de mettre à la disposition du public une adresse électronique (enquetepubliqueplu@beuil.fr) pour la correspondance par messagerie.

4. APPRÉCIATIONS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Consultations et avis des services (MRAe et PPA)

Dans le processus d'élaboration du PLU, en application de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a adressé, pour consultation et avis, le projet d'élaboration du PLU de BEUIL aux Personnes Publiques Associées (PPA) concernées.

4.2 Avis de la MRAe

Selon l'article **L104-1** et suivants du **code de l'Urbanisme**, font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et **en 3° bis : Les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU)**, et notamment l'article R104-11, qui précise que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de **leur élaboration**.

Il a été adressé le 05 août 2025, à l'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Côte d'Azur, pour avis en vue du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEUIL (06).

L'avis délibéré enregistré sous le numéro 004787A PP de La MRAe, en date du 16 octobre 2025 **recommande d'expliquer** comment les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été déterminés et de distinguer les réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques à préserver à remettre en bon état sur la carte de la trame verte et bleue communale. Le projet de PLU ne cartographie pas la trame noire à préserver ou à restaurer.

La MRAe souligne que le projet de PLU fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces, dans le respect de la loi climat et résilience.

Appréciation du commissaire enquêteur (C.E) :

Certaines recommandations de la MRAe, notamment relatives à la trame noire et à la cartographie des continuités écologiques, relèvent d'améliorations qui pourront être prises en compte dans les phases ultérieures de la procédure.

4.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le tableau, ci-après, établit la liste des personnes publiques consultées ainsi que les réponses enregistrées. Il convient de rappeler que conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme :

Les personnes consultées en application des articles L153-16 et L.153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Service – Organisme consulté	Avis	Analyse
l'Institut Nationale de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Avis daté du 05 août 2025	Réputé favorable
Conseil départemental des Alpes-Maritimes	Avis daté du 13 août 2025	Réputé favorable
Métropole Nice Côte d'Azur	Avis daté du 22 août 2025	Réputé favorable
Parc national du Mercantour	Avis daté du 29 août 2025	Réputé favorable avec 05 observations
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	Avis daté du 12 sept. 2025	Réputé favorable
PREFECTURE DDTM des Alpes-Maritimes et complément de l'ARS	Avis daté du 16 oct. 2025	Réputé favorable avec 03 principales observations (décliné par 17 thèmes)
CCI Nice Côte d'Azur	Avis daté 16 octobre 2025	Réputé favorable
Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes	Avis daté 30 octobre 2025 et Avis complémentaire daté du 28 novembre 2025	Réputé favorable avec 03 principales observations (décliné par 07 thèmes)
Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels et Forestier (CDPNAF)	Avis daté 7 novembre 2025	Réputé favorable sur trois(3) Avis Défavorable sur un(1) article du règlement écrit. Puis favorable suite au complément d'information du 20/11/2025.

Voici un résumé synthétique des observations des PPA assorti d'un "avis favorable"

[Le Parc national du Mercantour](#)

En remarque introductive, le Parc national du Mercantour invite à **compléter l'analyse du changement climatique** en intégrant ses **impacts sur le tourisme hivernal**.

Par ailleurs, cinq observations principales sont formulées :

1. **renforcer la protection des zones humides**, en particulier celle de la Sagne, au regard de leurs enjeux écologiques et de la présence d'espèces protégées ;
2. procéder à une **correction cartographique** des secteurs qualifiés de « roches nues », correspondant à des milieux naturels et pastoraux ;
3. **préciser que les installations photovoltaïques sont limitées aux toitures** afin d'éviter toute ambiguïté réglementaire ;
4. revoir le **classement de la zone Ns**, notamment pour la zone humide de la Sagne, jugé insuffisamment protecteur au regard des enjeux environnementaux ;

5. **renforcer l'OAP relative aux continuités écologiques** par des références aux documents de gestion existants (zones humides, éclairage RICE) et par l'incitation à l'utilisation de **végétaux certifiés "Végétal local"**.

La Préfecture - Les services de la DDTM des A-M, assortie d'un complément d'observation de l'ARS

Avis de la DDTM sur le projet de PLU de Beuil (ci-après un résumé Synthèse)

Par courrier en date du 16 octobre 2025, le Préfet des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beuil, arrêté le 16 juillet 2025. Cet avis souligne la qualité du travail engagé et la bonne prise en compte globale des enjeux environnementaux (zones humides, biodiversité) ainsi que la préservation des espaces naturels et agricoles, qui couvrent plus de 99 % du territoire. **Cet avis favorable est toutefois assorti d'observations et de recommandations** techniques jugées nécessaires pour sécuriser juridiquement le document.

Partie 1 : principales observations évoquées dans le courrier

1. Gestion quantitative de la ressource en eau

- **Remarques** : Le diagnostic actuel ne démontre pas suffisamment l'adéquation entre les besoins futurs et la ressource disponible dans un contexte de changement climatique (baisse attendue de 20 à 30 %). Les données de consommation se basent sur les volumes distribués et non prélevés, et certains projets communaux ne sont pas intégrés au calcul des besoins.
- **Propositions** : Intégrer des mesures concrètes d'économie d'eau dans le règlement. Actualiser la note de présentation avec les volumes réellement prélevés et un plan d'investissement réaliste pour l'amélioration du rendement des réseaux.

2. Préservation des zones agricoles (A) et naturelles (N)

- **Remarques** : Certaines limites de zones (Al, Ncp, Ncamp) manquent de justification ou de cohérence avec la réalité du terrain. L'absence totale d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur la commune n'est pas explicitée dans le rapport de présentation.
- **Propositions** : Ajuster les limites de la zone Ncp pour correspondre au cœur du Parc National du Mercantour. Justifier l'absence d'EBC ou identifier les boisements significatifs à protéger. Clarifier la vocation unique de la zone Ncamp (camping) pour limiter tout droit à construire supplémentaire.

3. Encadrement des annexes et extensions en zones A et N

- **Remarques** : Le seuil maximal de 300 m² (existant + extension + annexe) autorisé par la commune pour les habitations n'est pas suffisamment justifié au regard des enjeux de préservation des espaces naturels.
- **Propositions** : Fournir une démonstration statistique de la cohérence de ce seuil avec le bâti existant ou, à défaut, revoir ce plafond à la baisse selon les préconisations de la CDPENAF.

4. Compatibilité avec la Loi Montagne et la DTA

- **Remarques** : Si les principes de la Loi Montagne sont respectés, le document manque de cartographies synthétiques pour certains espaces caractéristiques et pastoraux identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).
- **Propositions** : Insérer des cartes précisant les secteurs et sites du patrimoine montagnard ainsi que les terres agricoles et pastorales à préserver pour garantir la compatibilité avec la DTA.

5. Risques et prescriptions réglementaires

- **Remarques** : La compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 doit être plus explicitement démontrée. Le règlement doit également être affiné concernant les matériaux autorisés et la définition des "aménagement légers".
- **Propositions** : Compléter le règlement pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Mettre à jour les fiches des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées, notamment pour la protection des eaux (AS1) et l'électricité (SUP 14).

PARTIE 2 : Diagnostic territorial (Démographie et Habitat)

- **Observations** : Le diagnostic met en lumière un vieillissement marqué de la population et un déséquilibre majeur du parc de logements, composé à **68 % de résidences secondaires**. L'État valide le constat d'une pénurie de logements permanents pour les actifs locaux.
- **Remarques techniques** : La DDTM estime que si le besoin de construction est avéré, les données sur l'emploi et les capacités de densification du bâti existant (vacance, réhabilitation) pourraient être davantage approfondies.
- **Propositions** : Mieux corréler la stratégie de l'habitat avec le maintien des services publics et de l'activité économique locale dans le rapport de présentation.

PARTIE 3 : État Initial de l'Environnement (Eau et Biodiversité)

- **Observations sur la ressource en eau** : C'est le point de vigilance majeur. Le diagnostic actuel s'appuie sur les volumes **distribués** et non sur les volumes **prélevés** aux sources, ce qui masque l'impact réel sur la ressource et les fuites de réseau (rendement).
- **Biodiversité et Paysage** : Le territoire est riche (Parc National du Mercantour, zones Natura 2000), mais l'État note l'absence d'identification d'Espaces Boisés Classés (EBC).
- **Propositions** : Produire un bilan "besoins/ressources" actualisé intégrant les effets du changement climatique. Identifier et protéger réglementairement les boisements remarquables par des EBC.

PARTIE 4 : Justification des choix (Orientations du PLU)

- **Observations sur les extensions** : Le PLU autorise des extensions/annexes allant jusqu'à **300 m²** au total pour les habitations en zone naturelle et agricole.
- **Remarques techniques** : L'État juge ce seuil trop élevé et insuffisamment justifié. Il présente un risque de dénaturation du caractère rural et de mitage des espaces sensibles.
- **Propositions** : Revoir à la baisse le plafond des extensions ou apporter une justification statistique précise démontrant que ce seuil correspond strictement aux besoins du bâti local sans porter atteinte aux paysages.

PARTIE 5 : Adéquation entre surfaces constructibles et objectifs

- **Observations sur la consommation foncière** : La commune prévoit une croissance de population nécessitant de nouveaux logements. La DDTM vérifie que l'ouverture à l'urbanisation reste proportionnée.
- **Remarques techniques** : Le calcul de la capacité de densification des "dents creuses" (terrains vides entre deux maisons) doit être affiné pour s'assurer que l'extension de l'urbanisation n'intervient qu'en dernier recours.
- **Propositions** : Préciser dans le tableau de consommation foncière la part de la construction qui sera réalisée en densification du centre-bourg par rapport aux nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (Loi Climat et Résilience).

Conclusion :

L'État demande un renforcement de la justification des choix, particulièrement sur la **gestion de l'eau** et le **dimensionnement des extensions en zone N et A**, afin de garantir que le PLU répond aux enjeux de sobriété foncière et de protection environnementale.

La chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, consultée en tant que PPA, a émis **un avis favorable sur le PLU assorti de réserves**. Celles-ci portent principalement sur la justification du zonage agricole, la cohérence entre les orientations du PADD et les dispositions réglementaires, ainsi que sur la prise en compte des besoins réels des exploitations agricoles et pastorales, dans un contexte territorial soumis aux exigences de la loi Montagne. Voici un résumé synthétique.

1. Rapport de présentation :

La Chambre d'Agriculture estime que la justification du zonage agricole est insuffisamment étayée.

Le rapport de présentation repose principalement sur une identification cartographique des espaces agricoles, sans analyse détaillée des caractéristiques agronomiques, de l'état d'exploitation des parcelles, de leur accessibilité ni de leurs potentialités de remise en culture ou de développement. Les demandes antérieures de justification sectorisée ne semblent pas avoir été intégrées.

Des incohérences sont également relevées entre les intentions affichées et les choix réglementaires, notamment concernant certains secteurs agricoles jugés difficilement accessibles et la zone AI, dont la vocation agricole apparaît incompatible avec l'emplacement réservé à dominante de loisirs. L'interdiction de constructions agricoles dans certains secteurs est enfin jugée contradictoire avec l'objectif d'installation et de maintien des exploitations.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

La Chambre d'Agriculture partage l'objectif de valorisation du bâti existant par le changement de destination afin d'éviter l'abandon des constructions isolées. Elle appelle toutefois à la vigilance quant aux usages autorisés en zone agricole, certains changements de destination étant susceptibles de générer des conflits d'usage avec l'activité agricole et pastorale. Elle rappelle la nécessité de respecter strictement les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment l'absence d'usage agricole ou forestier du bâti concerné depuis plus de vingt ans, et recommande la mise en œuvre d'une politique d'animation foncière agricole.

3. Le règlement :

La limitation de l'emprise au sol des bâtiments agricoles à 500 m², associée à la notion de « bâtiment technique », est jugée inadaptée aux besoins réels des exploitations et susceptible de freiner leur développement. La Chambre d'Agriculture préconise une rédaction plus générale visant l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole, tout en maintenant l'obligation de justification de leur nécessité et de leur proportionnalité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle formule également des observations sur les règles relatives aux annexes, extensions d'habitation et clôtures, afin de les rendre compatibles avec les usages agricoles et la doctrine de la CDPENAF.

En résumé : La Chambre d'Agriculture émet **un avis favorable** au projet de PLU sous réserve de la prise en compte effective de l'ensemble de ces observations, destinées à renforcer la cohérence du zonage, la protection de l'activité agricole et la sécurité juridique du document.

La Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels et Forestier (CDPENAF)

Lors de sa séance du 23 septembre 2025, la commission a émis les avis suivants :

- Sur les moyens de contribuer à **la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles** (ENAF) au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime :

La commission a émis un **avis favorable** concernant les objectifs de modération de la consommation foncière portés dans le cadre de l'élaboration du PLU de BEUIL.

- Sur les **surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers** au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, la commission a émis un **avis favorable** concernant les zones naturelles et agricoles proposées dans le PLU arrêté , avec comme préconisations de :

📄 **Compléter les justifications des zones agricoles** conformément à la recommandation de la CDPENAF ;

📄 **Revoir le périmètre de la zone agricole indicée AI ;**

📄 **Compléter le rapport de présentation et le règlement des zones naturelles indicées Naf et Ncamp ;**

📄 **Justifier l'absence** d'espaces boisés classée (EBC) dans le rapport de présentation du PLU.

- Sur les possibilités d'extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ou dans les zones A et N au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme :

La commission a émis un **avis défavorable** compte tenu de certaines des **règles imprécises d'une surface maximale totale insuffisamment justifiée**.

- Sur les **changements de destinations en zone A et N** au titre de "article L.151-11 du code l'urbanisme et de la recommandation de la CDPENAF du 01/02/2023 :

La commission a émis un **avis favorable** sur les cinq changements de destination identifiés au PLU arrêté avec comme **préconisations de compléter les justifications et de encadrer les destinations**.

Note : Dans ses observations en réponses au PV de synthèse du C.E la commune tiens a apporter des précisions concernant les avis de la MRAe, des PPA et des autorités spécifiques suite a l'E.P soit :

La commune souhaite ainsi préciser que l'enquête publique n'a pas amené à modifier les éléments de réponse apportés avant le lancement de celle-ci.

Ces réponses nécessitaient néanmoins quelques compléments, notamment en lien avec des demandes de précisions ou vérifications avec les différents services.

Ces compléments sont les suivants :

Avis		Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique	Réponses envisagées de la municipalité suite à l'enquête publique
Thème de l'avis	Extrait de l'avis		
Avis de l'Etat (Préfecture des Alpes-Maritimes)			
La loi Montagne et les modalités d'applications prévues par la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes	Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard : le rapport de présentation (RP) identifie bien le cœur du Parc National du Mercantour et les Gorges du Cians. Il reprend par ailleurs les dispositions applicables à ces espaces définies par la DTA (page 123 DTA). Il convient de souligner que la délimitation de la zone Ncp diffère de celle du cœur du Parc national du Mercantour définie initialement par le décret n°79-696 du 18 Août 1979 et modifier par le décret n°2009-486 du 29 avril 2009, et est moins vaste que celle résultant des cartes de la DTA.	Sur le périmètre de la zone Ncp : Le périmètre de la zone Ncp du cœur de parc correspond bien à celui défini par décret, tel que publié sur le Géoportail de l'urbanisme (<i>producteur : Muséum National d'Histoire Naturelle - Service du Patrimoine Naturel</i>). La commune est en contact avec la DDTM pour éclaircir ce sujet néanmoins. S'il était démontré que ce périmètre est erroné, il pourrait être modifié. Pour l'ajustement du règlement écrit, cela fait l'objet d'une remarque	Suite à la sollicitation de la commune, la DDTM a fourni les données SIG délimitant le cœur du Parc sur la commune de Beuil. Selon la DDTM, « elle a été validée avec le PNM par notre service SIG ». Ainsi, bien que <u>légèrement différente</u> de la donnée disponible sur le Géoportail de l'urbanisme, <u>cette donnée</u>
	➔ Un ajustement des limites de la zone Ncp paraît nécessaire. En outre, il conviendrait d'ajuster le règlement écrit (se référer aux observations sur le règlement graphique ci-après).	détaillée dans la suite de l'annexe technique de l'avis. Une réponse de la municipalité est donc apportée dans la suite du tableau.	transmise par la DDTM sera prise en compte dans le PLU. Plusieurs pièces du PLU seront ainsi mises à jour : - Le diagnostic ; - La carte du PADD ; - Le zonage (zone Ncp) ; - Les annexes (carte des SUP). Cette modification relève d'une correction d'erreur matérielle, et n'est pas de nature à remettre en cause le projet général.
Etat initial de l'environnement (Rapport de présentation)	<u>Chapitre 1 : Socle naturel du territoire</u> <u>Volet climat</u> ➔ Il conviendrait par ailleurs de compléter sur les conséquences climatiques et leur impact sur l'enneigement de la station afin de préciser les échéances aujourd'hui retenues. A ce titre, l'étude « ClimSnow » de la Région sud évalue l'évolution de l'enneigement pour toutes les stations de ski des Alpes du Sud en intégrant l'impact du changement climatique sur la station.	Sur le second point, l'état initial de l'environnement du rapport de présentation comprend toute une partie consacrée au « changement climatique ». Sur le volet enneigement, il présente les résultats de la cour des comptes dans son rapport sur « les stations de montagne face au changement climatique » de 2024, qui est plus récent que l'étude ClimSnow. La commune ne disposant pas de cette étude à l'échelle de la station, il n'est pas envisagé de compléter le diagnostic qui	Comme répondu au Collectif de Beuil, au vu des remarques faites à l'enquête publique, des éléments de l'étude ClimSnow pourront être ajoutés dans le diagnostic, bien que cette étude présente des biais (qui pourront être précisés). On précisera que les conclusions de cette étude ne remettent pas en cause le projet de PLU, puisqu'il intègre déjà bien le volet climatique.

Avis		Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique	Réponses envisagées de la municipalité suite à l'enquête publique
Thème de l'avis	Extrait de l'avis		
		n'apporterait pas de plus-value, le projet intégrant déjà bien le volet climatique.	
	<u>Chapitre 2 : Justifications des choix pour établir le règlement écrit et graphique</u> <u>4. Justifications des zones naturelles</u> <u>Concernant la zone Ns</u> La zone Ns correspond aux domaines skiables/nordiques situés sur Beuil. Elle représente une superficie de 395,84 ha, qui n'est donc pas négligeable. Les limites de cette zone ne font pas l'objet de justifications particulières.	Concernant les limites de la zone Ns, les justifications du PLU indiquent bien que « Ces zones intègrent les pistes, les remontées mécaniques et les infrastructures liées au ski. Elles comprennent aussi des restaurants d'altitude ». Les limites ont donc été déterminées sur la base de ces équipements et infrastructures existants. Ces justifications font suite au diagnostic, qui présente bien le domaine. Au regard de ces éléments, il n'est pas envisagé spécifiquement de complément des justifications qui paraissent satisfaisantes pour la municipalité.	Comme indiqué en réponse au collectif de Beuil, il est finalement envisagé de modifier le périmètre de la zone Ns entre la Condamine et le village, où aucune piste ou équipement ne sont présents.
Avis de la chambre d'agriculture			
3. Le règlement	Dans le règlement des zones A, Am, Naf, l'emprise au sol totale de chaque bâtiment technique des exploitations agricoles est limitée à 500 m². La Chambre d'Agriculture propose de ne pas conserver la mention spécifique de « bâtiment technique », celle-ci étant susceptible d'interprétations divergentes quant aux types de constructions concernés. Elle préconise d'adopter une rédaction plus générale, visant l'ensemble des « constructions liées et nécessaires aux activités agricoles » La Chambre d'Agriculture souhaite rappeler que ces limitations d'emprise au sol peuvent s'avérer contraignantes et ne reflètent pas les besoins réels des exploitations. Elle demande donc que les bâtiments techniques puissent conserver une entière liberté de dimensionnement, adaptée aux nécessités opérationnelles et aux perspectives de développement de chaque exploitation. Par ailleurs, lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme, il est de toute façon indispensable que le pétitionnaire apporte une justification de la nécessité des constructions envisagées et démontre que leur dimensionnement reste proportionné et cohérent avec la superficie, la configuration et les besoins de l'exploitation.	La commune prend note de cette remarque et décidera de la modification à apporter, ou non, suite aux résultats de l'enquête publique.	Comme indiqué à la contribution R02, la municipalité souhaite modifier la taille maximum des bâtiments techniques des exploitations (de 500 m² à 1000 m²).
3. Le règlement	S'agissant de la réglementation des clôtures, la Chambre d'Agriculture souhaite que le règlement applicable en zones A et N prévoit des dispositifs à la fois accessibles et adaptés aux usages agricoles. Elle propose que les clôtures soient réalisées à grosses mailles (de type ursus, facultatif), enterrées et d'une hauteur minimale de deux mètres, avec la possibilité d'utiliser des piquets, sans obligation de haies ou de poteaux. Une telle disposition permettrait de protéger efficacement les exploitations, tout en restant techniquement et économiquement viable pour les exploitants.	La municipalité n'est pas fermée à l'idée de modifier le règlement écrit concernant les clôtures en zones A et N (grosses mailles, piquets), mais souhaite particulièrement attendre les conclusions de l'enquête publique. Pour les clôtures enterrées, le PLU ne réglemente pas cela. Le PLU n'impose pas la création de haies ou de poteaux. La hauteur des clôtures autorisées en zone A et N pourra être augmentée au regard de la demande du PN.	Le règlement écrit pourra être modifié en cohérence avec cette remarque. Il sera précisé qu'en zone naturelle, le Code de l'environnement réglemente aussi les clôtures.

Appréciation du commissaire enquêteur (C.E) :

Le premier tableau ci-dessus montre que les avis des organismes consultés avant le début de l'enquête sont "réputé favorable", sauf la CDPNAF qui est Défavorable sur un(1) article du règlement écrit.

A noter que l'avis défavorable du CDPNAF sur les possibilités d'extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ou dans les zones A et N, devient un **"avis favorable"** suite à l'avis complémentaire du 20/11/2025 par la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.

Dans le dossier d'E.P, le M.O a rajouté une pièce référencée "Réponses envisagées aux avis de la MRAe, des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques sur le projet de PLU avant l'enquête publique".

Ce document donne des réponses favorables ou des ajustements à pendre en considération, suite aux observations des PPA sur le projet l'élaboration du PLU mis à l'E.P.

Après l'E.P, le M.O a complété par un deuxième tableau ci-dessus ses réponses suite à l'E.P.

Ces deux tableaux démontrent la volonté du M.O d'apporter des précisions ou vérifications aux PPA, au public, et au "Collectif de Beuil" par une écoute des propositions et son implémentation dans le dossier d'E.P, quand cela ne remet pas en cause le projet général.

Le C.E acte favorablement aux réponses apportées par le M.O.

4.4 Échanges avec la commune et le CE

Le Commissaire Enquêteur a rencontré et contacté le Maître d'Ouvrage successivement :

- Par des échanges de courriel électronique et par téléphone avec la responsable de l'urbanisme (Madame Sophie LO PRESTI) qui instruit le projet en collaboration avec le bureau d'études -ALPICITE, afin d'apporter des informations complémentaires sur des pièces du dossier d'E.P.
- Dans les locaux de la mairie de BEUIL pour remettre en main propre le «PV de Synthèse» du C.E, au Maire et faire mes commentaires sur son contenu.
- Dans les locaux de la mairie de BEUIL pour remettre le "Rapport" et les "Conclusions et Avis" du Commissaire Enquêteur, ainsi que le dossier et le registre de cette E.P.

5. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Ouverture de l'enquête

Le lieu de l'enquête disposait d'un dossier complet, les permanences étaient indifféremment ouvertes à toutes les personnes, et pas seulement aux habitants de la commune où elle se déroulait.

Le public pouvait disposer en plus du registre et du courrier traditionnel, d'une adresse électronique spécifique (référéncée dans l'avis d'enquête publique) leur permettant de déposer leurs contributions par voie électronique depuis leur domicile.

Le personnel communal s'est toujours rendu disponible pour faciliter l'accueil et la participation du public.

2.2. Climat de l'enquête et participation du public

Malgré, une insatisfaction certaine de la part d'un certain nombre d'habitants qui ont vu leur droit à construire restreint, les discussions sont restées sereines et courtoises tout au long de l'enquête publique.

La fréquentation du public s'est avérée relativement forte lors des permanences du commissaire enquêteur. Tout au long de ses permanences le C.E a reçu un public **Défavorable** sur ce dossier. Le commissaire enquêteur (C.E) a constaté tout au long de ses permanences, un intérêt du public, un rôle actif par sa contribution du "Collectif de BEUIL" qui dit regrouper 40 personnes concernées, et celle d'un élu, à l'égard de ce projet d'élaboration du PLU de la commune de BEUIL.

Le Commissaire enquêteur a relevé un nombre significatif de contributions sur le registre papier, accompagnées pour certaines de nombreuses observations écrites en pièces jointes, ou adressées par voie de courriel ou de courriers postaux (RAR ou simples).

A l'issue de la procédure de réception des avis du public le 07 janvier 2026, le commissaire enquêteur dénombre **un total de 68 observations**, émises sous différentes formes : registre, courrier simple, courrier recommandé et courriel.

Quelques-uns des avis inscrits au registre ont été doublés (voire triplé) de lettres ou courriels.

2.3. Incidents relevés en cour d'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre

Conformément aux dispositions de l'arrêté Municipal d'ouverture d'Enquête Publique, cette enquête s'est déroulé du lundi 01 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026 inclus, pour une durée de 38 jours consécutifs, et a été close le 07 janvier 2026 à 17h00.

Le Commissaire Enquêteur, a clos et a repris le registre papier, ainsi que le dossier complet de l'enquête publique à l'issue de la période prévue pour la tenue de l'Enquête Publique.

2.5. Notification du PV de synthèse des observations du public au M.O

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse des observations recueillies du public est remis par le C.E au Maître d'Ouvrage.

Une réunion s'est tenue le jeudi 15 janvier 2025 en mairie de BEUIL avec le Maître d'Ouvrage, Monsieur le Maire (M. Nicolas DONADEY), à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Cette réunion a permis de présenter et commenter les points du PV au regard des observations du public, du Collectif de BEUIL et d'un élu.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, le Maître d'Ouvrage doit adresser sous 15 jours ses observations éventuelles en réponse au présent procès-verbal.

Le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur est joint dans le document "**Annexes n°1**" avec le rapport d'enquête publique.

2.6. Notification du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage, représenté par Monsieur M. Nicolas DONADEY, Maire de la commune de BEUIL, a envoyé par courrier électronique le 28 janvier 2026 son "Mémoire en réponse" au Commissaire Enquêteur.

A noter que l'ensemble des réponses aux observations avec remarques et formulées lors de l'enquête publique, a reçu une réponse point par point. Les réponses sont pertinentes au regard des interrogations du public.

Le procès verbal de synthèse qui contient toutes les **réponses du Maître d'Ouvrage**, est dans le document appelé "*Observations suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur*" sous forme de tableau qui est joint en "**Annexes n°2**" avec le rapport d'enquête publique.

2.7. Bilan comptable des contributions du public

Le bilan des contributions du public fait apparaître une mobilisation significative de la population locale, régulièrement informée de la procédure et sensibilisée aux restrictions d'urbanisation induites par le projet de PLU de la commune de BEUIL.

Au cours de cette enquête, **soixante-huit (68)** contributions ont été consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public. Ainsi, on peut dénombrer :

- **Vingt-sept (27)** écrites avec ou sans pièces jointes directement dans le registre,
- **Six (6)** lettres simples ou recommandées avec accusé de réception,
- **Trente-cinq (35)** courriels correspondant à des observations (en sont exclus les simples demandes de rendez-vous avec le Commissaire-Enquêteur).

Parmi les **68** contributions reçues, **une (1)** a exprimée un questionnement sur le zonage de leurs parcelles avec le PLU, **deux (2)** "**avis favorable**" **avec des remarques**, tandis que l'ensemble des autres émettent un "avis défavorable" motivé, en retirant **12** contributions qui présentent un caractère **redondant**, et ainsi pondère à **56** contributions "**défavorable**".

Il y a eu **une (1) contribution** du "Collectif de BEUIL", qui est venue rencontrer trois fois le C.E et a émis un "**avis défavorable**".

Une (1) contribution conjointe émanant d'un élu de la municipalité de BEUIL et d'un administré a été présentée au C.E exprime un "**avis défavorable**".

ANALYSE THÉMATIQUE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Chacune de ces observations a fait l'objet d'une analyse et d'un résumé concis dans le "PV de synthèse" du C.E, étant précisé que les contributions écrites complètes, ainsi que leurs pièces jointes, ont été remises à la Commune de BEUIL qui nous a communiqué son avis dans son "Mémoire en réponse au PV de synthèse".

Résumé graphique des tendances thématiques :

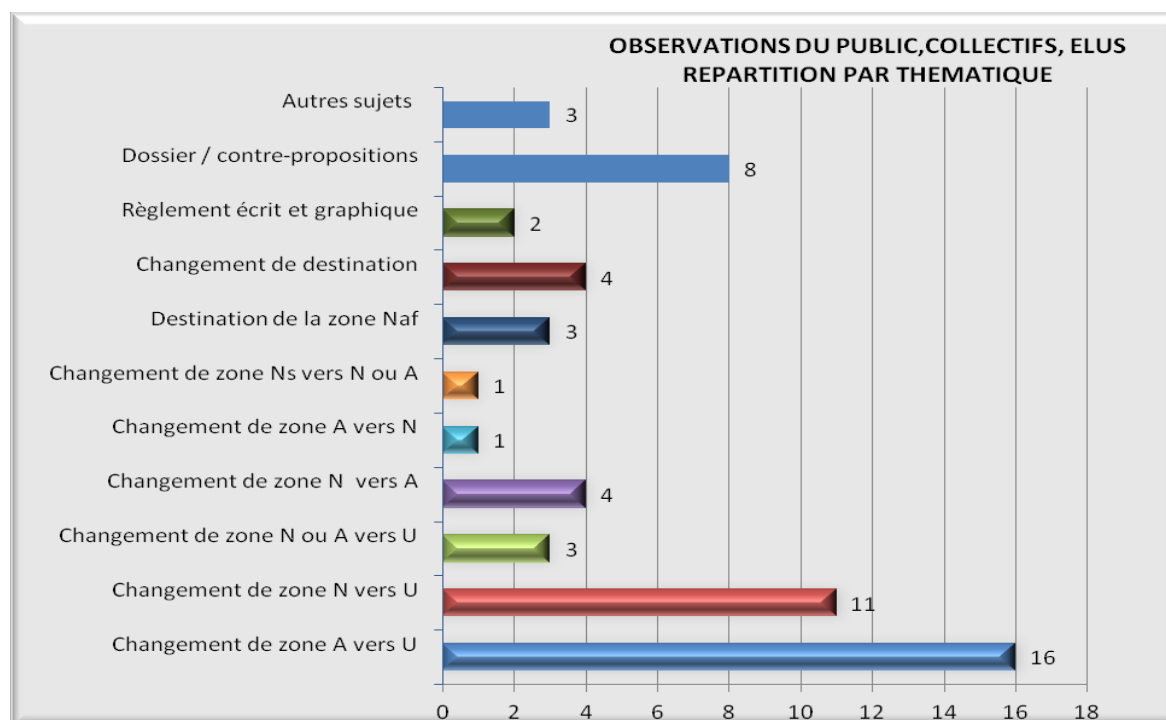
L'analyse thématique des contributions met en évidence une prédominance nette des demandes de modification de zonage. Sur les **68 contributions reçues**, **12** présentent un caractère **redondant** (démarches prudentes combinant rencontres du C.E en permanence et compléments écrits), conduisant à une analyse statistique fondée sur **56 observations distinctes**.

Dans les observations recueillies les **3 premiers thèmes** représentent **50 %** des demandes, et **83%** des demandes sont couvertes par les 6 premiers thèmes liés au changement de zonage.

Les trois premiers thèmes recensent à eux seuls **30 demandes** portant sur **un changement de classement en zone U**. Ils sont suivis par trois thèmes relatifs au **changement de zonage (zones N, Ns ou A)**, représentant **6 demandes**. Deux thèmes concernent ensuite les demandes de **changement de destination**, pour un total de **7 contributions**.

Le thème « **dossiers / contre-propositions** » regroupe quant à lui **8 contributions**. Enfin, les deux thèmes résiduels portent respectivement sur le règlement (2 demandes) et sur d'autres sujets (3 demandes), relatifs notamment au captage d'eau, au risque d'inondation et aux modalités de concertation.).

Cette hiérarchisation révèle que les préoccupations majeures du public portent avant tout sur la constructibilité des terrains et la cohérence du zonage proposé, les autres thématiques intervenant de manière secondaire.



5.1. Traitement des observations suite au "Mémoire en réponse" du Maître d'Ouvrage

Après examen des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage dans son « Mémoire » (cf. **Annexe n°2**), complété par la dernière colonne « *Réponse de la commune et motivation* » du tableau des observations du procès-verbal de synthèse, et l'analyse de la réponse globale du Maître d'Ouvrage.

Afin d'éviter la reprise exhaustive des 68 contributions, réparties en 11 thèmes et sous-thèmes (cf. **Annexe n°1**), le C.E considère que la majorité des observations portaient sur des demandes de modification de zonage, visant le reclassement de secteurs situés en zones A ou N vers des zones constructibles, et dans un souci de lisibilité, la « *réponse globale de la commune et motivation* » qui suit du le tableau des réponses est suffisamment arguments et motivés par le M.O pour y apporter mon avis..

Réponse globale de la commune et motivation

Cette réponse globale porte principalement sur les demandes majoritaires de reclassement de parcelles situées en zones A ou N en zones constructibles, ainsi que sur les observations remettant en cause certains éléments du dossier d'enquête publique, formulées par le « Collectif de Beuil ».

Pour les observations demandant le reclassement de parcelles en zone constructible, la municipalité apporte une réponse aux principaux arguments mobilisés par les contributeurs.

Classement des parcelles dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS) :

Certains requérants se fondent sur le classement antérieur de leur parcelle pour soutenir leur demande de classement en zone constructible. Si certains indiquent « ancien PLU » il s'agit en fait d'un plan d'occupation des sols (POS), différent des PLU et remplacé par ceux-ci.

Sur BEUIL, un POS a été approuvé en 1991. Toutefois, comme le précise le rapport de présentation du PLU, celui-ci est caduc depuis mars 2017 puisque la loi ALUR prévoyait leur suppression à cette date si un PLU avait été prescrit, ce qui était le cas (ce PLU n'a jamais été conduit).

Si certaines contributions se fondent sur la délivrance de permis de construire antérieurement à 2017 pour justifier une demande de constructibilité (cf. contributions R38 E, R49 E, R54 E), c'est parce que les terrains concernés étaient alors constructibles au POS. Toutefois, l'élaboration du PLU n'opère pas dans une logique de déclassement (ou reclassement) par rapport au POS, mais résulte d'un processus itératif fondé sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement, enrichi par la concertation avec la population et avec les RPA, lequel a conduit à d'éventuels « déclassements » ou « reclassements ».

On précisera aussi que le POS classait plus de 52 ha de zones U, et plus de 31 hectares en zone d'urbanisation future, correspondant pour l'essentiel à des secteurs en extension de l'urbanisation générateurs d'une consommation d'espaces. La constructibilité au POS apparaît dès lors largement incompatible avec les exigences issues de la législation nationale actuelle en matière de maîtrise de la consommation d'espaces.

La commune invitera chacun à s'interroger de manière objective sur l'évolution des lois depuis l'approbation de ce document en 1991, et donc la pertinence de vouloir porter ce document en étendard, mais aussi sur le choix très fort du législateur de rendre ce document purement et simplement caduc ce qui est un marqueur très fort de son incohérence fondamentale avec les évolutions réglementaires (et notamment l'absence de projet de fond).

Le règlement national d'urbanisme (RNU) :

Des contributions indiquent que plusieurs permis ont été accordés après 2017, sur la base du RNU puisque le POS était caduc donc, ce qui témoignerait de leur intégration à la « zone constructible ». Cela n'est pas un sujet de l'enquête publique. Le PLU propose sa propre analyse dans le cadre d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement (EIE) spécifique puis d'un projet de territoire (PADD) sur 12 ans. Ces comparaisons n'ont donc pas de valeur particulière, et il est curieux que l'ensemble des demandes puisse toujours suggérer une approche erronée du PLU (travail de près de 3 ans, démarche itérative, concertation publique et travail avec les PPA) et une instruction toujours parfaitement licite au RNU (approche au cas par cas sans prise en compte du projet global, quelques semaines ou mois pour instruire, absence de concertation, pas de logique ZAN à prendre en pas de SRADDET à respecter...).

Concernant l'interprétation de la loi Montagne et la définition de l'enveloppe urbaine :

La page 301 du rapport de présentation explique la méthodologie ayant permis de définir l'enveloppe urbaine sur Beuil.

Il est bien expliqué que la définition de l'enveloppe urbaine se base en particulier sur l'interprétation de la loi Montagne, qui a permis de définir les « villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations » selon la méthodologie présentée dans le rapport de présentation (p .45) et basée sur différentes jurisprudences. En l'occurrence, il est expliqué qu'est considéré comme tel un groupe d'au moins 5 constructions traditionnelles ou à dominante d'habitation distantes les unes des autres de moins de cinquante mètres sans coupure artificielle (route notamment) ou naturelle dans l'urbanisation (dans ce cadre, les ruptures de pente ont particulièrement été prises en compte, et notamment analysées sur terrain). Ainsi, ce sont très majoritairement ces entités qui ont été considérées comme constitutives de l'enveloppe urbaine, même si quelques autres constructions, notamment sur la Condamine, ont été intégrées à l'enveloppe urbaine du fait de leur caractère urbanisé.

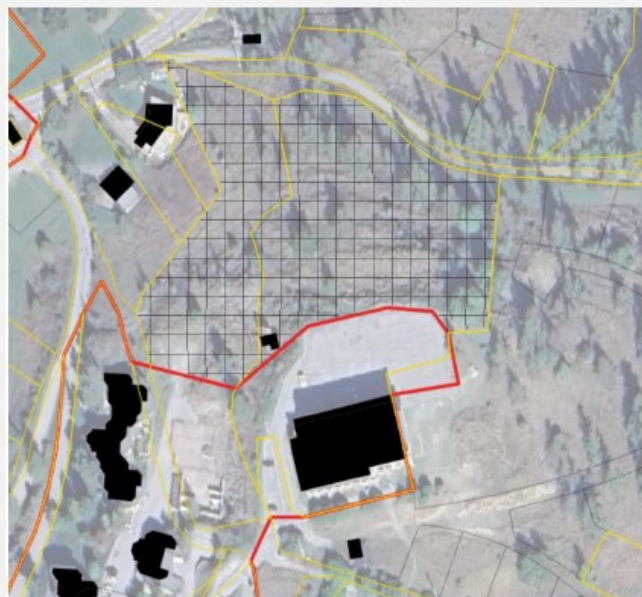
Plusieurs cas spécifiques ne répondent pas à ces critères :

- La « zone artisanale » le long de la route de la Couillole (*cf. contributions du Collectif de Beuil*), qui ne comprend pas de groupement de 5 constructions (sans parler en outre des problématiques de risques, de zones humides, qui semblent systématiquement exclus des remarques...).
- Le Tourron ou le Cirei, notamment du fait de ruptures de pente importantes, d'alignement de constructions le long d'un chemin (partie basse du Tourron) ce qui ne répond pas à la logique de la loi Montagne, d'une absence d'accès sur la partie nord du Tourron et une partie du Cirei, de différentes époques de constructions qui peuvent questionner la logique d'ensemble...
- Sur le secteur de l'Infernet (limite ouest de la commune), les constructions sont chacune distantes de la plus proche construction de moins de 50 mètres, mais ne forment pas un groupement, puisqu'elles sont alignées le long d'une voie. L'un des objectifs de la loi Montagne est justement d'éviter ce type d'urbanisation (ce qui est relativement constant en matière de jurisprudence).
- Sur la Condamine, les constructions édifiées le long de la RD 28 sont particulièrement dissociées des autres constructions situées le long de la route de la Condamine (rupture de pente, présence d'un cours d'eau, accès aux terrains par des voies différentes qui ne permettent pas de considérer ces constructions comme un ensemble...)

Plus généralement, la plupart des demandes d'intégration à l'enveloppe urbaine portées à l'enquête publique ou les exemples identifiés par le Collectif de Beuil ne répondent pas à ces critères.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU (p. 301) précise bien que le périmètre de l'enveloppe urbaine est défini à partir des parcelles, et non des unités foncières. Il indique également que " *Les caractéristiques des sols ont également été prises en compte dans la définition de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les parcelles situées en limite des parties urbanisées et dont la partie extérieure possède une superficie significative qui n'est pas artificialisée ont été découpées afin de gagner en précision*".

Pour illustrer ces propos, deux cas sont présentés :



- Tracé rouge : tracé de l'enveloppe urbaine telle que définie dans le PLU
- Tracé jaune : unités foncières (source : fichiers fonciers du Cerema en 2021)
- Hachurage : potentiel dégagé (cf. explications ci-dessous)

Dans ces deux cas, si l'enveloppe urbaine au PLU (et donc la zone U) avait suivi le tracé des unités foncières, les deux secteurs hachurés ci-dessus auraient été intégrés à l'enveloppe urbaine et auraient donc été constructibles. Or, au sens de la loi, cela aurait généré de la consommation d'espaces agricoles ou naturels selon leurs caractéristiques. Rien que pour ces deux zones hachurées, cela représente environ hectare (de consommation d'espaces), ce qui est très important (on rappellera que Beuil ne peut consommer que 1,3 hectare entre 2021 et 2037 en enlevant tous les coups partis d'urbanisation !).

Exclure ce potentiel de la zone constructible permet dans plusieurs cas d'assurer la préservation de terres agricoles exploitées ou exploitables, la préservation de l'agriculture étant un objectif important du PADD.

Par ailleurs, en cohérence avec la loi, l'enveloppe urbaine exclut d'éventuels bâtiments d'exploitation agricole ou forestière situés en limite de l'enveloppe urbaine, **ce qui pourra être mieux précisé dans le rapport de présentation du PLU.**

Elle exclut aussi d'éventuelles constructions illégalement édifiées (pourtant identifiées par le collectif de Beuil) telles que sur les parcelles H 213 et H 214.

Si de nombreux requérants invoquent le fait que la parcelle serait correctement desservie par les réseaux, l'article R151-18 du code de l'urbanisme édicte ceci : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine , les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Au-delà de cet article, il est de jurisprudence constante que la seule présence de réseaux ne suffit pas à justifier d'un classement en zone urbaine, et encore moins que la présence de réseaux oblige à un tel classement. Ces réseaux sont donc un indice parmi d'autres, mais ne qualifient en rien le caractère urbain d'un terrain .

Il sera également précisé que le tracé de l'enveloppe urbaine déterminée au PLU a fait l'objet de modifications suite aux retours par les services de l'État et suite au travail mené notamment en réunion des personnes publiques associées (PPA). La commune souhaite rappeler à ce titre que la loi prévoit que le PLU soit réalisé en concertation

avec le public, mais aussi que soient associées les différentes personnes publiques associées, telles que l'État, la région et le département, les chambres consulaires, le Parc National des Ecrins en ce qui concerne spécifiquement la commune, etc. Si l'enveloppe urbaine a pu être plus importante au commencement de la procédure de PLU, celle-ci a été réduite sur certains secteurs suite à des demandes de l'État, afin de retirer des secteurs pouvant générer de la consommation d'espaces (*ce qui rejoint les éléments précédemment présentés*). On rappellera également que le PLU, à son approbation, fait l'objet d'un contrôle de légalité par le Préfet. Dès lors, la commune a souhaité prendre en compte les observations de l'État en ce qui concerne le tracé de l'enveloppe urbaine, pour les cas qui lui semblaient justifiés (car générant de la consommation d'espaces notamment).

La commune souhaite aussi rappeler que l'enveloppe urbaine a été présentée dès la première réunion publique qui a eu lieu en mai 2024. Suite à cette réunion, le support de présentation ainsi que les cartes associées avaient été mises en ligne sur le site internet de la commune. De nombreuses parcelles dont le classement est remis en cause par le Collectif de Beuil n'avaient pas fait l'objet de remarques lors de la concertation, ou de demande de reclassement par les propriétaires directement dans le cadre de l'enquête publique.

La commune conteste également toute inégalité de traitement entre propriétaires et les considérations personnelles des élus, le tracé de l'enveloppe urbaine reposant sur des critères objectifs comme expliqué ci-dessus.

Enfin, la commune souhaite mettre en avant la difficulté à définir ces enveloppes sur un territoire aussi dilué, où peu d'opération d'aménagement d'ensemble ou de petites opérations sont venues consolider les formes existantes, avec des époques de construction variées, une période d'application du RNU qui a succédé à un POS qui a pu maintenir des droits plusieurs années au-delà de son application et donc recréer du mitage... Les élus comprennent donc qu'ils puissent y avoir des interrogations, mais la définition d'une méthodologie unique permet de clarifier cela, même si certains cas restent difficiles à interpréter.

La municipalité a réétudié l'ensemble des demandes portées à l'enquête publique, et s'est réinterrogée dans ce cadre sur les limites de l'enveloppe urbaine. **Si la plupart des cas portés à l'enquête publique n'impliquent pas de modification selon la commune, elle considère que plusieurs parcelles ou parties de parcelles pourraient être réintégrées à l'enveloppe urbaine telle définie dans le rapport de présentation et en tenant compte des éléments précités.** Cela concerne notamment des parties « enclavées » ou « creusées » si l'on tient compte du périmètre de l'enveloppe urbaine, mais aussi des parties correspondant au jardin ou à l'accès d'une habitation, largement anthropisés. D'ailleurs, certaines parcelles avaient initialement, au commencement de la procédure, été incluses dans l'enveloppe urbaine.

Les parties de parcelles ou parcelles que la commune souhaiterait réintégrer à l'enveloppe urbaine sont localisées sur les cartes suivantes.

Il est précisé que ces évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, à la fois en matière de logements, et donc en corolaire d'accueil de population, et en matière de consommation d'espaces.

Le Village et la Condamine :



Les Launes :**Les zones constructibles au PLU :**

Comme indiqué ci-dessus, le Code de urbanisme définit les zones urbaines comme des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Dans ce cadre, l'enveloppe urbaine déterminée sur Beuil (cf. point précédent) a été classée en zone urbaine constructible.

En dehors de l'enveloppe urbaine, un PLU peut autoriser des « extensions de l'urbanisation donc rendre constructibles des terrains qui seraient situés en dehors de cette enveloppe urbaine, notamment ceux situés en continuité des entités loi Montagne et de l'enveloppe urbaine (cf. nombreuses contributions qui indiquent des parcelles en continuité de l'urbanisation existante, et démontrant elles-mêmes qu'elles ne sont pas situées dans l'enveloppe urbaine). Ces terrains seraient alors classés en zone U ou en zone AU, selon les caractéristiques des terrains, ce qui dépend notamment de la présence de réseaux.

Toutefois, il est apparu injustifié pour la commune d'autoriser des extensions de l'urbanisation au regard de deux points majeurs :

o L'article L 151-5 du Code de l'urbanisme prévoit que : *« [Le PLU] 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 »*.

En cohérence avec ces dispositions, le PLU a procédé à une évaluation du potentiel constructible correspondant aux dents creuses et au potentiel par découpage parcellaire au sein de l'enveloppe urbaine, et le potentiel de mutation (correspondant à la mobilisation du logement vacant et aux changements de destination des constructions - aucune friche n'a été identifiée).

Cette analyse a permis d'établir que potentiel constructible est suffisant pour répondre aux besoins de développement, tant sur plan démographique qu'économique, ainsi que pour le confortement des équipements. On rappellera que les possibilités de développement sont encadrées : le PLU doit notamment respecter le SRADDET, lequel prévoit un rythme de croissance démographique limité sur le territoire en moyenne), objectif qui a été pleinement pris en compte dans l'élaboration du PLU.

Ces éléments sont bien expliqués dans le rapport de présentation, notamment dans la partie 5 « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires et son chapitre 2, qui conclut (à la suite d'une analyse de plusieurs pages étayée) que :

« La production de logements avec la mise en œuvre du PLU est évaluée à 20 logements. CE potentiel permet de répondre aux besoins liés à la croissance démographique, Et prend en compte le desserrement des ménages. Il prend également en compte de manière pragmatique la production de résidences secondaires sur les 12 prochaines années. **À cet égard il n'a pas été Jugé nécessaire et Justifiable la mise en place d'ouvrir des zones à rurbanisation à destination d'habitation».**

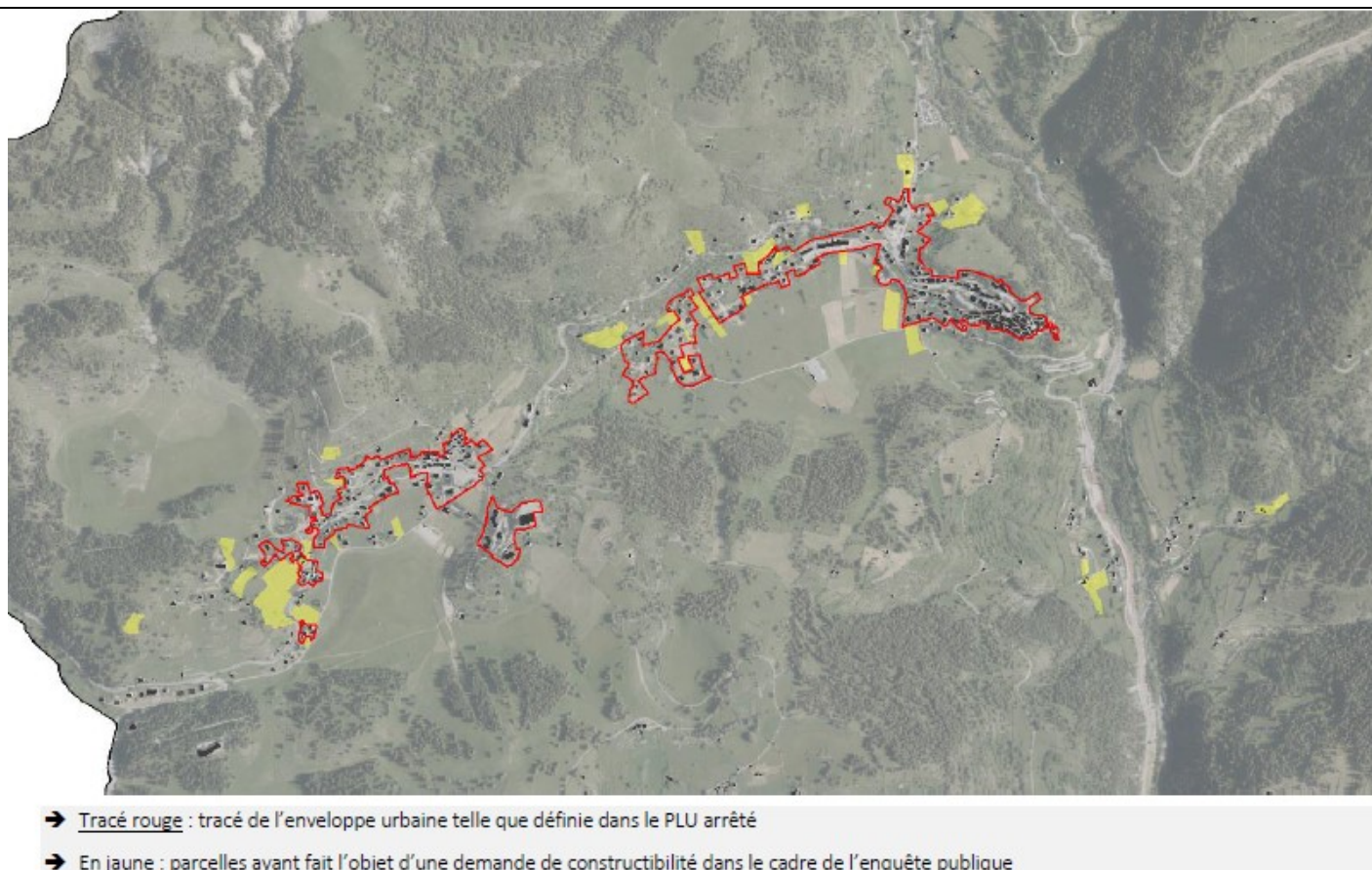
—> En d'autres termes, il n'a pas été jugé nécessaire de rendre constructible des terrains en extension, qu'ils soient classés en zone U ou AU (**cela pourra être mieux expliqué dans le rapport de présentation**).

Le constat aurait été similaire, même si la commune pouvait consommer 10 hectares. Sur la commune, le facteur le plus limitant pas la consommation d'espaces, mais ce volume de logements en rapport au potentiel de densification qui ne nécessite donc pas d'aller plus de terres .

On précisera par ailleurs que le PLU prend bien en compte la rétention, à savoir que tous les terrains constructibles ne seront pas réellement construits (*ce qui rejoint une des remarques de la contribution du Collectif de Beuil*).

La loi Climat et Résilience implique également pour le territoire un développement limité. Le PLU estime que la commune peut consommer 1,3 hectare entre 2021 et 2037 (auxquels doivent être déduits tout ce qui a déjà été consommé, ou sera consommé car objet d'autorisation d'urbanisme en cours), soit un reste « à construire » de 0,58 hectare.

La carte ci-après permet d'identifier l'ensemble des parcelles ayant fait l'objet d'une demande de constructibilité dans le cadre de l'enquête publique.



L'ensemble de ces parcelles représentent **plus de 9 hectares** soit a priori plus de 9 hectares de consommation d'espaces, ce qui est largement au-delà de la consommation d'espaces autorisée par la loi.

Ces cas ne prennent pas en compte les « incohérences des zones urbaines » relevées par le Collectif de Beuil, qui rajouteraient plusieurs hectares (plus de 3 hectares) à cette analyse.

Cette consommation d'espaces serait de plusieurs centaines d'hectares si le PLU rendait constructible l'ensemble des terrains situés à proximité d'habitations existantes ou des réseaux, argument fréquemment invoqué par les contributeurs.

En outre, ce potentiel permettrait la création d'une centaine de logements. On précisera que 44 tènements ont fait l'objet d'une demande de constructibilité, mais que cela représente 9,5 ha, soit plus de 140 logements pouvant être construits avec une densité moyenne de 15 logements / ha. La création d'autant de logements rendrait le PLU incompatible avec le SRADDET, qui prévoit un développement démographique limité comme indiqué antérieurement.

Ainsi, s'il était répondu favorablement à l'ensemble des demandes de reclassement de parcelle en zone U, le PLU ne serait pas compatible avec la loi. Il n'y aurait donc pas de PLU ; c'est ce que semble finalement proposer le Collectif de Beuil. Le collectif de Beuil ne propose d'ailleurs aucune clé de répartition, aucune méthodologie dans la priorisation de ces terrains, aucune approche sur les formes urbaines ou la densité, ni même d'autres enjeux à prendre en compte (risques, écologie, paysage...).

En conclusion, si les demandes peuvent sembler peu impactantes prises seules, elles le sont beaucoup plus si chaque demande du même type est satisfaite sur l'ensemble du territoire.

Si la municipalité avait souhaité apporter une réponse favorable, les éléments ci-dessus justifient des diverses contraintes (notamment règlementaires et législatives) que la commune doit prendre en compte pour élaborer PLU, et qui expliquent pourquoi ces parcelles ont été classées en zone non constructible.

Dans un souci d'équité, il est difficile de justifier d'accorder la constructibilité sur un terrain et pas sur un autre lorsque ceux-ci présentent des enjeux similaires.

Dans ce cadre, la municipalité a donc refusé de manière systématique ces demandes pour les parcelles situées en dehors de l'enveloppe urbaine et il n'est pas répondu favorablement à ces demandes.

La remise en cause du caractère agricole (pour les parcelles classées en zone A au PLU) :

Plusieurs contributeurs contestent le classement de leur terrain en zone agricole du PLU en faisant valoir qu'il ne présente pas de caractère agricole ou n'est pas cultivé, et demandent à ce titre son reclassement en zone constructible.

En réponse, il sera indiqué que le classement en zone agricole n'est pas uniquement lié au caractère actuellement exploité de ces terrains.

Le rapport de présentation du PLU justifie bien de la démarche : « *Les zones agricoles ont été délimitées en fonction des caractéristiques des terrains sur la base des éléments de diagnostic (prairies déclarées au registre parcellaire graphique (les surfaces pastorales étant traitées en zone naturelle), exploitations existantes dont présence de bâti agricole...).* »

Les zones agricoles déterminées au PLU de Beuil peuvent comprendre des terrains qui ne sont pas exploités au moment de l'arrêt du PLU mais dont les caractéristiques (pente, accès...) pourraient permettre de rendre possible leur exploitation à des fins agricoles.

Les zones agricoles englobent également des **espaces naturels et des espaces artificialisés et bâtis qui ne répondent pas aux principes de zones urbanisées [n'ayant pas été considérés comme situés dans l'enveloppe urbaine]** notamment en termes de densité bâtie, sans lien avec une activité agricole actuellement, mais disséminés sur le territoire communal et intégrés aux espaces agricole environnants".

Cela est bien cohérent avec la loi, et notamment l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, qui dispose que : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou terres agricoles ».

Il est également de jurisprudence constante qu'une parcelle n'a pas nécessairement à disposer elle-même d'un potentiel agricole pour être classée en zone agricole dès lors qu'elle s'inscrit dans un espace agricole plus vaste ou participe à la protection de terres agricoles (cf. par exemple les décisions CE 5^e et 6^e ch.-r., 3 juin 2020, n° 429515 ; CE, 24 novembre 2021, n°435178).

La remise en cause du calcul de la consommation d'espaces / artificialisation des sols :

Plusieurs contributeurs remettent en cause l'analyse de la consommation d'espaces et sa traduction au PLU.

- Plusieurs contributions (R09/R15, R17E, R57E) indiquent notamment qu'une parcelle qui a été édifiée doit être considérée comme artificialisée dans sa totalité, comme le prévoit la loi.

Cette affirmation est inexacte, dès lors qu'elle ne trouve aucun fondement explicite dans la loi et que l'appréciation de la consommation d'espace doit être effectuée au cas par cas. A titre d'illustration, un pétitionnaire peut déposer un permis de construire pour la construction d'une maison de 100 m² et d'une annexe de 20 m², sur une parcelle totale de 5 000 m². S'il est pertinent de considérer comme consommés les espaces supportant les constructions (maison, annexe) et leurs abords immédiats anthropisés, le reste de la parcelle resterait non artificialisé si le permis de construire ne prévoyait pas d'autres constructions. Il apparaît ainsi pertinent de définir l'espace consommé sur la base des surfaces réellement construites et aménagées (en tenant compte des accès créés, etc). D'ailleurs, il semblerait totalement contraire à l'esprit de la loi de comptabiliser une prairie fauchée comme consommée suite à la construction d'une maison qui maintient le pré de fauche, quand bien même celui-ci est contigu de la maison (cf. cas à la Condamne).

Cette méthodologie est bien expliquée dans le rapport de présentation (p.305) : « *L'ensemble de la parcelle ou du tènement faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme a dans ce cas été considéré comme consommé. Pour plus de précision, sur les parcelles ou tènements qui n'étaient qu'en partie artificialisés, seule la partie artificialisée a été prise en compte.* »

- Par ailleurs, la contribution R57 E indique une inégalité de traitement avec un potentiel de densification tantôt considéré comme générant de la consommation d'espaces et tantôt n'en générant pas alors que, selon le contributeur, « (...) " *par définition, une dent creuse signifie consommation espaces* " (p.20 de la contribution).

Cette affirmation est inexacte. Le rapport de présentation définit la notion de « dent creuse » (p.318). Pour ici simplifier, il s'agit d'un terrain non bâti situé au sein de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation ne génère pas systématiquement de la consommation d'espaces. Le rapport de présentation (p.30S) explique bien que sont considérés comme de la consommation d'espaces, les terrains situés en extension de l'urbanisation (les dents creuses sont bien situées au sein de l'enveloppe urbaine, et non pas en extension), les terrains ayant une fonction agricole potentielle, et les terrains pouvant être constitutifs de la trame verte et bleue. Cette méthodologie est bien cohérente avec les « fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN » publiés par le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

- De plus, la consommation d'espaces est considérée à partir du démarrage effectif des travaux suite à l'accord d'un permis de construire ou d'aménager, comme l'indique le rapport de présentation du PLU et conformément au guide du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

—> Dès lors, la contribution et la proposition du Collectif de Beuil sur le recalcul des m² disponibles à la construction ne sont pas cohérentes, voire erronées, hormis sur un point, relevé par le collectif de Beuil. Il concerne l'intégration de la parcelle I 630 à la consommation d'espaces passée, puisqu' ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé et la construction ayant été édifée, ce qui constitue une erreur (permis mal pris en compte et construction qui a été estimée lors du passage terrain comme une annexe à une construction voisine).

- On notera que les calculs réalisés à travers le PLU sont globalement cohérents avec le « Portail de l'artificialisation des sols » qui a comptabilisé 2,1 ha de 2011 à 2024 soit un rythme de 0,16 ha par an, contre 1,56 ha de 2011 à 2021 dans la méthodologie du PLU soit 0,156 ha par an ... Cette méthode est reprise par le SRADDET. Cela tend à confirmer que la méthodologie mise en place à travers le PLU est plus représentative de ce qui est recherché à travers la loi que ce que propose le collectif de Beuil.
- Si la contribution R57 E propose des aménagements pouvant limiter l'artificialisation des sols, ceux-ci ne sont pas cohérents (une construction, même si elle a un toit végétalisé ou est en bois, génère de la consommation d'espaces selon les critères ci-dessus).
- En réponse à la contribution R57 E, il est précisé que les extensions et annexes ne génèrent pas de la consommation d'espaces au sens de la loi. De plus, les constructions classées en zone U ne peuvent réaliser des extensions et des annexes en dehors de ces zones, comme le prévoit le règlement, ce qui permet d'éviter d'impacter des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avis du commissaire enquêteur (C.E) :

Le projet de PLU de la commune de Beuil se traduit par une réduction significative, de plus de 80 hectares, des zones urbanisées ou à urbaniser par rapport aux documents antérieurs(POS caduc puis RNU), ce qui explique l'expression de certaines oppositions lors de l'enquête publique.

Le PLU met fin à l'étalement urbain et constitue un outil de maîtrise de l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs nationaux de sobriété foncière, l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) et la loi Climat et Résilience.

Il s'appuie sur les données démographiques récentes de l'INSEE et respecte les orientations supra-communales, notamment celles du SRADDET.

Les orientations du PADD traduisent un équilibre entre les besoins locaux et les contraintes réglementaires.

Aucune contribution argumentée n'a remis en cause ces orientations de fond.

La commune a apporté des réponses claires et pédagogiques, démontrant que les choix de zonage et d'usage des sols respectent les législations en vigueur, notamment la loi Montagne et les règles encadrant l'enveloppe urbaine.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur considère que les choix retenus sont fondés et justifiés.

6. SYNTHÈSE

Le projet de PLU, qui prévoit une évolution du périmètre des zones urbaines, a suscité des interrogations et des préoccupations chez plusieurs propriétaires fonciers, notamment au regard des incidences possibles sur leurs projets personnels, familiaux ou professionnels.

Certains changements de zonage ont été perçus comme insuffisamment explicités, pouvant entraîner un sentiment d'incompréhension lié à la perte de constructibilité de terrains précédemment urbanisables et aux conséquences patrimoniales associées.

Les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que leur déclinaison à l'échelle communale, n'ont pas toujours été pleinement appréhendés par l'ensemble du public, en particulier lorsque leurs effets se traduisent par des ajustements significatifs de projets individuels déjà envisagés.

Cette perception a été plus marquée pour les personnes concernées par des projets résidentiels à long terme (retour au village d'origine, construction d'une résidence principale ou future résidence de retraite), pour lesquels les motivations précises des reclassements n'ont pas toujours été clairement identifiées.

Il convient toutefois de rappeler que, dans le cadre des enquêtes publiques, les observations émanent le plus souvent des personnes exprimant des réserves ou des oppositions au projet, celles-ci s'exprimant généralement de manière plus visible que les avis favorables ou neutres.

Concernant l'élaboration du PLU de la commune de BEUIL :

Compte tenu de ce que la commune de BEUIL a engagé, par délibérations en 2015 et en 2016, l'élaboration du plan local d'urbanisme, sans que cette démarche n'ait été suivie d'effets ;

Compte tenu de ce que, par délibération du 19 janvier 2022, le conseil municipal a abrogé les délibérations antérieures et prescrit l'élaboration du PLU, en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ;

Compte tenu de ce qu'il ressort des pièces du dossier que les étapes préalables à l'enquête publique ont été conduites conformément aux textes en vigueur et que la population a été associée à la démarche, notamment au travers de deux réunions publiques ;

Compte tenu de ce que l'élaboration du PLU a également fait l'objet d'une association des personnes publiques associées (PPA) ;

Compte tenu de ce que cette élaboration du PLU intervient dans un contexte de transition réglementaire, la commune étant actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), lequel a rendu caduc l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) ;

Compte tenu de ce que l'avis n° 004787A PP de la MRAe, en date du 16 octobre 2025, assorti de recommandations, a fait l'objet de réponses argumentées du maître d'ouvrage, intégrées au dossier d'enquête ;

Compte tenu de ce que les avis réputés favorables des services consultés ont été assortis de réponses du maître d'ouvrage aux observations formulées, notamment par la DDTM, le Parc national du Mercantour et la CDPNAF, en cohérence avec l'avis complémentaire de la Chambre d'Agriculture.

➡ **Concernant le déroulement de l'enquête publique du PLU de la commune de BEUIL :**

Considérant que les mesures de publicité et d'information du public ont été conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ;

Considérant que le dossier de PLU soumis à l'enquête publique était complet, correctement structuré et accessible au public ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions ;

Considérant que, compte tenu des réponses (mémoire) détaillées, pertinentes et motivées du maître d'ouvrage aux observations du public et des PPA, et après analyse personnelle du projet,

Ces éléments sont appréciés par le commissaire enquêteur au regard de l'intérêt général, dans le respect de son indépendance et de son rôle d'analyse impartiale.

Je considère que le projet d'élaboration du PLU de la commune de Beuil **est globalement recevable et conforme à l'intérêt général**, au regard des éléments portés à la connaissance du public et analysés dans le cadre de l'enquête.

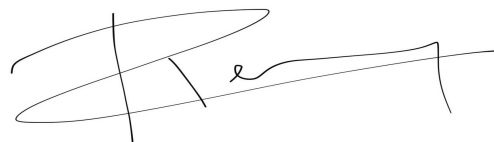
Les conclusions et Avis motivés du Commissaire Enquêteur font l'objet d'un document distinct joint séparément, ainsi que les annexes.

Les annexes sont deux documents distincts intitulés :

- "Annexes n°1" qui contiennent les pièces administratives et le **procès-verbal de synthèse du C.E**,
- "Annexes n°2" avec les **réponses du maître d'ouvrage au P-V de synthèse**.

Fait à Vallauris le 06 février 2026

Le Commissaire Enquêteur



Georges REVINCI