

Département des Alpes-Maritimes (06)

Commune de Beuil



ELABORATION DU PLU

—

Observations suite au procès-verbal de synthèse du
commissaire enquêteur



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél. : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr





SOMMAIRE

1. Propos introductif	5
2. Précisions concernant le PV de synthèse du commissaire enquêteur	6
3. Réponses aux observations formulées durant l'enquête publique.....	7
4. Précisions concernant les avis de la MRAe, des personnes publiques associées et des autorités spécifiques	74
Annexes	78





1. PROPOS INTRODUCTIF

Le procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Beuil a été communiqué par le commissaire enquêteur (C.E) le 15 janvier 2026, l'enquête ayant été clôturée le 7 janvier.

Les présentes observations sont transmises au commissaire enquêteur dans le délai de 15 jours prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Outre ce propos introductif, elles comprennent trois parties :

Partie 1

Cette partie apporte des précisions concernant le PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Partie 2

Elle reprend le tableau de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique réalisé par le C.E.

La première colonne du tableau reprend le numéro de la demande (le « E » signifie que la demande a été transmise sous format électronique) et le nom du ou des déposants. La deuxième colonne précise le ou les thèmes de la contribution. Dans la troisième colonne, les contributions du public ont été résumées par le C.E., *« en éliminant toutefois les considérations qui ne relèvent pas de l'objet de l'enquête »*. Ces résumés ont été repris par la municipalité. Ils font notamment apparaître les considérations ne relevant pas de l'objet de l'enquête publique, ce qui permet d'expliquer pourquoi certaines remarques ne sont pas prises en compte.

Ce tableau a été complété (quatrième colonne) de manière à faire apparaître plus clairement les parcelles faisant l'objet de la contribution. Cela permet de s'inscrire en continuité du bilan de la concertation, mais aussi de prendre connaissance plus facilement des terrains concernés par la demande.

Le tableau a également été complété par l'ajout d'une dernière colonne comprenant les observations (ou réponses) motivées de la commune.

Étant donné que la majorité des observations recueillies concernaient des demandes de modification de zonage, d'une zone A ou N vers une zone constructible, et afin de ne pas alourdir le tableau suivant, une *« réponse globale de la commune et motivation »* aux observations correspondantes a été réalisée à la suite du tableau. Un renvoi vers cette *« réponse globale de la commune et motivation »* est dans ce cas fait dans le tableau.

Il est également indiqué si les contributions recueillies avaient déjà été formulées lors de la concertation (en partie ou en totalité).

Partie 3

Cette partie précise les observations définitives de la commune par rapport aux avis de la MRAe, des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques.



2. PRÉCISIONS CONCERNANT LE PV DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Aucune observation n'a été produite en réponse à des demandes du C.E, celui-ci indiquant dans son procès-verbal de synthèse : « *Le commissaire enquêteur n'a, en l'état, pas de question particulière complémentaire sur le dossier soumis à enquête publique.* »

La municipalité souhaite apporter une nuance au PV du commissaire enquêteur, qui indique que le projet fait l'objet de 65 « avis défavorables ». Il est précisé que de nombreux contributeurs ont formulé plusieurs fois une même demande (parfois complétée). Ainsi, si l'on prend uniquement en compte les nouvelles contributions, beaucoup moins d'« avis défavorables » ont été recueillis. De la même manière, le nombre de contributions reçues au total est aussi à pondérer.



3. RÉPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULÉES DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
Contributions du Public				
R01 R05 R52 E R56 R64 E Indivision BIONDI Madame BIONDI Marie-Ange	Protection des captages des eaux (servitudes) Changement de zone N vers zone U Changement de zone A vers zone U Changement de destination	1) Conteste le classement des parcelles au PLU, que le pétitionnaire souhaiterait constructibles, eu égard : - De leur continuité avec l'urbanisation du village ; - De l'absence d'extension de l'urbanisation, puisque déjà validé sur des critères de la loi Montagne (classement en UC et NA au POS). Considère que la définition de l'enveloppe urbaine relève d'un abus de pouvoir du maire et de son équipe, dont d'autres actions desservent le pétitionnaire, et de certaines institutions. Met en avant sa préservation de son pâturage de 354 ha, qui participe à l'équilibre artificialisation / naturalisation demandé par le ZAN. Indique également que plusieurs CUb envoyés en 2022 auraient permis de figer la situation de ses terrains, mais qu'aucune réponse n'a été reçue. Demande le reclassement des parcelles H49, H58, H59, H556 et I1193 à l'enveloppe urbaine ; et le maintien des parcelles H52, H637, H638 et H639 en zone d'urbanisation future a minima. <i>Il semblerait que le contributeur ait, dans cette demande, omis la parcelle I1089 qu'il localise sur l'un des plans joints au courrier.</i>	1) I 1089, I 1193, H 49, H 52, H 58, H 59, H 556, H 637, H 638, H 639 4) E 341 5) I 696, I 157 et H 49	Demandes formulées (en partie) dans le cadre de la concertation. De manière générale, cette contribution mélange des situations / enjeux / demandes qui ont un lien réel avec le PLU avec d'autres qui n'ont aucun lien et qui ne sont donc pas le sujet de l'enquête. Il est donc demandé au commissaire enquêteur de faire la part des choses pour éviter tout amalgame. 1) Concernant ces demandes, seule la parcelle H 49 a été classée en zone Ub en grande partie. La commune souhaite maintenir ce classement, au vu des éléments justifiés dans son PLU. La municipalité est favorable à intégrer les parcelles H 52 (et H 1410 dans la continuité) et partie de la I 1089 à l'enveloppe urbaine suite à l'enquête. <i>Cela est précisé dans la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau » à laquelle le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à se référer.</i> Pour les autres parcelles qui n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et qui n'ont pas été classées en zone urbaine constructible, le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		2) Indique que le PLU donne des informations erronées, qui fait état de servitudes de protection de captage sur un ressource (source du Fuon de l'Oule) dont cette personne est propriétaire, et alors que les autorisations de prélèvement sont caduques. Demande dans ce cadre le retrait de la source du Fuon de l'Oule comme ressource en eau potable de la commune, ou au minimum noter que cette source est privée, et non concernée par des servitudes. 3) Constate que la municipalité a indiqué, dans le bilan de la concertation, qu'il n'était pas souhaité d'autoriser (en autres) la destination restauration, ce projet n'était pas possible en zone A ou N, en discontinuité de l'urbanisation (nécessitant une dérogation au titre de la loi Montagne). Or, un restaurant d'altitude a été construit sur son pâturage, sans autorisation, et qu'il semblerait donc que des dérogations pour la loi Montagne aient déjà été obtenues. Souhaite ainsi que sa parcelle sur laquelle le restaurant d'altitude avait été construit puisse à nouveau accueillir le même genre d'établissement. 4) Demande que les parcelles (<i>ci-contre</i>) comprenant des granges puissent changer de destination en habitation. <i>Indivision BIONDI : voir les compléments d'informations et argumentations avec les contributions : R05 de Mme SPACCESI Sabine, R52 E de Mme BONDI Marie Ange, R56 de Mme BIONDI Hélène, Mme DASZUK Aline, Mme JACOB Magali, et R64 E de Mme BIONDI Hélène.</i>		<i>connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> On précisera qu'en l'absence de réponse concernant les CU, ceux-ci sont tacites, mais leur validité étant de 18 mois, ceux-ci sont caducs. Il est important de préciser que c'est l'Etat qui instruisait les CU et non directement la commune, et qu'il est donc difficile de faire porter cette responsabilité aux élus. La réalité du maintien des droits est par ailleurs beaucoup plus complexe qu'évoquée, dans un contexte d'élaboration de PLU. Il est donc impossible d'affirmer que l'instruction de ces CUB aient changé quoique ce soit à la situation. Par ailleurs la demandeuse était libre de déposer des autorisations d'urbanisme pour s'assurer de la pérennité de ces fonciers. 2) Un PLU ne crée pas de servitude d'utilité publique, mais doit les annexer (cf. article R.151-51 du Code de l'urbanisme). En l'occurrence, le porter à connaissance transmis par l'Etat et non le Maire (disponible en ligne sur le site internet de la commune) indique bien qu'une servitude de protection du captage de Fuon de l'Oule existe, et a été instaurée par arrêté déclaratif d'utilité publique (DUP) de la préfecture des Alpes-Maritimes en date du 05/12/2001. Cet arrêté préfectoral est annexé au PLU (cf. pièce 5.1.5. – pp.59 à 65). Il précise notamment le périmètre concerné par cette protection (une carte est jointe).

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				La municipalité souhaite préciser que les consorts BIONDI ne sont pas propriétaires des périmètres concernés par la servitude d'utilité publique, puisqu'ayant été expropriés pour cause d'utilité publique. Les requérants sont bien informés de cela, comme en témoignent les courriers de l'ARS (voir annexe du présent document). L'ARS indique notamment les éléments suivants (mais le commissaire enquêteur est invité à prendre connaissance des documents annexés pour plus de détail) : « Les périmètres sont grevés de servitudes définies selon le rapport d'un hydrogéologue agréé par le ministère de la santé, Monsieur IVALDI (rapport en date du 14 novembre 1998). » « Par décision du juge de l'expropriation du 24 octobre 2005, les consorts BIONDI ont été expropriés pour cause d'utilité publique, suite à la publication d'un arrêté de déclaration d'utilité publique concernant la définition des périmètres de protection pris au bénéfice de la commune de Beuil ». « Les éléments recueillis par l'ARS ont permis de confirmer qu'à la date du 24 janvier 2013 un jugement du tribunal de grande instance de Nice a conclu à la validité de la procédure d'expropriation. » L'ARS indique par ailleurs que si les consorts BIONDI ont formé un pourvoi en cassation contre cette décision, celle-ci a été rejetée. Elle indique par ailleurs « En 2024, Madame BIONDI a saisi les services de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				<i>concernant les mêmes requêtes alors que la justice s'était déjà prononcée. »</i> Il n'y a donc pas à modifier le PLU. 3) Le requérant fait mention d'un restaurant qui physiquement n'existe plus aujourd'hui, et dont l'existence passée pose visiblement question. Concernant le fait que ce restaurant ait été construit sur sa propriété, cela ne relève pas du PLU (droit privé). Concernant la volonté de réassurer un développement touristique sur cette parcelle, la municipalité maintient sa réponse apportée dans le cadre du bilan de la concertation, à savoir qu'il n'est pas envisagé d'autoriser de manière dérogatoire des équipements touristiques (dont restaurant d'altitude) situés en dehors de l'enveloppe urbaine et donc sur le domaine skiable (ce n'est pas un projet inscrit dans le PADD et les procédures sont complexes et doivent être finement justifiées). Néanmoins, le PLU ne s'oppose pas à l'application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, et Mme. BIONDI est libre de faire valoir ses droits dans ce cadre (ce qui ne relève pas de l'enquête publique). Enfin, le requérant amalgame les éléments avec les équipements du domaine skiable qui au sens de la loi sont des équipements d'intérêt collectif liés au ski, avec certes une vocation touristique, mais pas le même cadre légal notamment au niveau du Code de l'urbanisme (un restaurant d'altitude ne répond pas au même cadre d'une remontée

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				mécanique, une gare d'arrivée, qui est encore différent d'un refuge par exemple). Le rapport de présentation pourra tenter de mieux mettre en avant cette différence juridique et éventuellement de mieux expliquer cette différence entre des fonctions touristiques. 4) Cette demande a été formulée dans le cadre de la concertation, à laquelle la municipalité a apporté une réponse, à savoir : « (...) la parcelle 1696 est classée en zone constructible (zone Ub). Le bâtiment peut changer de destination vers les destinations autorisées dans la zone Ub. En l'occurrence, les habitations sont bien autorisées. La réponse est similaire pour les parcelles 1157 et 1159, classées en zone constructible Ua autorisant les habitations. » Cette réponse est maintenue. Il sera ajouté que la parcelle H49 est également classée en zone Ub ; avec une réponse similaire apportée.
R02 R14 E Mr et Mme BRILLANT Thierry et Christelle Agriculteur/ Éleveur Route de Bergians	Règlement graphique (voirie) Changement de zone N vers zone A Modification Règlement écrit (zonage A)	1) Constatent que deux de leurs exploitations ne sont pas repérées comme bâtiments agricoles (ni classés en zone A comme il est possible de le comprendre), et que la zone de maraichage et la retenue collinaire ne figurent pas dans la zone agricole au PLU. Leur classement ne permet pas la mise aux normes obligatoires ni les évolutions nécessaires pour améliorer les conditions de travail, assurer la rentabilité et garantir la transmission future de leurs exploitations. Proposent à cet égard leur reclassement en zone A (un plan est joint à la contribution). 2) Indiquent que le règlement limite l'emprise au sol des bâtiments techniques des exploitations agricoles, ce qui	Diverses parcelles (cf. plan joint à la contribution).	1) Tout d'abord, le diagnostic territorial pourra être mis à jour de manière à faire apparaître les bâtiments agricoles sur le territoire, dont ceux mentionnés par le requérant. Par ailleurs, la municipalité est favorable à agrandir la zone A définie au niveau du Fuont, et à créer une nouvelle zone A aux abords des bâtiments agricoles mentionnés dans la demande. Si ces zones A modifiées n'incluent pas l'ensemble des parcelles mentionnées par le requérant, cela

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
La Fuont - BEUIL		n'est pas compatible avec les exigences actuelles du bien-être animal, les conditions climatiques, et les normes de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'élevage. Demandent de fixer une limite de 1 500 m² pour un bâtiment unique regroupant zone d'élevage et zone de stockage fourrager. 3) Indiquent que la route de Bergians desservant l'ensemble du quartier et leurs exploitations agricoles, n'apparaît pas sur les plans du PLU, alors que celle-ci est entretenue et goudronnée par la commune notamment. Demandent que cette route soit prise en compte et intégrée aux plans du PLU.		est justifié par la prise en compte de divers enjeux (notamment paysagers). La municipalité souhaite préciser que l'absence d'une zone A ne signifie pas une absence d'activités agricoles. Les activités agricoles (pâturage, maraichage...) sont tout à fait possibles en zone N. Les zones A au PLU permettent uniquement, par rapport à une zone N, la construction de bâtiments agricoles. 2) La municipalité est favorable à modifier la limite de taille pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles. Toutefois, elle propose de fixer cette limite à 1 000 m², et non à 1 500 m² comme sollicité par le requérant, cette dernière superficie étant jugée excessive et susceptible de porter atteinte à la qualité des paysages. 3) La route des Bergians n'apparaît pas au zonage du PLU, <u>comme l'ensemble des voies</u>. Il n'est pas envisagé de faire apparaître les voies sur le zonage, qui sont susceptibles d'alourdir le plan.
R03 Madame DIGEL	A. Changement de zone de N vers U	Demande le reclassement de ses parcelles en zone U (anciennement constructibles et entourées de bâtiments).	H 1422 et H 969	<i>Demande formulée dans le cadre de la concertation.</i> Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>



Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R04 R33 E Monsieur DONADEY Raoul	Changement de zone de N vers U	S'étonne du classement de sa parcelle en zone non constructible, dans la mesure où : - Cette parcelle est entourée de plusieurs habitations existantes, dont certaines sont encore en cours de construction ; - Le raccordement au réseau de tout-à-l'égout est techniquement réalisable et peu contraignant depuis sa propriété ; - Le secteur présente déjà un tissu urbain cohérent, et l'urbanisation de sa parcelle ne constituerait ni une extension démesurée ni une atteinte au cadre naturel ; - Le terrain jouxte la route principale reliant Beuil à Valberg dans ce cas précis. Le caractère naturel de la parcelle est donc relatif, compte tenu de sa proximité avec l'axe principal de la commune.	H 1421	<i>Demande formulée dans le cadre de la concertation.</i> La municipalité est favorable à intégrer <u>une partie de la parcelle H 1421</u> à l'enveloppe urbaine suite à l'enquête. <i>Cela est précisé dans la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau » à laquelle le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à se référer.</i>
R05 Indivision BIONDI Mme SPACCESI Sabine	Changement de zone N ou A vers zone U Changement de destination	<i>Cette contribution rejoint la contribution R01.</i> 1) Demande le reclassement des parcelles (ci-contre) dans l'enveloppe urbaine au regard de diverses raisons argumentées dans le courrier : - Terrains figurant précédemment dans un secteur à vocation constructible ; - Parcelles en continuité du tissu bâti, conformément au principe de continuité urbaine reconnue par la jurisprudence ; - Terrains bordés par une voie publique et les réseaux (assainissement, électriques) ; - Une absence de vocation agricole réelle (aucune culture, aucune installation agricole ou aucun usage agricole	1) I 1089, I 1193, H 556, H 58 et H 59 2) H 49, I 696, I 157 et I 159	1) <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R01, ainsi qu'à la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> 2) <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R01.</i> Concernant la parcelle I 159 pour laquelle il est demandé que le bâtiment puisse changer de destination en habitation, cette demande n'avait pas été formulée dans la contribution R01, mais la réponse est similaire à celle apportée concernant les parcelles H 49, I 696 et I 157 (changement de destination en habitation <u>possible</u> au vu de son

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		durable), alors que le PLU semble s'appuyer sur la déclaration de la PAC ; - Création de dents creuses injustifiées. La jurisprudence indique que les dents creuses doivent être intégrées en zone constructible lorsqu'elles s'insèrent dans la trame urbaine existante ; - La caducité d'un POS n'efface pas la vocation urbanistique antérieure des terrains selon la jurisprudence. 2) Demande que les granges situées sur des parcelles (ci-contre) puissent changer de destination en habitation.		classement en zone Ua autorisant cette destination) et rejoint la réponse apportée par la municipalité dans le cadre de la concertation.
R06 R68 Mr FIANDINO Alain	Changement de zone de N vers U	Demande d'inclure la parcelle à la zone U. <i>Voir contribution R68.</i>	I 1405	Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R07 R32 E Madame BAYLON SORABELLA Michèle	Changement de zone N ou A vers zone U	Demande l'intégration de ces parcelles à la zone constructible (U), afin de rattacher cette parcelle, ainsi qu'un terrain voisin, à l'ilot de chalets existant. Indique que ses demandes de construction sur la parcelle H 1405 ont été refusées pour motif de discontinuité, malgré la desserte, l'accès aux réseaux et la continuité avec le bourg des Launes. Relève une incohérence du zonage proposé du PLU, certaines constructions n'étant pas intégrées alors que des permis ont été accordés récemment dans des secteurs plus éloignés.	H 1405 et I 848 <i>(Si la contribution R07 mentionne les parcelles I 1405 et I 1848, il semble s'agir d'une erreur, l'une d'elles n'existant pas et l'autre n'étant pas de la propriété du contributeur. Cf. par ailleurs la contribution R32 E qui mentionne les parcelles H 1405 et I 848).</i>	<i>Demande formulée (en partie) dans le cadre de la concertation.</i> Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> Il est précisé qu'une division en vue de construire a été refusée par le Préfet en 2022, ce qui confirme le classement des parcelles au PLU.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R08 Madame DONADEY Andrée	Changement de zone de A vers U	Demande l'intégration de ces parcelles à la zone constructible.	H 1212 et H 1214 (et H 12 selon le plan joint à la contribution)	Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R09 R15 E Monsieur SEGHEITINI Philippe	Changement de zone de N vers U	Demande le classement de ces parcelles en zone urbaine Uc pour les raisons suivantes : - Parcelles situées aux Launes, à proximité d'habitations existantes (moins de 50 m d'une habitation classée en zone U et autorisée par le RNU en dehors de la zone urbaine) ; - Absence d'élément anthropique créant une barrière avec ces constructions (la piste des Launes en-dessous des parcelles n'est plus utilisée), ni d'éléments géographiques formant une limite ; - Parcelles non exploitables d'un point de vue agricole du fait de la nature et de la configuration du terrain (non déclarées au RPG de 2024) ; - Terrains situés en limite du réseau d'alimentation de la source de Font Gaillarde, et donc facilement raccordables aux réseaux. Il indique également que le calcul de la consommation d'espaces dans le PLU, justifiant de la limitation de la consommation d'espaces est erroné, puisqu'il ignore la loi qui considère qu'une parcelle avec une construction est artificialisée dans son entièreté (plusieurs exemples sont donnés).	H 514, H 515, H 516 et H 517	<i>Demande formulée (en partie) dans le cadre de la concertation.</i> Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R10 Mr et Mme SCOL Thierry et Sylvie R13 E Mme BO Catherine Mr et Mme MINARDES Georges et Valérie Mr GERBI Thierry R28 Mr MARTINAUX Georges-Eric	Zone Naf	1) Contestent la concertation menée, avec des courriers d'information uniquement adressés aux habitants permanents et des réunions publiques organisées en dehors des vacances scolaires alors que les résidents secondaires sont essentiellement présents durant les vacances d'hiver et d'été. Le document central n'a été communiqué qu'après les réunions. Le registre de concertation n'a été mis à disposition que les jeudis matin. 2) Demandent d'annuler le classement des parcelles G 131 et G 400 en zone Naf permettant la construction d'un hangar lié à l'exploitation forestière, à plusieurs égards : - Le hangar vient d'être construit sans autorisation (absence de permis de construire) ; - Il existe déjà une zone forestière non exploitée près du camping ; Il existe déjà un établissement de coupe de bois sur la route D28 à Beuil ; - Ces parcelles enclavées sont situées à moins de 300 mètres de résidences comportant plus de 400 habitants essentiellement secondaires. - Aucune indication n'a été donnée quant à la dimension de cette scierie ; - Cette activité est génératrice de nuisances visuelles, sonores, et de pollution (dont déchets).	G 131 et G 400	1) Pour rappel, le Code de l'urbanisme prévoit qu'un PLU fasse l'objet d'une concertation auprès du public, sans en préciser les contours. Dans sa délibération de lancement, la municipalité a détaillé les mesures de concertation qui seraient mises en place au cours de la procédure. Cette délibération était disponible (mairie, site internet), permettant à la population d'avoir connaissance de la procédure en cours, et lui permettant ainsi tout à fait d'être tenue au courant de la procédure. L'ensemble de ces mesures ont été mises en place, comme détaillé dans le « bilan de la concertation ». Le lancement de la procédure a été annoncé dans un article publié dans le journal Nice Matin le 28 février 2022, ce qui devait permettre d'informer un public large. D'autres articles ont été publiés dans ce journal au cours de la procédure. Si les réunions publiques ont eu lieu en dehors des périodes scolaires, cela est lié au calendrier de la procédure. Des réunions publiques organisées durant les périodes scolaires auraient permis aux résidents secondaires d'y participer, mais c'est aussi à ce moment-là que les habitants permanents peuvent ne pas être présents. Il sera aussi précisé que la retranscription en direct n'était pas possible du fait d'une connexion insuffisante en salle des fêtes. La commune ne voit pas à quoi renvoie le « document central ». Tous les documents présentés en réunion publique ont été mis à disposition. Ils répondent aux enjeux

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				d'information du public depuis le diagnostic et l'état initial, aux pièces opposables, en passant par le PADD. Ont également été mis à disposition les documents opposables complets et le PADD qui est annexé à la délibération de débat, pour une meilleure information du public, mais sans que ceci ne revête un caractère obligatoire. Si le registre papier n'était disponible en Mairie que les jeudis matin, lié à l'ouverture de la Mairie au public, il sera rappelé qu'il était tout à fait possible d'écrire par mail et courrier, comme cela était indiqué dans la délibération lançant la procédure. 2) Le diagnostic territorial indique bien qu'il n'existe aucune entreprise de la filière bois sur le territoire (tel que déclarée au sens du Code et légalement édifiée). L'irrégularité de l'activité « forestière » au niveau de la zone Naf ne relève pas du PLU. La municipalité fait le nécessaire au regard de cette situation. En revanche, la commune souhaite permettre le développement d'une activité forestière afin de valoriser le bois qui est une ressource importante sur le territoire. Son emplacement s'est avéré pertinent car relativement éloigné d'habitations (plus de 250m), ce qui permet d'éviter les nuisances. Si l'éloignement de cette activité par rapport aux les habitations pourrait être plus important, son accès en serait probablement plus

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				difficile. Or, le secteur accueillant cette activité est aujourd'hui bien accessible. La commune ne voit pas à quoi réfèrent les requérants lorsqu'ils mentionnent une « zone forestière non exploitée près du camping ». On précisera enfin que le PLU est un document de planification : s'il planifie le développement d'exploitations forestières à travers la mise en place de zones Naf, il ne peut évaluer le dimensionnement de ces activités, qui dépendent des futurs projets. Au regard de ces éléments, la municipalité souhaite maintenir la zone Naf mise en place au PLU.
R11 R29 E R37 Mr POURCHIER Jean-François	Changement de zone A vers zone U	1) Souhaiterait que sa parcelle soit rendue constructible afin de pouvoir construire une petite maison pour ses enfants, mitoyennes aux parcelles cadastrées H 51, H53 et H54 dont il est propriétaire. Plusieurs éléments sont évoqués afin d'envisager son rattachement à l'enveloppe urbaine : - Évolution récente du secteur : urbanisation apparue depuis 2021, ce qui modifie le caractère du secteur. - Proximité immédiate du bâti existant : la parcelle est directement voisine d'habitations, ce qui renforce la cohérence d'un classement en zone urbaine. - Continuité urbaine possible : au regard de ces éléments, l'intégration de la parcelle dans l'enveloppe urbaine apparaît cohérente et conforme aux principes de limitation des dents creuses. - Desserte et réseaux existants : l'accès voirie et les raccordements (eau, électricité, assainissement)	H 1125	1) Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> Il est précisé en complément que, si le PLU peut faire l'objet d'évolution, ces évolutions ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du PADD (hors procédures de révision générale). La commune ne souhaite pas anticiper les possibilités de futures procédures d'évolution du document, mais précise que de prime abord, ce genre d'évolution reclassant des parcelles de zones agricoles ou naturelles vers des zones U ou AU est par nature limité et complexe.



Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		pourraient être aisément réalisés via la parcelle H53, déjà construite et viabilisée, pour laquelle le contributeur dispose d'une servitude de passage. Ce point rend la parcelle immédiatement opérationnelle en matière de constructibilité. La demande est complétée par une attestation permettant de justifier que cette parcelle n'est plus déclarée au titre de la PAC. Si cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la procédure, il se demande s'il y a des chances que ce puisse être le cas dans un second temps, dans le cadre d'une prochaine procédure. 2) Demande également les éventuelles raisons expliquant le découpage de la parcelle en deux sous-zones <i>a</i> et <i>b</i> sur le site du cadastre.		2) Si cela ne relève pas du PLU, le site des impôts précise que : « <i>Lorsqu'une même parcelle est exploitée en natures de culture différentes, chaque subdivision à l'exception du sol supportant une construction, se distingue par une lettre minuscule a, b, c, etc. ».</i>
R12 E Collectif de Beuil		Voir la section du tableau nommé : Contribution du Collectif de Beuil		
R13 E Mme SCOL		Voir contribution R10.		
R14 E Mr et Mme BRILLANT Thierry et Christelle		Voir contribution R02.		
R15 E Monsieur SEGHEITINI Philippe		Voir contribution R09.		

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R16 E Mr et Mme CAVASSA	Risques naturels Inondations	1) Indiquent que les risques inondations les concernent, alors que le chemin du Devens descendant vers le chemin de la Gravette n'est pas concerné (il est de fait le chemin principal de l'arrivée de l'eau dans leur zone dite inondable). 2) Demandent quels sont les équipements publics envisagés pour réduire les risques d'inondations en contrebas. 3) Demandent quels sont les enjeux sur les ventes futures des chalets situés en zone inondable. 4) S'étonnent que leur lot soit coupé en 2 avec une partie classée en zone urbaine, et l'autre partie en zone agricole.	Non indiquées dans la contribution, mais les contributeurs sont propriétaires des parcelles I 729 et I 730	Demandes formulées dans le cadre de la concertation. 1) 2) 3) Les contributeurs font vraisemblablement référence à l'« enveloppe approchée des inondations potentielles », présentée à la population lors de la première réunion publique (et mise en ligne sur le site de la commune dans le cadre de la concertation) et qui classent une partie de la Condamine en zone inondable. Toutefois, au vu de l'imprécision de cette donnée, celle-ci n'a pas été intégrée aux documents réglementaires du PLU, cela étant bien expliqué dans le rapport de présentation du PLU (voir p.391 et 527 notamment). En d'autres termes, le PLU ne classe pas la Condamine (et leur propriété) en zone inondable. 2) Le PLU classe la parcelle I 730 en zone urbaine constructible, tandis que la parcelle I 729 n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine. Le fait que cela corresponde potentiellement à une seule unité foncière n'est pas de nature à changer cette interprétation. Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.
R17 E	Changement de zone N ou A vers zone U	Souhaitent que leurs parcelles soient classées en zone constructible, car : - Situées à moins de 60 m d'habitations ;	H 1030 et H 1031	Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
Mesdames Colette et Josiane MICHEL		- Desservies par une route ; - Elles ne sont pas exploitées par un agriculteur. Les contributeurs s'appuient sur le rapport de présentation, et notamment la page 45 du rapport de présentation présentant la méthodologie de la loi Montagne. Ils remettent en cause le calcul de la consommation d'espaces (argumentaire semblable à celui de la contribution R90).		<i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R18 E Monsieur FRANCO Benjamin	Changement de zone A vers zone U	1) S'inquiète de la continuité des services (déneigement, ramassage des ordures ménagères, accès à l'eau potable, raccordement au tout à l'égout...) si son terrain est classé en zone agricole. 2) S'inquiète également de la possibilité de réaliser des extensions sur ses terrains au regard de ce classement en zone A. 3) Indique qu'une partie est classée en zone inondable, alors qu'il s'agit d'une route communale.	F 1301, F 1302, F 1303, F 1306, F 1307	1) Le développement des réseaux n'est pas spécifiquement lié au classement en zone constructible au PLU, même si une zone U génère certaines obligations. 2) Si par « extension », il est fait référence à des extensions à des habitations existantes, il est précisé que le règlement de la zone A les autorise (notamment dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec une limite totale de SDP – voir avis de la CDPENAF à ce sujet). S'il est fait référence à la construction de nouvelles habitations, <i>le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> 3) Le PLU classe en effet une partie de ces parcelles en « zone inondable » (prescription au règlement écrit). Cela s'appuie sur la donnée officielle de l'atlas des zones inondables (AZI) réalisée par la DREAL PACA, qui détermine les espaces potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				Aucune autre étude plus précise, qui permettrait de constater l'absence de risque d'inondation sur ces parcelles et sur la route communale n'existe et il n'y a pas d'incohérence particulière entre la présence d'une voie et un caractère inondable (nombre de voies se retrouvent sous l'eau lors d'épisode d'inondation). Il est précisé que le règlement du PLU indique, concernant l'atlas des zones inondables, que « toute construction est interdite sauf celles liées à la gestion des risques. Cette prescription peut être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un professionnel qualifié concluant à l'absence réelle d'un risque d'inondation dans le secteur étudié, ou édictant des prescriptions permettant de prendre en compte le risque. »
R19 E Collectif de Beuil		Voir la section du tableau nommé : Contribution du Collectif de Beuil		
R20 E Monsieur ALLEMAND Dominique	Changement de destination Changement de zone N vers zone A	Demande une régularisation de permis de construire pour une bergerie, et une demande de travaux pour une <i>tiny-house</i>. Cette demande retrace l'historique de son dossier concernant la bergerie (avec notamment des demandes de régularisation effectuées en 2024), et s'appuie notamment sur des justifications de son activité existante, et de son engagement environnemental et agritouristique. Il indique ne jamais avoir reçu le questionnaire agricole, et que son activité n'est pas repérée au PLU. Il indique que la <i>tiny-house</i> doit être utilisée pour loger une aide agricole.	B 289	Comme l'indique le requérant, la bergerie et la <i>tiny-house</i> ont été construites illégalement puisque n'ayant pas fait l'objet de permis de construire. Des demandes de régularisation ont été déposées, mais ont fait l'objet de refus de la part du Préfet, auxquels la commune ne peut légalement s'opposer. Ces refus sont intervenus alors que la commune était soumise au Règlement national d'urbanisme (RNU), lequel n'interdit pas, par principe, ce type de projet. L'instruction au RNU n'est pas un sujet de PLU. Le PLU arrêté ne peut pas servir à l'instruction. Ceci

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		Il indique que cette bergerie ainsi que la <i>tiny-house</i> (14 m² sur une remorque roulante) ne génèrent pas de consommation d'espaces. Le contributeur conteste dans ce cadre le classement de sa bergerie en zone naturelle, qui n'autorise que les constructions d'activités pastorales.		est donc un non-sujet dans le cadre de cette enquête. La municipalité souhaite toutefois préciser que, en cohérence avec ces décisions, mais également au regard du diagnostic (absence d'accès à l'année, d'alimentation en eau potable...) et de la nature de l'activité envisagée (maraichage, ne nécessitant pas a priori la création d'un bâtiment agricole), la création d'une zone A sur ce secteur n'est pas envisagée. Il est enfin rappelé que la zone N autorise les constructions à usage pastoral dans la limite de 50 m². Cette réglementation n'exclut pas, par principe, l'implantation d'une <i>tiny-house</i>, sous réserve de la démonstration de la nécessité agricole du projet et du respect des règles applicables à la zone N, notamment en matière d'aspect des constructions.
R21 E Madame SETIN Cécile	Changement de destination Changement de zone Ns vers zone N ou A	Demande le reclassement de sa parcelle, actuellement classé en zone Ns, a minima en zone A ou N afin de pouvoir réaliser des extensions et annexes, ou un changement de destination de sa construction pour la transformer en habitation. Remet en cause le classement de la zone Ns (argumentaire semblable à celui de la contribution R19 E et suivantes du Collectif de Beuil). S'étonne que sa parcelle soit en partie déclarée par un agriculteur, n'ayant donné aucune autorisation et ne l'étant pas dans les faits.	I 913	Cette parcelle accueille aujourd'hui le départ des téléskis de Bellecombe et du Bosquet, ainsi qu'un restaurant en lien avec le domaine skiable du fait de son emplacement, et expliquant leur classement en zone Ns (domaine skiable). Si les téléskis n'ont pas fonctionné les deux dernières années par manque de neige et manque de personnel, ceux-ci sont toujours entretenus et peuvent encore être utilisés. Dans ce cadre, il n'est pas envisagé de modifier le périmètre de la zone Ns sur cette parcelle. La commune ne souhaite pas que ce restaurant puisse évoluer vers de l'habitation, en cohérence avec son objectif du PADD « <i>Maintenir et</i>

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				<i>permettre de développer les activités économiques en lien avec l'attractivité touristique, mais participant également à la vie locale ».</i> Il n'est pas non plus envisagé que le restaurant puisse faire l'objet d'extensions ou d'annexes (cela relèverait a priori d'un STECAL), ce qui n'est ni autorisé en zone Ns, ni en zone A ou N. Sur le fait que sa parcelle soit déclarée par un agriculteur, il est sûrement fait référence au registre parcellaire graphique (RPG) qui identifie cette parcelle comme un espace agricole. Le RPG est une donnée officielle, que le PLU intègre (dans le diagnostic notamment), mais qui ne relève pas du PLU.
R22 R44 E R45 E Monsieur SALICIS Grégory	Zone Naf	Explique sa demande d'exploiter ces parcelles pour une activité forestière suite à sa demande, intégrée dans le PLU (création d'une zone Naf). Un courriel sera transmis à l'adresse internet de l'enquête publique pour expliquer l'ouverture d'une activité forestière artisanale type scierie et son autorisation d'accès. <i>Voir contributions R44 E et R45 E.</i>	G 131 et G 400	La commune confirme sa volonté de maintenir la zone Naf, tel qu'expliqué en réponse aux contributions R10, R13 E et R28. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à ces contributions.</i>
R23 Madame GARNIER Marie Agnès	« Avis favorable »	Souhaitent que les parcelles restent en l'état.	H 217, H 1126, I 629 et I 633	La municipalité confirme qu'elle ne souhaite pas modifier le zonage concernant ces parcelles.
R24 Monsieur DI CARLO Laurent	Changement de zone N vers zone U	Demande une modification du zonage, car un bâtiment existe sur la parcelle qui se trouve dans un lotissement, que la moitié de la parcelle est goudronnée et imperméabilisée,	H 1130	Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		qu'il existe un accès goudronné depuis la RD 28, et a accès à l'eau et l'électricité. <i>Voir contribution R34 E.</i>		<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R25 Monsieur ARISTEE Georges	Changement de zone A vers zone U	Souhaitent que ses parcelles soient rendues à nouveau constructibles (Uc), tous les réseaux étant disponibles.	H 1420 et H 1326	<i>Demande formulée (en partie) dans le cadre de la concertation.</i> La municipalité est favorable à intégrer la parcelle H 1326 à l'enveloppe urbaine suite à l'enquête. <i>Cela est précisé dans la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau » à laquelle le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à se référer.</i>
R26 Madame NUCCIO Marie- Christine née BONELLI	Changement de zone A vers zone U	Souhaite que cette parcelle redevienne constructible (zone Uc), étant à proximité de constructions, ayant une route viabilisée, étant à proximité des réseaux, et ayant payé sa succession pour un terrain constructible. Indique que son terrain n'est pas agricole (aucun fauchage effectué).	H 1476	<i>Demande formulée dans le cadre de la concertation.</i> La municipalité est favorable à intégrer une partie de cette parcelle à l'enveloppe urbaine suite à l'enquête. <i>Cela est précisé dans la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau » à laquelle le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à se référer.</i>
R27 R53 E Monsieur GARNIER Cyrille	Changement de zone A vers zone U	Souhaite que sa parcelle soit reclassée afin de permettre l'aboutissement de son projet (création d'un chalet de 80 m ²) en cours : - Car ayant fait l'objet d'un CUb (acceptation tacite) et prorogé, reconnaissant la faisabilité du projet envisagé et la constructibilité du terrain au regard des règles alors applicables, et donc reconnaissant sa constructibilité ; - Car ayant fait l'objet d'un permis de construire (projet de création d'un chalet) déposé en	F 1053	Si le contributeur évoque un permis de construire déposé, celui-ci n'a pas été accordé à ce jour. Ce permis sera instruit soit sur la base du plan local d'urbanisme si celui-ci est approuvé d'ici la fin de l'instruction, soit sur la base du RNU si le PLU n'est pas encore approuvé, avec un éventuel sursis à statuer qui reste possible. De plus, un CUb tacite ne permet pas un maintien des droits. Il n'y a du point de vue de la commune aucun argument qui oblige au classement de ce terrain

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		novembre 2025, sur la base du CUb opposable, et actuellement en cours d'instruction ; - Au regard de la situation du terrain, et de son environnement immédiat. <i>Voir contribution R53 avec un complément concernant le PC du 20.11.2025.</i>		en zone U au regard de CUb ou d'autorisations d'urbanisme. Cette parcelle n'a par ailleurs pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R28 Monsieur MARTINAUX Georges-Eric	Zone Naf Changement de zone A vers zone U	1) <i>Compléments des contributions R10 et R13.</i> Conteste le classement de ces parcelles en zone Naf, dans laquelle est prévu le développement d'un établissement de coupe de bois se situant à moins de 300 m de la résidence du Mont Mounier. 2) Demande que la zone A à l'est de la résidence du Mont Mounier soit rétablie en zone naturelle.	G 131 et G 400	1) <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à ces contributions R10 et R13 E.</i> 2) La commune souhaite répondre favorablement à cette demande, en procédant à un reclassement des parcelles situées à l'est de la résidence, notamment celles non incluses au RPG.
R29 E Mr POURCHIER Jean-François		<i>Voir contribution R11.</i>		
R30 E Monsieur TACCO Christian	Changement de zone A vers zone U	Sollicite un reclassement de la parcelle, actuellement en zone agricole, en zone constructible. Cette modification vise à permettre la construction d'un chalet collectif de 4 logements permanents, sous forme d'habitat participatif, destiné à des actifs travaillant sur la commune de Beuil ou à Valberg. Les caractéristiques du bâti projeté sont présentées. La demande s'appuie sur plusieurs arguments principaux :	H 1350	<i>Demande formulée dans le cadre de la concertation.</i> Si la partie introductive de cette remarque est intéressante, tant elle permet de comprendre la situation démographique et immobilière de la commune, ces éléments sont bien décrits dans le diagnostic du PLU (voir le rapport de présentation, et notamment la partie 2 / chapitre 2). Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		- Contexte démographique défavorable : vieillissement marqué de la population, difficulté à renouveler la population locale... - Déséquilibre du parc immobilier : forte proportion et augmentation significative des résidences secondaires et sous occupation de ces logements, pénurie de logements permanents... - Caractéristiques favorables du terrain : parcelle à proximité des voies et des réseaux, plane, taille suffisante, environnement résidentiel, non concernée par des risques... - Une insertion paysagère satisfaisante du projet - Besoin avéré de logements sous forme d'habitat participatif, pour permettre aux habitants de rester sur le territoire, pour favoriser l'entraide intergénérationnelle, pour limiter la vacance et la sous-occupation des logements... - Conformité réglementaire : respect de la Loi Montagne / du Code de l'urbanisme - Absence de remplissage des critères d'une zone agricole stratégique, appuyé par de la jurisprudence récente.		<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R31 Madame BELLEUDY Paule épouse LIMONGI	Changement de zone A vers zone U	Souhaiterait savoir si cette parcelle est constructible au regard du projet de PLU.	I 1180	Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R32 E		<i>Voir contribution R07.</i>		

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
Madame BAYLON SORABELLA Michèle				
R33 E Mr DONADEY Raoul		<i>Voir contribution R04.</i>		
R34 E Monsieur DI CARLO Laurent	Changement de zone N vers zone U	<i>Cette contribution rejoint celle déjà formulée par le contributeur (voir contribution R24).</i> Elle est complétée de manière à notamment préciser que cette parcelle est directement desservie par la RD 28, est entièrement aménagée, comporte un garage de 40 m², et est viabilisée. De plus, elle s'insère dans un lotissement de 3 lots, et s'inscrit donc dans un environnement urbanisé, équipé et structuré. Cette parcelle est sur l'ancien PLU constructible. Il est ainsi demandé un reclassement de cette parcelle en zone constructible, ou l'autorisation d'un changement de destination du bâtiment.	H 1130	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R24.</i> En ce qui concerne la demande de changement de destination, il est précisé que le garage existant est a priori associé à l'habitation existante, et relève donc de cette destination. Il n'y a donc pas lieu d'autoriser un changement de destination, et tout projet devra respecter la réglementation de la zone N (qui n'autorise que des extensions et annexes limitées aux habitations).
R35 E Monsieur COSANI Lionel	Dossier enquête Publique « avis favorable » avec remarques	1) Est favorable à l'orientation de préservation des zones humides. Estime que le PLU aurait mérité d'identifier les particularités géomorphologiques karstiques du territoire afin d'assurer leur préservation à travers le règlement, dans le sens de l'orientation 2.2 du PADD. Ces formations présentent en effet un aléa naturel de mouvements du sol qui n'apparaît pas explicitement dans le PLU. Le comblement des formations doit être évité et leur fonction de perte des eaux de surface dans le sous-sol	-	La municipalité remercie le contributeur qui relève la prise en compte au PLU de la préservation du territoire. 1) Sur le premier point, il convient tout d'abord de préciser que le PLU présente bien les différents aléas / risques de mouvement des sols connus (<i>cf. pages 185 à 189 du rapport de présentation</i>). Ces données ont a priori pris en compte la nature des sols. La municipalité souhaite prendre en compte cette remarque, en ajoutant une règle générale sur les exhaussements et affouillements, qui devront être

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		conservée. Or, le règlement ne spécifie pas explicitement en zone N ou A, mais aussi dans les dispositions générales, l'interdiction d'exhaussement et affouillement du sol en dehors des remblaiements ou excavations rendues nécessaires pour les constructions et aménagements autorisés. Le règlement mériterait de spécifier l'interdiction de remblaiement ou excavation de toute nature en dehors des constructions autorisées, et plus particulièrement d'interdire le comblement des dépressions d'origine karstique. 2) Approuve le report des EBF et de l'atlas des zones inondables. Dans le sens de l'objectif 2.3. du PADD visant à préserver la trame bleue par l'intégration d'un EBF, il propose comme action d'amélioration à l'intérieur du périmètre EBF du Cians de retirer une partie des déblais de roches d'excavation liés aux chantiers de la RD 28 pour permettre de retrouver une largeur du lit majeur fonctionnel du cours d'eau. 3) Est favorable à la mise en place d'une demande de déclaration préalable pour les clôtures. Se demande pourquoi ne pas spécifier dans les zones A et N que la demande pourra être autorisée sous prescriptions ou refusée si celle-ci est située en zone naturelle ou pourrait porter atteinte à l'environnement urbain ou naturel ou à accentuer les risques naturels (plutôt que l'indiquer uniquement dans les dispositions générales). 4) Propose, pour être en adéquation avec l'OAP thématique n°1, d'interdire explicitement dans les zones A et N l'édification nouvelle ou la modification ou extension de clôtures existantes ou de haies végétales séparatives denses. Seules seront admises l'édification de clôtures		interdits en dehors des destinations autorisées dans la zone. En revanche, la commune peut difficilement cibler les dépressions d'origine karstique. Elle ne peut donc les réglementer. 2) Sur le deuxième point, cela ne relève pas du PLU. 3) Sur le troisième point, cela pourra être précisé. 4) Sur le quatrième point, le PLU ne peut interdire cela.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		temporaires et mobiles pour le pacage d'animaux durant la saison l'estive de pâturage. - Salut plus généralement le PLU, ambitieux et bien proportionné entre les orientations de maintien de l'activité, et celles de préservation du patrimoine architectural et de l'environnement naturel.		
R36 R51 E Monsieur ALLAVENA Maurice	Changement de zone A vers zone U	Demande que cette parcelle redevienne constructible, étant située en bordure de route et viabilisée. <i>Voir contribution R51 E.</i>	H 80	Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R37 Mr POURCHIER Jean-François	Changement de zone A vers zone U	<i>Voir contributions R11 et R29 E.</i>		
R38 E R54 E Indivision BRISAUD	Changement de zone N vers zone U	Souhaite le classement de ces parcelles en zone constructible, dont la constructibilité avait été reconnue (CUa délivré en 2014). Cette parcelle s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante et se justifie notamment par l'environnement bâti immédiat (plusieurs constructions à usage d'habitation). Un permis a été accordé en 2015 sur des parcelles contigües, ce qui confirme le caractère urbanisable du secteur. Les terrains bénéficient d'une accessibilité depuis la route départementale D28 et des réseaux, notamment au regard du schéma directeur d'assainissement.	H 1355 et H 1356	La mention d'un CUa de 2014 n'est absolument pas représentative de la constructibilité d'une parcelle actuellement, pas plus qu'un permis délivré en 2015 sous l'empire d'un document d'urbanisme caduc. L'argument n'est pas à retenir. Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		La demande s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, sans extension isolée, et compatible avec les objectifs de continuité urbaine du PLU.		En ce qui concerne le schéma directeur d'assainissement auquel fait mention le requérant, celui-ci n'a pas été intégré au PLU du fait de son ancienneté. Toutefois, il s'agit d'une erreur car le PLU doit obligatoirement intégrer (du moins annexer) ce document, même si celui-ci est ancien, dans le cas où il n'a pas été abrogé (ce qui est ici le cas). Ainsi, le PLU sera complété afin d'en faire mention, et le schéma directeur sera annexé au PLU.
R39 R50 E Mme BARRERE Eliza	Changement de zone A vers zone U	<i>Cette demande rejoint la contribution R08.</i> Demande l'extension du périmètre de constructibilité de ces parcelles (<i>ci-contre</i>) situées de façon adjacente au périmètre Uc des Launes inférieures, contenant les parcelles H1216 et H1473 déjà viabilisées. Ces parcelles sont adjacentes à des habitations existantes de chaque côté, étaient bien constructibles au POS et des parcelles immédiates furent construites à cette époque. Par ailleurs, elles pourraient être viabilisées aisément. Elles permettraient d'offrir des logements cohérents avec la volonté de pérenniser la dynamique démographique de Beuil. <i>Voir contribution R50 E.</i>	H 12, H 1212, H 1213 et H 1214	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R08.</i>
R40 Madame RAYBAUD Anne- Laure Apicultrice	Changement de zone N vers zone A	1) Souhaitent savoir si la parcelle est constructible, ou si elle peut établir une habitation avec bâtiments agricoles (apiculture – projets de création d'une miellerie, d'un espace pour le laboratoire et un espace pour stocker le matériel). Il est indiqué que le projet ne porte pas atteinte aux espaces naturels environnants ni aux équilibres paysagers. La demande s'inscrit dans le cadre des dispositions du règlement autorisant, en zone A, les	H 504	1) Au vu de cette demande, la municipalité souhaite reclasser cette parcelle en zone A, ce qui pourrait permettre la création d'un bâtiment agricole, voire d'une habitation en lien avec cette activité, si ceux-ci sont nécessaires à l'activité. Il n'est en revanche pas envisagé le reclassement de cette parcelle en zone U, car celle-ci n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
Monsieur RAYBAUD Guy (copropriétaire)		constructions nécessaires à l'activité agricole. L'agricultrice indique qu'elle a le support de la SAFER pour finaliser ce projet. 2) Indiquent que les parcelles I 640 et I 641 ont été acquises pour pouvoir créer un premier bâtiment pour l'exploitation, mais n'est pas suffisant pour assurer suffisamment de revenus.		urbaine. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> 2) La commune prend note de cette remarque.
R41 R48 E Monsieur RECOURA Jimmy	Changement de zone N vers zone U	Demande que cette parcelle soit rattachée à la zone Uc, comme le sont les autres parcelles de l'unité foncière. Il indique qu'une DP a été déposée et acceptée en 2025 afin de détacher la parcelle afin de créer un terrain à bâtir. Il explique également que toutes les viabilisations se trouvent sur cette parcelle, ou en continuité. <i>Voir contribution R48 E.</i>	H 1268	Cette parcelle a fait l'objet d'une déclaration préalable (DP) division, qui a fait l'objet d'une décision de non-opposition. L'urbanisation était alors régie par le RNU, dont l'un des principes est que « <i>les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.</i> » L'absence de refus de cette DP semble donc indiquer que cette parcelle est située dans les parties urbanisées (ou « l'enveloppe urbaine » au PLU). Dans ce cadre, cette parcelle sera considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine, et ainsi reclassée en zone U.
R42 E Monsieur JACOMET Pierre-Michel	Dossier Publique Enquête	Il estime que le PLU doit être précisé comme l'indiquent les institutions consultées et ses remarques, dont les principaux arguments sont les suivants. 1) Un PLU qui n'indique pas d'orientation générale économique à terme. La prise en compte du développement durable, de la réduction des impacts et les orientations nationales pour faire face au dérèglement climatique ne semblent pas servir de base au PLU.	-	1) La commune ne partage pas ce constat. Les enjeux économiques et climatiques ont été pleinement intégrés au PLU, comme en témoignent les orientations générales du PADD traduites règlementairement (se reporter pour cela aux justifications du rapport de présentation notamment). Si le demandeur pense aller dans le sens des institutions, rappelons au contraire l'avis favorable de la CCI sur le document sans réserve particulière.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		2) Un PLU qui divise. Il réduit les droits de propriété en les obligeant à vendre à des habitants permanents ; il restreint la vente à des agriculteurs (déclassement de la zone U)... 3) Un PLU qui surévalue la filière bois. Cette filière pourrait être développée, mais à condition de l'organiser (sélections des essences de bois, entretien et accessibilité, stockage, zone de traitement chimique du bois, etc.). 4) Des risques d'inondations insuffisamment étudiés et pris en compte. 5) Des parcelles occupées par des routes et chemins non intégrées aux domaines communaux sur le cadastre, et une route du Camp qui ne fait l'objet d'aucun projet de remise en état. Un plan comportant les alignements futurs doit être joint au PLU. 6) Concernant l'éclairage, un guide de l'éclairage public et privé de la RICE qui doit s'imposer (alors que le PLU reste sur des réglementations courantes et dépassées). 7) Une référence aux fiches de gestion de zones humides et aux niveaux d'enjeux de ces zones devant être faite afin d'améliorer les interventions. 8) Un PLU devant imposer des centrales photovoltaïques qu'en toiture, puisque les parcs photovoltaïques ou éoliens inenvisageables / utopiques. 9) Une absence de prise en compte de l'élargissement de la route de la condamine au droit de la caserne dans le cadre du maintien voire du développement de cette installation militaire.		2) Sur ce point, <i>le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> La mise en place d'une servitude de résidences principales, imposant que les <u>nouvelles constructions</u> soient à destination d'habitat permanent répond au besoin d'accueil de nouvelles populations afin de la renouveler, et maintenir un dynamisme. La commune ne comprend pas en quoi le déclassement de zones U restreint la vente à des agriculteurs, bien au contraire. 3) La municipalité ne voit pas à quoi fait référence le pétitionnaire lorsqu'il indique que le PLU surévalue la filière bois, alors que justement, le diagnostic territorial fait état d'un faible développement des activités forestières. Le PLU organise justement le développement de cette filière en identifiant seulement deux secteurs pouvant accueillir des exploitations forestières (zones Naf). Le PLU n'est pas l'outil pour réglementer les essences de bois, l'entretien ou le traitement des forêts, etc. On précisera à ce titre que les exploitations forestières sont soumises à différentes réglementations (code forestier, éventuellement code de l'environnement, plans simples de gestion...). 4) Contrairement à ce qu'indique le contributeur, le PLU renseigne bien des zones à risque d'inondation. Il s'appuie pour cela sur la donnée

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				officielle de l'atlas des zones inondables (AZI) réalisée par la DREAL PACA, qui détermine les espaces potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau. Aucune autre étude plus précise (par exemple réalisée à l'échelle communale) n'existe et, de fait, n'est susceptible de remettre en cause l'identification des AZI. Il est précisé que le règlement du PLU indique, concernant l'atlas des zones inondables, que <i>« toute construction est interdite sauf celles liées à la gestion des risques. »</i> 5) Cela ne relève pas du PLU. Le cadastre est une donnée établie par l'Etat, et que le PLU intègre. Ce cadastre n'a pas à être modifié. Un plan d'alignement n'a pas à être réalisé par un PLU (et ne peut pas l'être), mais un document qui doit être annexé à un PLU ... s'il existe, ce qui n'est pas le cas. 6) L'affirmation du contributeur est erronée, la RICE (réserve internationale de ciel étoilé) constituant un <u>label</u> récompensant la qualité de ciel nocturne, et n'ayant pas une portée réglementaire. Le PLU renvoie quant à lui vers la réglementation en vigueur concernant les éclairages publics. L'OAP thématique n°1 traite en complément de la question de l'éclairage afin de limiter son impact sur la faune (traité sous le prisme écologique donc). Toutefois, comme indiqué en réponse à l'avis du parc national du Mercantour, un renvoi vers le

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				guide de l'éclairage public et privé de la RICE sera mis en évidence dans l'OAP thématique n°1. 7) Comme indiqué en réponse à l'avis du parc national du Mercantour, le niveau d'enjeu écologique pour la zone humide de la Sagne pourra être réévalué. Par ailleurs, les fiches de gestion des zones humides transmises par le PN du Mercantour pourront être annexées au rapport de présentation, puisqu'elles participent bien de l'état des lieux et n'ont pas de rôle « réglementaire ». 8) Comme cela est bien expliqué dans le rapport de présentation du PLU (voir p.393 notamment), le PLU permet l'installation de panneaux solaires, mais impose qu'ils soient situés en toiture et/ou en façade (pas au sol). Il ne permet pas la création de parc photovoltaïque. Les parcs éoliens ne sont par ailleurs pas envisageables au vu des enjeux, notamment liés à la loi Montagne. 9) « L'élargissement de la route de la condamine au droit de la caserne » implique, au PLU, la mise en place d'un emplacement réservé. Il n'est pas envisagé d'ajouter un ER pour cet objet, cela n'étant pas prévu au PADD, et considérant que le propriétaire concerné n'a pas fait de demande à ce sujet.
R43 Monsieur DI CARLO Laurent	Changement de zone N vers zone U	<i>Voir contribution R34 E.</i>		

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R44 E R45 E R58 E Monsieur SALICIS Grégory	Zone Naf	La contribution porte sur les conditions d'accès aux parcelles (<i>ci-contre</i>), classées en zone NAF. Le contributeur indique que l'accès auxdites parcelles est assuré par un chemin existant, matérialisé sur un plan joint à la contribution, et déjà utilisé pour leur desserte. Il est précisé que cet accès repose sur des accords écrits de propriétaires riverains, portant sur la création d'une servitude de passage le long des limites de propriété des parcelles concernées. Ces attestations sont jointes. La contribution précise qu'un géomètre est missionné pour procéder au relevé de la servitude, en vue de l'établissement d'un acte notarié. L'ensemble de ces éléments vise à démontrer l'existence et la pérennisation juridique de l'accès aux parcelles G 400 et G 431, compatible avec leur classement en zone Naf.	G 131 et G 400	Cette remarque n'appelle pas de réponse de la commune, mais permet de confirmer la possibilité d'accès à la zone Naf.
R46 E Mr POURCHIER Fabien	Changement de zone N vers zone U	<i>Cette contribution rejoint les contributions R11, R29 E et R37.</i> Il est ajouté notamment que le reclassement de cette parcelle en zone U respecte la limitation de la consommation d'espaces ainsi que le maintien de la fonctionnalité agricole et conforte l'usage de la forêt. Dans le cas où cette parcelle ne serait pas constructible, propose de rendre constructibles les parcelles suivantes : I 1173, I 868, H 585, H 586	H 1125 I 1173, I 868, H 585, H 586	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R11.</i> La réponse est similaire en ce qui concerne les parcelles I 1173, I 868, H 585, H 586.
R47 E Mme FRANCO Mélanie	Changement de zone A vers zone U	Constate que ces terrains ainsi que la voie d'accès desservant plusieurs habitations existantes, carrossable, sont classés en zone agricole. Ce classement est incohérent au regard de la continuité du tissu bâti, de la desserte permanente de la voie, du non-enclavement des propriétés et de l'usage réel des lieux.	F 1300, F 1304 et F 1305	Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse</i>

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		Ce classement pourrait entraîner des difficultés pour l'entretien de la voie, l'accessibilité, la sécurité et la gestion des services publics. Demande une révision du zonage afin de rattacher la voie d'accès et les abords immédiats des constructions à une zone compatible avec leur usage actuel.		<i>globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> Concernant la remarque sur le fait que la zone agricole pourrait générer des difficultés d'entretien, d'accessibilité, de pérennité des services publics, cela ne correspond à aucune réalité juridique ou technique. L'entretien de l'existant (légalement édifié) est toujours possible dans le cadre d'un PLU, que ce soit pour un bâtiment, une voie, des réseaux humides ... Par ailleurs les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition en zone agricole et naturelle ce qui permet notamment de conforter ces réseaux si nécessaire. Enfin, le PLU règlemente le droit des sols et non l'accès aux services publics.
R48 E R41 Mr RECOURA Jimmy	Changement de zone N vers zone U	<i>Cette contribution rejoint la contribution R41, déjà formulée par le contributeur.</i> Elle est complétée de manière à indiquer que : - Le terrain est en partie viabilisé et peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif ; - Il se situe dans un secteur déjà urbanisé avec des constructions à gauche, au-dessus et à droite ; - Il est accessible par un chemin communal.	H 1268	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R41.</i>
R49 E Mr et Mme LATELLA	Changement de zone N vers zone U	Demandent confirmation du maintien de la constructibilité de la parcelle, ou la possibilité de conserver ce caractère constructible. Rappellent qu'un permis de construire pour un chalet individuel a été accordé le 28 mars 2014, et a donc reconnu comme constructible ce terrain.	I 1445	Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible. <i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse</i>

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				<i>globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> Il est précisé que le permis de construire obtenu en 2014 est aujourd'hui caduc et ne justifie d'aucune reconnaissance d'un caractère constructible actuellement.
R50 E R39 Mme BARRERE Eliza	Changement de zone A vers zone U	<i>Cette contribution rejoint les contributions R08 et R39.</i> Elle est complétée de manière à indiquer que : - Ces parcelles sont adjacentes à des habitations existantes de chaque côté ; - Elles étaient constructibles au POS avant 2017 ; - Elles pourraient être viabilisées aisément ; - Constructibles, elles permettraient d'offrir des logements cohérents avec la volonté de pérenniser la dynamique démographique.	H 12, H 1212, H 1213 et H 1214	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R08.</i>
R51 E R36 Monsieur ALLAVENA Maurice	Changement de zone A vers zone U	<i>Cette contribution rejoint la contribution R36.</i> Elle est complétée, notamment de manière à indiquer qu'elle se trouve entourée d'habitations, traduisant un environnement déjà urbanisé. Le contributeur indique que cette parcelle était constructible lors de son acquisition en 1962. Si elle a été rendue inconstructible au POS, il indique ne jamais avoir été informé et qu'aucune justification n'a été notifiée. Le contributeur qu'elle était constructible au POS. Il indique ne pas avoir été informé de cette modification et aucune raison n'a été signifiée.	H 80	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R36.</i> Concernant l'information des propriétaires, la commune souligne qu'il n'est ni juridiquement requis ni matériellement possible d'informer individuellement l'ensemble des propriétaires sur le classement de leurs parcelles. Ce sont aux pétitionnaires de se renseigner.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R52 E Indivision BIONDI Madame BIONDI Marie-Ange	Dossier Publique Enquête	<i>Cette contribution rejoint la contribution R01.</i> Elle est complétée de manière à : - Indiquer que le PLU va à l'encontre du rapport de la cour des Comptes de 2024, car Beuil est une station de basse altitude où le ski est amené à disparaître à court terme alors que les élus souhaitent développer cette activité ; - Indiquer que la station de Roubion a déterminé une source communale de Beuil pour alimenter une retenue collinaire utilisée pour le ski alors que cette source devrait servir à alimenter le village de Beuil ; - Ajouter des annexes : expertise en évaluation de patrimoine immobilier (identifiant notamment ses terrains comme constructibles au POS) ; rapport de la Cour des comptes sur les stations de montagne face au changement climatique.	-	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R01.</i> Il sera répondu en complément que la commune ne partage pas le constat du contributeur « le PLU va à l'encontre du rapport de la Cour des comptes de 2024 ». En effet, le diagnostic indique : « En février 2024, la Cour des comptes a réalisé un rapport sur « les stations de montagne face au changement climatique ». Concernant la station de Valberg-Beuil, l'indice climatique qui repose sur la probabilité d'apparition du risque climatique associée à la perte d'enneigement naturel ou de neige produite est élevé (6,67). » (p.160 du rapport de présentation). Consciente de la vulnérabilité de la station face au réchauffement climatique, la municipalité ne souhaite pas réaliser d'aménagements conséquents sur son domaine. Le PLU n'intègre aucune unité touristique nouvelle par exemple (ni STECAL) sur le domaine skiable, ce qui témoigne bien qu'aucune nouvelle infrastructure touristique n'est envisagée. Si le PLU comprend une zone Ns, cela correspond bien d'une part à l'état des lieux (il y a toujours un domaine skiable sur Beuil, ceci est factuel) et permet de prendre en compte d'éventuels besoins (remise en état...) comme des aménagements divers nécessaires au fonctionnement du domaine lorsque l'enneigement est suffisant. On rappellera que le PLU est établi seulement sur 12 ans (temps court à

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				moyen), et que les études climatiques sont souvent réalisées sur des temps plus longs. Sur le deuxième point (retenue collinaire de Roubion), cela ne relève pas du PLU et l'affirmation est par ailleurs erronée.
R53 E Monsieur GARNIER Cyrille	Changement de zone A vers zone U	<i>Cette contribution rejoint la contribution R27.</i>	F 1053	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R27.</i>
R54 E Indivision BRISAUD	Changement de zone N vers zone U	<i>Voir contribution R38 E.</i>		
R55 E R67 Indivision BRISAUD	Questionnement ?	Demande la confirmation que ces parcelles sont bien dans l'enveloppe urbaine. Celles-ci s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation existante (entourées de constructions à usage d'habitation). Le projet est présenté comme compatible avec un développement maîtrisé et les objectifs d'aménagement durable.	H 1411 et H1414	Ces parcelles sont bien classées en zone constructible du PLU. Il n'est pas envisagé de modifier ce classement, justifié au PLU.
R56 Indivision BIONDI Mme BIONDI Hélène Mme DASZUK Aline Mme JACOB Magali	Changement de zone N ou A vers zone U Changement de destination Dossier Enquête Publique	<i>Cette contribution rejoint les contributions R01 et R05.</i> 1) Demandent la constructibilité de ces parcelles, avec un classement en zone Ub ou Uc. <i>Les arguments rejoignent ceux formulés notamment dans la contribution R01.</i> 2) Contestent la délimitation des bourgs existants, qui occultent de nombreuses zones sans logique, et alertent sur des incohérences dans la définition des zones urbaines, par des découpages ou des exclusions de parcelles arbitraires.	1) I 1193, I 1089, H 556, H 637, H 638, H 639, H 640, H 58, H 59, H 52, I 873 et I 836 5) I 696, I 157, I 159, E 73, E 68, et E 317	1)2)3) <i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune aux contributions R01 et R05.</i> 4) La servitude de résidence principale a récemment été introduite par la loi Le Meur. Si cette loi a été promulguée, c'est qu'elle n'entre a priori pas en contradiction avec les autres lois ou principes généraux du droit français.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		3) Soulignent des incohérences sur le calcul de l'artificialisation des sols. 4) Contestent le principe de servitude de résidence principale qui est contraire à l'égalité devant les droits entre administrés. 5) Demandent que les bâtiments sur les parcelles suivantes puissent changer en habitation : - I 696, I 157 et I 159 : passage en habitation → <i>Cela rejoint la contribution R05.</i> - E 73, E 68, et E 317 : passage en habitation, restauration, autres hébergements touristiques, activités de service		Cette servitude permet d'apporter une réponse concrète à nos territoires. Nombre de citoyens mettent en avant une pression des résidents secondaires sur notre territoire, ce qui est aussi mis en avant dans le diagnostic du PLU. La municipalité a donc voulu se saisir de ce problème, en mettant en place cette servitude au village et à la Condamine, permettant de s'assurer que les nouvelles constructions bénéficient à des habitants vivant sur le territoire à l'année, et participent de la dynamique locale. Si cette servitude pouvait être envisagée sur l'ensemble des zones U (même si la loi ne semble pas aller dans le sens d'un classement de 100 % des zones urbaines ou à urbaniser), la municipalité a considéré que le secteur des Launes présentait une relation aux zones touristiques plus marquée que le village et la Condamine, mais aussi un éloignement plus marqué des équipements publics et notamment de l'école, et qu'il était dans ce cadre peu pertinent d'y imposer uniquement des résidences principales. Cela est bien justifié dans le rapport de présentation du PLU. 5) Pour les parcelles I 969, I 157 et I 159, cette demande rejoint une contribution à laquelle la municipalité a apporté une réponse. <i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R05.</i> En ce qui concerne les demandes de changements de destination des parcelles E 73, E 68, et E 317 : la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Cela est

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				notamment justifié par l'absence d'accès à ces constructions. On précisera dans ce cadre que les changements de destination des constructions en zones agricoles ou naturelles doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, laquelle précise dans une lettre circulaire de 2023 que les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux. Cela n'exclut pas une éventuelle dérogation demandée au titre de l'article L152-6-5 ou L152-6-9 du Code de l'urbanisme.
R57 E Collectif de Beuil	Dossier Enquête Publique	Voir la section du tableau nommé : Contribution du Collectif de Beuil		
R58 E Monsieur SALICIS Grégory	Zone Naf	<i>Cette contribution rejoint celles précédentes (R44 E et R45 E).</i> Elles sont complétées par une attestation d'autorisation de passage sur la parcelle G 142, ainsi que la formalité de création de son entreprise d'exploitation forestière.	G 131 et G 400	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune aux contributions R44 E et R45 E.</i>
R59 E Mr et Mme BERTHE Renée et Alain	Changement de zone N vers zone U	S'inquiètent du classement de leurs parcelles en zone naturelle, et demandent le classement en zone habitable ou urbaine afin de pouvoir envisager d'obtenir l'eau et l'assainissement et l'accessibilité (impossible en voiture de décembre à avril).	C 727, C 728, C 729, C 730, C 731, C 732, C 733, C 734, C 735 et C 737	Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> Il est précisé que le développement des réseaux n'est pas spécifiquement lié au classement en zone constructible au PLU, même si une zone U génère certaines obligations.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R60 E Mr CLARY Bruno Mr CLARY Aubin	Changement de zone A vers zone U	Demandent le classement des parcelles (<i>ci-contre</i>) en zone constructible. Celles situées à la Condamine étaient initialement constructibles et ont été achetées en tant que telles. Elles sont viabilisées et un début de terrassement a été réalisé. Elles faisaient partie d'un lotissement (permis d'aménager) approuvé en 2017. Celles situées au Devens étaient constructibles lors de leur achat et un permis de construire avait été déposé et un terrassement effectué. Un classement en zone agricole ne présenterait que peu d'intérêt (terrain escarpé, caillouteux et en partie terrassé).	I 1469, I 1470, I 1471, I 1474, I 1478 et I 1480 (La Condamine) H 1027 et H 1028 (le Devens)	Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> Il sera également précisé que, si le permis d'aménager initial accordé en 2017 avait pour objet la création de 4 lots à bâtir, la municipalité n'a pas connaissance d'un permis de construire déposé sur le quatrième et dernier lot (correspondant à la présente requête) et au vu des délais, lotissement issu de ce permis d'aménager de 2017 ne cristallise plus les droits (article L422-14 du CU portant ce délai à 5 ans).
R61 Mr CHIOLLOU Duncan	Changement de zone N vers zone U	Dans la perspective d'un développement d'activités agricoles (actuellement formation en apiculture), demande le reclassement d'une zone N à A.	C 1297, C 1300, C 1301, C 1303 et C 1304	Les parcelles sont actuellement classées en zone N. Pour rappel, la zone N autorise les constructions à usage pastoral dans la limite de 50 m². De plus, l'installation de ruches n'est pas interdite en zone N. Au regard de ces éléments, et au regard du fait que le requérant n'ait pas mentionné un besoin de création de bâtiments agricoles, il n'est pas envisagé un reclassement en zone A.
R62 Mr COSSA Jean-Louis	Dossier Publique Enquête	Indique qu'il fait parvenir par courriel ses éléments pour le PLU. <i>Voir contribution R66 E.</i>		
R63	Changement de zone A vers zone U	Souhaite que ces parcelles, potentiellement viabilisables, soient rattachées à la zone Uc par les parcelles H630 et	H 1455 et H 1456	<i>Demande formulée (en partie) dans le cadre de la concertation.</i>

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
Mr DI CARLO Jean-François		H632 qui font partie de la copropriété horizontale comprenant les parcelles 630,631, 632, 635 et H1123 où sont construits 3 chalets.		Ces parcelles n'ont pas été considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'ont pas été classées en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R64 E Indivision BIONDI Mme BIONDI Hélène	Changement de zone N vers zone U Changement de zone A vers zone U Changement de destination	<i>Cette contribution rejoint la contribution R01.</i>	I 1193, I 1089, H 556, H 637, H 638, H 639, H 640, H 58, H 59, H 52, I 873 et I 836 I 696, I 157, I 159, E 73, E 68, et E 317	<i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R56.</i>
R65 E Mr MAGALON Noël	Changement de zone A vers zone U	Demande que sa parcelle soit rendue constructible, celle-ci l'étant au POS, étant située en bord de route et ayant accès aux réseaux. Elle est aussi entourée de constructions et d'un parking.	I 989	Cette parcelle n'a pas été considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et n'a pas été classée en zone urbaine constructible. <i>Le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i>
R67 R55 E Indivision BRISSAUD	Questionnement ?	<i>Voir contribution R55 E.</i>		
R68 R06 Mr FIANDINO Alain	Changement de zone N vers zone U	<i>Cette contribution rejoint la contribution R06.</i> Sollicitent leur intégration dans le périmètre urbanisable du secteur. Il est fait état de l'existence d'un chemin d'accès desservant lesdites parcelles. Les réseaux d'eau	I 1405 et I 1408	<i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune à la contribution R06 (la réponse est similaire en ce qui concerne la parcelle I 1408, non mentionnée dans la contribution R06).</i>



Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
Mme NICOLINO Christine		potable, d'électricité et le collecteur public d'assainissement sont présents à proximité immédiate. Les parcelles sont mitoyennes de constructions existantes à usage d'habitation. La demande est motivée par la situation effective du site et son insertion dans un environnement déjà bâti.		
Contribution du Collectif de Beuil				
R12 E R19 E R 57 E Collectif de Beuil	Concertation Dossier enquête publique Contre-proposition	Critique le PLU sur plusieurs points, dont les principaux arguments sont repris ci-dessous. 1) Une concertation jugée insuffisante, tardive et incomplète, marquée par une information partielle des habitants, l'absence de débat public structuré et des réponses peu argumentées aux contributions. Cela a des conséquences sur la qualité et sur l'avenir du village. Propose la mise en place une vraie concertation et de fait le report de l'approbation du PLU. 2) La dévitalisation que connaît le village de Beuil, conséquence de l'exode rural, du manque de neige, de la concurrence de Valberg et de l'absence de projets, ou des projets coûteux qui n'offrent pas de perspectives d'emplois pérennes. Or, le PLU contraint tout développement urbain, économique et touristique et restreint les capacités de constructions aux résidences principales. 3) Des incohérences, une absence d'actualisation du diagnostic et une absence de certaines justifications. 4) Un PLU qui s'appuie sur la loi Montagne et le ZAN, mais selon une interprétation extrêmement restrictive. Sont présentées les principales règles du PLU arrêté. Il est considéré un découpage des zones urbaines réalisé de manière aléatoire, intéressé (intérêt personnel des	Diverses parcelles	1) Pour rappel, le Code de l'urbanisme prévoit qu'un PLU fasse l'objet d'une concertation auprès du public, sans en préciser les contours. Dans sa délibération de lancement, la municipalité a détaillé les mesures de concertation qui seraient mises en place au cours de la procédure. Cette délibération était disponible (mairie, site internet), permettant à la population d'avoir connaissance de la procédure en cours, et lui permettant ainsi tout à fait d'être tenue au courant de la procédure. Ce n'est pas à la commune de contacter l'ensemble des propriétaires (ce qui n'est pas possible techniquement), mais à la population de se renseigner. Les mesures de la concertation et de publicité correspondantes sont jugées <u>suffisantes et adaptées</u>, notamment vis-à-vis de la démographie de la commune et des moyens (notamment financiers) dont elle dispose. Contrairement à ce qui est indiqué et comme en atteste le bilan de la concertation, l'ensemble des remarques formulées ont été étudiées par la municipalité, qui a apporté une réponse à chacune

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		élus), erroné, et extrêmement restrictif pour les propriétaires, ne pouvant pas tenir les objectifs annoncés. Plusieurs cas sont présentés dans ce cadre. Propose dans ce cadre d'élargir la zone urbaine en s'appuyant sur la réalité des habitations (proposition de redéfinition suivant les contours des parcelles). 5) Une servitude de résidence principale mise en place, en dehors de 4 terrains aux Launes qui verront leur valeur exploser (or, l'une d'entre elles appartient à la famille du Maire). 6) Des incohérences dans le calcul de l'artificialisation des sols. Il propose de revoir le calcul de l'artificialisation passée et à venir afin d'offrir plus d'opportunités. Il propose également en complément de prendre en compte des alternatives de construction ne générant pas de l'artificialisation. Propose un recalcul : il est ainsi indiqué que la commune pourrait élargir son enveloppe urbaine de 1,78 hectare. 7) Considère les choix faits dans le PLU comme favorisant les intérêts personnels des élus, ce qui concerne la zone urbaine, la servitude de résidence principale et la zone Am. 8) Concernant le tourisme, ski et changement climatique, le collectif relève une surestimation du rôle futur du ski alpin, sans prise en compte suffisante des effets du changement climatique. Il est notamment expliqué que la description du domaine skiable est erronée, et ne tient pas compte de la réalité (partie plus enneigée). Le PLU ne tient pas compte de l'étude <i>Climsnow</i>. Dans ce cadre, le zonage Ns de la Condamine n'est pas adapté.		des remarques, alors que cela n'est pas obligatoire. Elle a tenté d'y répondre favorablement, tout en prenant en compte les divers enjeux et la réglementation. Si cela n'est pas assez mis en avant dans le PLU, il pourra être complété de manière à mieux faire ressortir la concertation mise en place. Tous les documents présentés en réunion publique ont été mis à disposition. Ils répondent aux enjeux d'information du public depuis le diagnostic et l'état initial, aux pièces opposables, en passant par le PADD. Ont également été mis à disposition les documents opposables complets et le PADD qui est annexé à la délibération de débat, pour une meilleure information du public, mais sans que ceci ne revête un caractère obligatoire. La commune souhaite faire remarquer que les contributions formulées lors de la concertation puis lors de l'enquête publique s'appuient largement sur des éléments (enveloppe urbaine, loi Montagne, consommation d'espaces ... puis classement en zone U ou non), qui ont largement été présentés en réunion publique et dont le descriptif était présent dans les documents mis à disposition du public. Ces premiers éléments ont été publics depuis mai 2024. 2) Sur ce point, le PLU est un document qui doit permettre d'autoriser la construction de résidences principales plutôt que des résidences secondaires, et donc d'accueillir de nouveaux habitants qui permettraient un certain

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		Il est proposé d'orienter le projet communal vers un tourisme quatre saisons, fondé sur la diversification des activités et la valorisation des atouts patrimoniaux et naturels. 9) Formule des observations aux réponses de la commune à l'avis de la préfecture, en ce qui concerne la ressource en eau, les logements vacants, les résidences principales, secondaires et saisonnières, la zone Ns (ce qui rejoint l'un des précédents points déjà évoqués par le contributeur), sur les lits touristiques, et sur la zone humide de la Sagne.		renouvellement de la population. Il permet également la création de commerces par exemple. En revanche, il est important de rappeler que ce n'est pas parce que le PLU permet cela que le village va sans aucun doute se redynamiser. La redynamisation dépend de nombreux facteurs extérieurs, des projets privés menés, mais aussi de projets publics qui ne relèvent pas du PLU. Il est aussi important de mettre en perspective les droits accordés par le PLU avec la loi. Ainsi, on rappellera que le SRADDET (document de planification à l'échelle régionale) ne classe pas Beuil en tant que « centralité » (même locale), et n'y prévoit à cet égard pas un développement important. La remarque du contributeur semble omettre toute obligation de rendre compatible le PLU avec ce document, et plus largement les documents de planification supérieurs. Dans ce contexte, les « contre-propositions » formulées interrogent, en ce qu'elles font abstraction du cadre législatif et réglementaire en vigueur. La remarque va très largement au-delà de ce pour quoi est réalisé un PLU et ce qu'il permet. Enfin, concernant le projet de création d'une fromagerie, il sera rappelé que la construction est déjà en cours. 3) <u>Concernant l'absence d'actualisation des données, notamment de l'INSEE :</u> Les données de l'INSEE ne sont pas à date d'élaboration du PLU. Par exemple, à ce jour, le dossier complet de l'INSEE concernant Beuil

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				présente des données dont les dernières datent de 2022 (démographie, habitat...). Lors du lancement de la procédure et de l'élaboration du diagnostic en 2022, les données de l'INSEE dataient de 2018. Suite à cela, les élus ont continué à avancer sur les autres pièces du PLU. Lorsque la municipalité a souhaité arrêter le PLU, les dernières données de l'INSEE publiées portaient sur l'année 2021. Dans ce cadre, il a été souhaité par la commune de mettre à jour l'analyse du diagnostic, en présentant les dernières données de l'INSEE publiées en 2021 (mise à jour qui n'est pas forcément faite dans tous les PLU, mais que la commune a souhaité faire). Entre cette mise à jour et aujourd'hui, les données de l'INSEE de 2022 ont été publiées. Il n'a pas été jugé ni nécessaire, ni possible de mettre à jour l'analyse avec les données de 2022, ce qui ne serait de toute façon pas cohérent avec la période de débat du PADD qui constitue le socle du PLU. Il est par ailleurs bien entendu impossible pour la commune de se substituer à l'INSEE par un comptage de sa population en 2025, alors qu'un organisme national est dédié à cela. Le but de cette démarche est d'ailleurs de pouvoir réaliser des analyses lissées sur a minima une décennie avec une méthodologie constante, ce que ne permettrait pas un comptage réalisé hors méthode. Cette réponse permet de comprendre pourquoi le diagnostic s'appuie sur les données de l'INSEE de 2021.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				<u>Concernant les incohérences dans le diagnostic :</u> Les remarques évaluent à juste titre des erreurs, que la municipalité souhaite corriger, ou des compléments utiles à la compréhension du dossier et des choix de développement du territoire. Concernant le nombre de lits dans le camping, cela sera mis en cohérence avec ce qui est légalement autorisé. La municipalité souhaite aussi préciser que plusieurs remarques sont erronées. Par exemple, en ce qui concerne le nombre de lits dans les hôtels, elle maintient que les 2 hôtels accueillent 44 lits. La commune souhaite toutefois rappeler que le diagnostic du PLU constitue un état des lieux du territoire. Or, un territoire est en constante évolution. Le diagnostic a une première fois été rédigé en 2022, puis a été mis à jour au début de l'année 2025 en anticipation de l'arrêt du PLU prévu cette même année. Cela a permis d'éventuellement compléter le diagnostic par des données plus récentes, mais n'a pas eu pour effet de modifier l'analyse globale du territoire et les enjeux. La commune souhaite aussi rappeler au contributeur le rôle du PLU, qui est un document de planification qui fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Pour schématiser, il définit les zones constructibles ou non, et les règles de constructibilité ou de protection selon les enjeux et les objectifs définis dans le PADD, qui lui-même s'appuie sur un diagnostic. Cela est très important

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				pour comprendre ce qui compose et le contenu du PLU. Dans ce cadre, de nombreuses remarques formulées par le contributeur ne sont <u>ni utiles ni l'objet du PLU</u> car ne pouvant être traité par celui-ci : initiative privée touristique, DSP du camping, décharge du Cians, encore moins le site internet de la commune... 4) Sur ce point, <i>le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> Les élus souhaitent toutefois porter à la connaissance du commissaire enquêteur les propos erronés : - « La distance maximum entre 2 habitations est de 60 m pour définir la zone urbaine » → ce n'est pas le cas, comme en témoigne la méthodologie de l'enveloppe urbaine dans le rapport de présentation ; - « Il n'y a aura pas d'extension d'urbanisation (...) à l'exception de bâtiments agricoles » → Les bâtiments agricoles ne constituent pas de l'urbanisation au sens de la loi ; - « Il n'y aura pas de possibilité de rendre à la nature des espaces artificialisés » → ce n'est pas vrai, puisque le PLU ne l'interdit pas ; - « Il n'y a pas de COS ou de CES (...) » → Le COS n'existe plus depuis la loi ALUR, et le PLU détermine bien des CES (voir les

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				articles « emprise au sol maximale » dans chaque zone du PLU). - « Les extensions jusqu'à 30% ou les annexes sont autorisées sous de nombreuses conditions, quelle que soit la zone (...) » → Le PLU ne limite pas la superficie des extensions en zone urbaine ; - « Des changements de destination seulement seront autorisés (...) » → A l'arrêt du PLU, ce document classe 5 et non 2 bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination... En dehors de cela, l'observation indique (p.11) que le PLU est contraignant et permet 13 constructions d'ici 2037, ce qui est erroné, puisqu'il permet la construction de 20 nouveaux logements (cf. rapport de présentation du PLU). 5) La servitude de résidence principale a récemment été introduite par la loi Le Meur, et permet d'apporter une réponse concrète à nos territoires. De nombreux citoyens mettent en avant une pression des résidents secondaires sur notre territoire, ce qui est aussi mis en avant dans le diagnostic du PLU. La municipalité a donc voulu se saisir de ce problème, en mettant en place cette servitude au village et à la Condamine, permettant de s'assurer que les nouvelles constructions bénéficient à des habitants vivant sur le territoire à l'année, et participent de la dynamique locale. Si cette servitude pouvait être envisagée sur l'ensemble des zones U (même si la loi ne semble

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				pas aller dans le sens d'un classement de 100 % des zones urbaines ou à urbaniser), la municipalité a considéré que le secteur des Launes présentait une relation aux zones touristiques plus marquée que le village et la Condamine, mais aussi un éloignement plus marqué des équipements publics et notamment de l'école, et qu'il était dans ce cadre peu pertinent d'y imposer uniquement des résidences principales. Cela est bien justifié dans le rapport de présentation du PLU. 6) Sur ce point, le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau. 7) Sur ce point, le contributeur et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau. Concernant la zone Am, l'argumentaire est approximatif. Celle-ci permet en effet uniquement la création <u>de construction agricole sous forme d'habitation nécessaire à l'activité</u>. Aucune habitation au sens des zones U ne sera donc autorisée. <u>Cette zone donne moins de droits qu'une zone A.</u> La commune souhaite préciser que l'ensemble de ce secteur y compris le cœur agricole de la Condamine a été classé en zone A avant la réunion des PPA concernant le zonage. La DDTM a mis en avant les enjeux paysagers du cœur agricole de la Condamine et la commune a souhaité répondre favorablement à cette demande avec un

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				classement en zone Ap. Cette zone Ap étant essentiellement liée à cet aspect paysager, dont les enjeux sont bien plus limités sur la périphérie de la zone U, les élus ont réfléchi à une solution pour concilier la demande de l'Etat et un maintien d'un maximum de droit pour l'agriculture, cette ambition étant un point important du PLU. Cette zone Am permet de concilier ces enjeux avec la proximité des habitations, ce qu'une zone A simple n'aurait pas permis. 8) La commune comprend peu cette remarque, étant donné que l'un des objectifs du PLU inscrit au PADD est le suivant : « <i>Consolider l'attractivité touristique, reposant essentiellement sur la station et les activités de pleine nature, principal vecteur d'emplois pour notre territoire</i> ». Si le PADD mentionne bien la station, qui est objectivement un vecteur d'attractivité touristique du territoire, il mentionne aussi la volonté de consolider les activités de pleine nature, notamment traduit par l'action suivante : « <i>Permettre le maintien et le développement des itinéraires de randonnée et cyclables, voire d'autres pratiques liées aux activités de pleine nature en lien avec la découverte du territoire</i> ». Par ailleurs, le PLU n'intègre aucun projet structurant sur le domaine skiable (dans ce cadre, aucune UTN ou STECAL n'est mis en place en zone Ns). La zone Ns vise simplement à prendre en compte le domaine skiable, au regard des <u>infrastructures existantes</u>, et les éventuels besoins (remise en état...) comme des aménagements

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				divers nécessaires au fonctionnement du domaine lorsque l'enneigement sera suffisant. Si les téléskis au niveau de la Condamine n'ont pas fonctionné les deux dernières années par manque de neige et manque de personnel, ceux-ci sont toujours entretenus et peuvent encore être utilisés. En revanche, la commune est favorable à reclasser une partie de la zone Ns vers une zone Ap, entre le village et la Condamine, qui n'accueille pas de pistes ou de remontées et peut donc, à cet égard, être considérée comme exclue du domaine skiable. Par ailleurs, 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 au regard des éléments expliqué ci-dessus. 9) Sur ce point, plusieurs réponses sont apportées : - Une fois encore, concernant le développement limité autorisé par le PLU, cela s'inscrit dans les contraintes réglementaires (exemple du SRADDET qui prévoit une croissance démographique de 0,3%/an en moyenne), ce que semble omettre totalement cette requête. La production de logement est en bonne partie le corolaire de ce taux de croissance. - Plusieurs remarques sont erronées.

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				Par exemple, le PLU impose bien le stockage des eaux pluviales, contrairement à ce qu'indique le contributeur. Il faut pour cela se reporter aux règles de « desserte par les réseaux » de chacune des zones. Exemple pour la zone Ub : « <i>Pour toute création de surfaces imperméabilisée de plus de 20 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) doit être réalisé, avec un volume minimum de 1 m³.</i> » Cela est bien justifié dans le rapport de présentation. - Le contributeur extrait certains éléments sans prendre en compte l'ensemble de la réponse, ou modifie le sens des réponses apportées par la mairie. Par exemple, en ce qui concerne la demande de la DDTM de « favoriser voire imposer le recyclage des eaux de toiture », cette demande concernait le PADD, et il a été répondu que cette proposition n'était pas adaptée au PADD. Cela ne signifie pas qu'elle n'a pas traduit cette action dans un PLU (cf. règle présentée ci-dessous). De plus, il extrait les réponses de la commune répondant défavorablement aux demandes de réalisation d'études (besoin logements saisonniers...). Pour autant, il n'est pas rappelé l'ensemble de la réponse apportée en conclusion par la commune qui met en avant l'incohérence entre les nombreuses demandes d'études à réaliser, avec l'utilité et la faisabilité de celles-ci. Dans ce cadre, la commune met en avant l'incohérence entre les remarques du contributeur qui critique la situation financière de la commune, mais propose de nombreux compléments à

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				réaliser au PLU, qui sont coûteux et dont l'utilité pour un PLU de cette envergure semble poser question. Il indique aussi que le PLU ne prévoit aucune action de protection de la zone humide, ce qui est faux. Si l'on prend en compte le règlement, on constate qu'il intègre une prescription de protection de la zone humide, interdisant toute construction et aménagement (sauf quelques exceptions qui ne sont pas de nature à remettre en cause sa préservation). Ce principe de protection est aussi intégré dans l'OAP thématique n°1. Un PLU ne peut pas réglementer l'usage de substances telles que le chlore, car cela ne relève pas du droit des sols. - Sur les extraits concernant la consommation en eau potable, cela est issu d'une étude réalisée par le REAAM (qui est l'organisme ayant la compétence concernant l'alimentation en eau potable) à la demande de la DDTM et validée par celle-ci. La municipalité se questionne donc sur la remarque du contributeur qui remet en cause cette étude, qui a elle-même validé cette étude, tout en s'appuyant sur les remarques de la DDTM. - Concernant les logements vacants, il n'est pas considéré comme vacant des logements encore en cours de construction... - Plus généralement plusieurs remarques ne relèvent pas directement du PLU.
Contributions d'Élus				

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
R66 E Mr COSSA Jean-Louis (Élu municipal) Mr NIVOIX Jean-Paul	Dossier Enquête Publique Contre-proposition	1) Indiquent l'absence de concertation préalable avec les propriétaires concernés et une partie des élus. Il explique que ce manque de dialogue a limité l'expression des attentes locales et nuit à l'équilibre et au caractère partagé du document. Demandent une concertation plus approfondie et collective. 2) Soulignent que les restrictions introduites par le PLU sont plus contraignantes que celles du RNU, qu'elles ne prennent pas suffisamment en compte l'histoire et le travail d'aménagement réalisé par les populations locales depuis des siècles, ni la légitimité d'usage issue de l'acquisition historique des terrains. 3) Indiquent que seulement 1 % du territoire est classé en comme urbaine au PLU. Les marges d'urbanisation restantes sont excessivement réduites et laissent peu de disponibilité pour les aménagements privés ou publics. 4) Rappellent que la commune avait acquis des terrains dans l'objectif de créer une zone artisanale sous l'ancien POS et que cette vocation n'est pas reconnue dans le PLU actuel. Un seul site est identifié pour les activités artisanales, ce qui limite fortement le développement et la diversification économique locale. 5) Expliquent que la voirie et le stationnement constituent un enjeu majeur pour l'attractivité du village. Il indique que Beuil ne dispose pas de parkings structurants ni d'aménagements adaptés sécurisés, et que le PLU ne prévoit pas d'orientations ou programmation en matière de stationnement, de cheminements piétons ou de mobilités douces. 6) Soulignent que la gestion de l'eau est un enjeu essentiel pour l'avenir de la commune. Il n'existe pas de	-	1) Cette remarque rejoint celle formulée par le collectif de Beuil, à laquelle la commune a apporté une réponse. <i>Les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la réponse de la commune aux contributions R12 E, R19 E et R57 E.</i> Il sera ajouté en complément que sur le PV du conseil municipal relatif au débat du PADD, il est indiqué que M. COSSA a quitté la salle de manière non excusée avant le débat. Dès lors, il est relativement illégitime d'indiquer un manque d'information aux élus. 2) 3) Sur ces points, <i>les contributeurs et le commissaire enquêteur sont invités à prendre connaissance de la « réponse globale de la commune et motivation » à la suite du tableau.</i> 4) Le POS, qui nous rappelons, est caduc depuis 2017, intégrant une zone UZ « zone d'activités » au niveau du Cougni. Bien que la commune soit propriétaire d'une parcelle située dans cette ancienne zone UZ, la loi s'applique à tous, y compris aux terrains communaux. On rappellera que le PLU n'est pas élaboré de la seule volonté des élus et des habitants. Il est soumis à un ensemble de contraintes. Pour ne citer que certaines : - La loi Montagne. Or, le secteur du Cougni n'est pas considéré comme un groupe de construction, village, hameau ... au titre de la loi Montagne (absence de 5

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
		connaissance précise et partagée de la ressource, que les périmètres de protection sont insuffisamment définis et que les besoins en eau par les activités touristiques (ski) ou agricoles ne sont pas pris en compte. 7) Indiquent qu'aucun projet économique structurant n'est clairement proposé dans le PLU, notamment en matière de santé, d'accueil touristique, d'artisanat ou de commerces de proximité, ce qui limite la diversification économique et la valorisation du patrimoine naturel et culturel. 8) Demandent un report de la mise en œuvre du PLU compte tenu du calendrier des élections municipales.		constructions traditionnelles ou à dominante d'habitations distantes les unes des autres de moins de 50 mètres). Dès lors, l'urbanisation de ce secteur, qu'il soit pour l'habitat ou les activités économiques, aurait nécessité la réalisation d'une étude, longue et coûteuse et soumise à la CDNPS, afin de justifier que le projet est compatible avec la protection de l'agriculture, de la forêt, du paysage et du patrimoine, et des risques. - La loi climat et résilience, imposant de limiter fortement la consommation d'espaces. Or, l'urbanisation de la zone UZ du POS aurait généré de la consommation d'espaces (car située en extension de l'urbanisation) ... - Justification du besoin, alors qu'aucun projet n'a émergé durant la longue période d'application du POS ... 5) Comme l'indiquent les contributeurs, le PLU comprend une OAP qui concerne le réaménagement de l'entrée de village, laquelle intègre des principes de réaménagement de voirie, de liaisons douces, et de stationnement. Cette OAP s'appuie sur une étude de programmation menée en 2023, et présentée en réunion publique (hors PLU). Les aménagements proposés s'appuient sur un diagnostic mené, tenant compte des possibilités au vu des caractéristiques de cet espace, mais

Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				aussi des coûts associés. Ces éléments ont été notamment travaillés avec les services du CD06. La commune ne voit pas en quoi cette OAP n'est pas satisfaisante (les contributeurs ne font aucune proposition pouvant être intégrée). On précisera enfin que, si l'OAP permet de proposer la vision de la commune sur le réaménagement de l'entrée de ville et des déplacements associés sur ce secteur, le PLU n'est pas le document adapté pour gérer cette question, puisque c'est un outil de planification et de gestion du droit des sols. Dans ce cadre, le PLU autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble des zones, et donc permet le réaménagement d'espace public. Il n'a pas été jugé nécessaire la mise en place d'emplacement réservé, les emprises de projet étant communales. Un PLU ne peut pas mobiliser d'autres outils que ceux-ci pour gérer les déplacements. 6) La régie des eaux Alpes Azur Mercantour (REAAM) a réalisé une étude dans le cadre de l'élaboration du PLU, afin d'identifier la cohérence entre la ressource en eau disponible sur le territoire et le projet traduit dans le PLU. Cette étude, reportée dans le PLU, identifie deux sources principales : la source du Fuont de l'Oule et le captage du Tailler. Ces deux sources font bien l'objet d'une protection (<i>se reporter pour cela à l'annexe 5.1.5. du PLU</i>). Cette étude indique également que la ressource est suffisante pour répondre aux besoins en eau de la population totale à horizon du PLU (2037), avec



Cotée et noms des déposants	Thèmes Sous-thèmes	Contributions (synthèse)	Parcelle(s) concernée(s) le cas échéant	Réponse de la commune et motivation
				une marge de sécurité de 21%. Cette marge permet de répondre à d'éventuels autres besoins : agriculture, enneigement... Ainsi, contrairement à ce qu'indiquent les contributeurs, le PLU prend bien en compte la question de la ressource en eau. 7) Cela rejoint le quatrième point de cette remarque, mais aussi diverses remarques faites par le Collectif de Beuil à laquelle la municipalité a apporté des réponses. 8) La municipalité n'est pas favorable à cela, l'approbation du PLU n'interférant pas avec les élections municipales.

Réponse globale de la commune et motivation :

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, R49E, 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 PPA, 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 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 d'un projet global, quelques semaines ou mois pour instruire, absence de concertation, pas de logique ZAN à prendre en compte, 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.

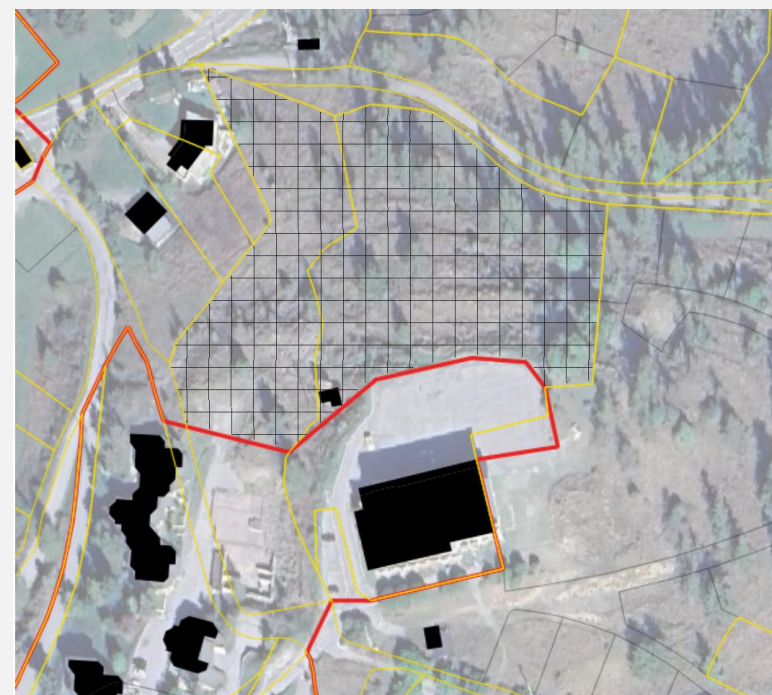
Plusieurs cas spécifiques ne répondent pas à ces critères :

- 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 routier 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 ce 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 1,5 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 Écrins 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.

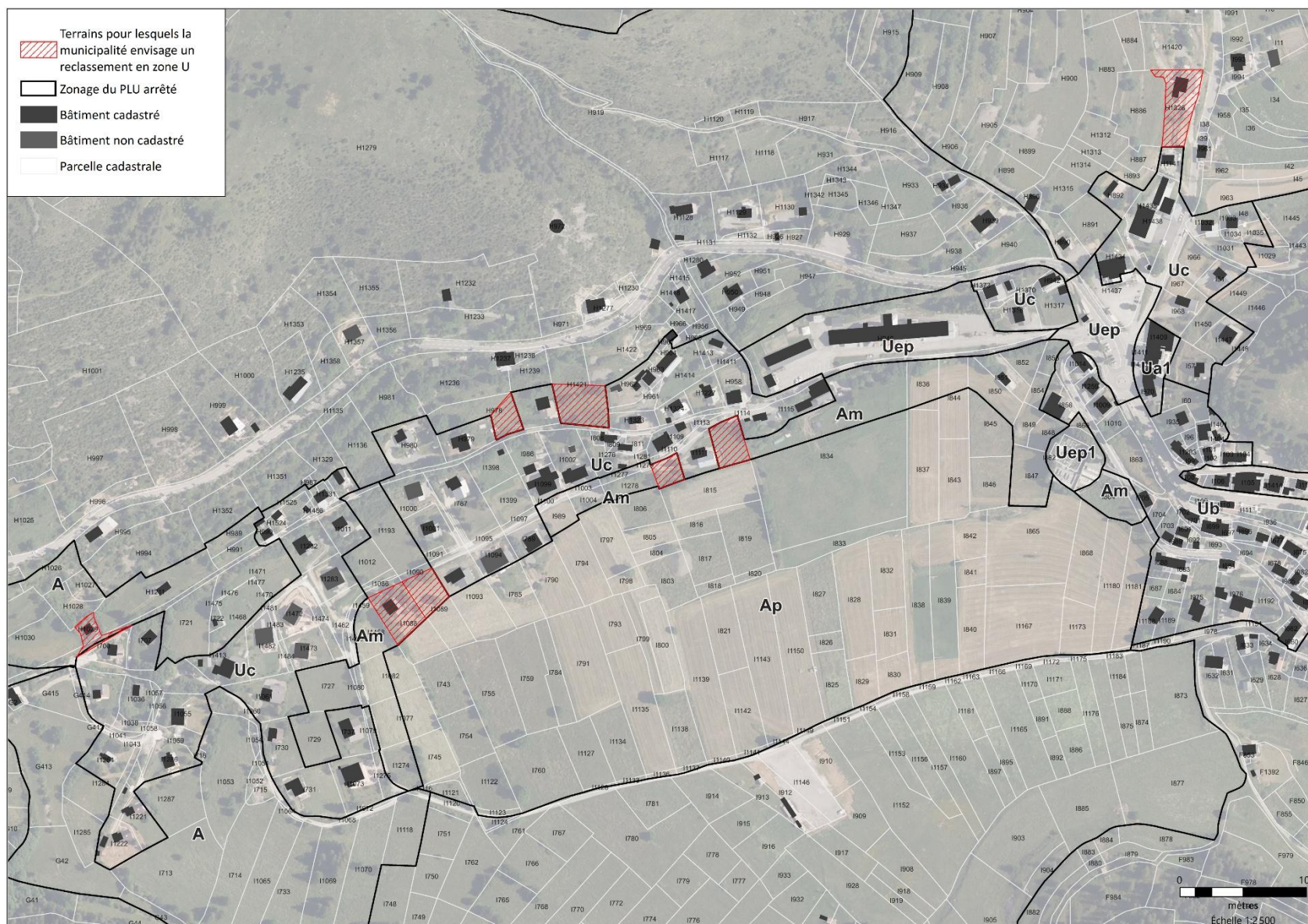
Enfin, la commune souhaite mettre en avant la difficulté à définir ces enveloppes sur un territoire aussi dilué, où peu d'opération d'aménagement d'ensemble ou de petites opérations sont venues consolider les formes existantes, avec des époques de construction variées, une période d'application du RNU 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

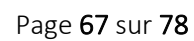
comprennent donc qu'ils puissent y avoir des interrogations, mais la définition d'une méthodologie unique permet de clarifier cela, même si certains cas restent difficiles à interpréter.

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.





- Les zones constructibles au PLU :

Comme indiqué ci-dessus, le Code de l'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 :

- 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 le potentiel constructible est suffisant pour répondre aux besoins de développement, tant sur le 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 (0,3%/an 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 l'urbanisation à destination d'habitation. »

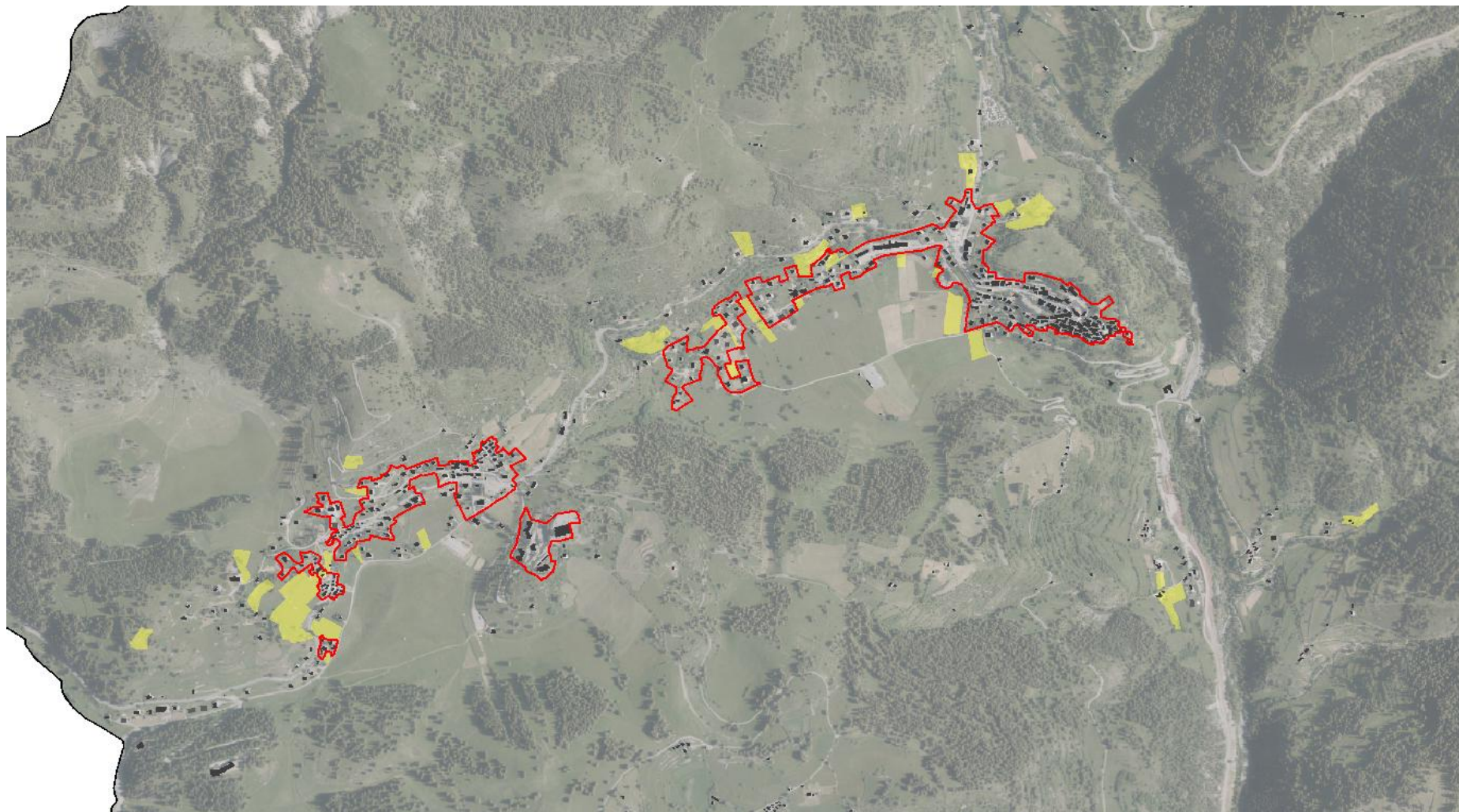
→ En d'autres termes, il n'a pas été jugé nécessaire de rendre constructible des terrains en extension, qu'ils soient classés en zone U ou AU (cela pourra être mieux expliqué dans le rapport de présentation).

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



- Tracé rouge : tracé de l'enveloppe urbaine telle que définie dans le PLU arrêté
- En jaune : 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 son 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 agricoles 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 économique des 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° et 6° 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 édifée 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. À 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 Condamine).

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 d'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.305) 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 édifiée, 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.



4. PRÉCISIONS CONCERNANT LES AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES AUTORITÉS SPÉCIFIQUES

Pour rappel, l'ensemble des avis de la MRAe, des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques a fait l'objet d'une note de réponse préalable à l'enquête publique, intégrée au dossier d'enquête publique (pièce E).

Comme précisé dans l'introduction de la note de réponse, elle constituait un document d'information, mais ne pouvait être considérée comme une décision finale de la commune puisqu'antérieure à l'enquête publique.

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, cette donnée

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		
	→ 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> <i>Volet climat</i> → 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 « <i>les stations de montagne face au changement climatique</i> » 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> <i>4. Justifications des zones naturelles</i> <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 « <i>Ces zones intègrent les pistes, les remontées mécaniques et les infrastructures liées au ski. Elles comprennent aussi des restaurants d'altitude</i> ». 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		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

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		
	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.		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.

Ces documents et réponses complémentaires sont donc à prendre en compte par le commissaire enquêteur pour son rapport et ses conclusions.



ANNEXES

Nice, le 19/09/2025

Direction Départementale des Alpes-Maritimes

Santé Environnement

Affaire suivie par : Océane BUENO

oceane.bueno@ars.sante.fr

Réf : DD06-0725-7364-D

PJ : procès-verbal du 17/09/2025

Le Directeur Général

à

Monsieur le Procureur de la République
Tribunal judiciaire de Grasse
37 avenue Pierre Sémard
06133 GRASSE

Objet : signalement article 40 du code de procédure pénale, code NATINF 3419 – Madame Marie-Ange BIONDI

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article 40 du code de procédure pénale, les faits suivants :

Madame Marie-Ange BIONDI, est l'ancienne propriétaire d'une parcelle de terrain n°2 section E1 du plan cadastral de la commune de Beuil, où se situe une source, la source Fuont de l'Oule.

Par décision du juge de l'expropriation du 24 octobre 2005, les consorts BIONDI ont été expropriés pour cause d'utilité publique, suite à la publication d'un arrêté de déclaration d'utilité publique concernant la définition des périmètres de protection pris au bénéfice de la commune de Beuil.

Ledit arrêté en date du 5 décembre 2001 instaure un périmètre de protection immédiat (PPI) et des périmètres de protection rapprochés (PPR), selon les coordonnées suivantes :

- PPI – parcelles n° 2 et 5 – section E1 du plan cadastral de la commune de Beuil
- PPR – parcelles n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 327, 328, 329 section E1 du plan cadastral de la commune de Beuil
- N° 316 (partie), n° 317, n° 318, n° 319 (partie) section E2 du plan cadastral de la commune de Beuil.

Les périmètres sont grevés de servitudes définies selon le rapport d'un hydrogéologue agréé par le ministère de la santé, Monsieur IVALDI (rapport en date du 14 novembre 1998).

En particulier concernant le PPI :

- Les parcelles doivent être acquises en pleine propriété par la commune,
- Toutes les activités et faits autres que ceux qui sont nécessités par le service et l'entretien sont interdits.

Concernant le PPR :



- Les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine sont interdits.
- Pour les activités agricoles :
 - o La stabulation d'animaux domestiques ainsi que le stockage de fumiers, purins et autres produits issus des activités agricoles existantes, sont interdits à l'intérieur de ce périmètre.
 - o Le pacage des animaux est toléré sous réserve d'être pratiqué d'une manière extensive, par rotation et sur des durées courtes.

Suite à la décision du juge de l'expropriation du 24 octobre 2005, les consorts BIONDI ont formé un pourvoi en cassation contre cette décision qui a été rejetée par un arrêt du 1^{er} décembre 2009.

Le nouveau jugement du 24 janvier 2013 opposant la commune de Beuil et les consorts BIONDI a statué sur les motifs suivants :

les demandes tendant à obtenir l'annulation de l'ordonnance d'expropriation sont déclarées recevables, l'exception de caducité de l'acte de DUP du 5 décembre 2001 est infondée et rejetée, Les consorts BIONDI doivent être indemnisés à hauteur de 40.793 € pour leur expropriation, la mairie de Beuil devant leur verser 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En 2024, Madame BIONDI a saisi les services de l'Agence Régionale de Santé (ARS) concernant les mêmes requêtes alors que la justice s'était déjà prononcée.

A sa dernière requête s'ajoute sa demande de remettre en eaux des abreuvoirs dont elle a la propriété, présents dans le PPR de la source Fuont de l'Oule, afin d'alimenter un cheptel d'environ 300 ovins.

La Régie Alpes-Azur-Mercantour (REAAM), gestionnaire de l'eau sur la commune depuis la loi NOTRe pour la commune de Beuil, avait en 2022 cessé d'alimenter les abreuvoirs du fait d'un épisode de sécheresse qui sévissait sur le territoire et n'a jamais remis en eaux les abreuvoirs par la suite.

Les abreuvoirs étant vétustes, fuyards et positionnés sur le PPR de la source, il existait un risque de contamination de la source Fuont de l'Oule et par conséquent un potentiel impact sur la santé des consommateurs.

La REAAM avait cependant proposé à Madame BIONDI de déplacer ses abreuvoirs en dehors du PPR et de les remplir à nouveau, toutes ces démarches à leurs frais.

Madame BIONDI a refusé les propositions de la REAAM, estimant qu'ils n'étaient pas propriétaires de la source et remettant en question une fois de plus la déclaration d'utilité publique.

A la suite de nombreux échanges, l'ARS le 26 septembre 2024, a envoyé un dernier courrier à Madame BIONDI, lui demandant de déplacer les abreuvoirs, le pacage des animaux étant interdit, conformément à l'acte déclaratif de 2001.

L'ARS lui a également transmis la décision du 24 janvier 2013 qui rejette toutes ses requêtes.

En juin 2025, Madame BIONDI a de nouveau saisi la REAAM pour les mêmes requêtes qu'auparavant.

Par mail de la REAAM le 22 juillet 2025, l'ARS est informée que Madame BIONDI, par l'intermédiaire de l'éleveur qui possède le cheptel d'ovins précédemment cité et à qui elle loue les terrains dont elle a la propriété, branche illégalement des tuyaux sur le captage Fuont de l'Oule afin d'alimenter les abreuvoirs et de ce fait abreuver le cheptel.

Ces conduites sont régulièrement débranchées par les agents de la REAAM afin de préserver la sécurité sanitaire de la source Fuont de l'Oule. Il est à noter qu'auparavant en période de sécheresse, des tuyaux étaient branchés illégalement sur la chambre de réunion des captages. En période hors sécheresse, des tuyaux sont raccordés à un trop-plein d'un captage.

Madame Océane BUENO, ingénieure d'études sanitaires, habilitée et assermentée de la Délégation Départementale des Alpes-Maritimes de l'ARS PACA s'est déplacé le 17 septembre 2025 afin de constater l'infraction et dresser un procès-verbal (PJ).

En conséquence, les faits précités me semblent constituer l'infraction pénale de non-respect de prescription d'une DUP en violation de la réglementation sanitaire de protection de la ressource en eau, sanctionnée par les articles :

L. 1324-3 du code de la santé publique : « *Le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes portant déclaration d'utilité publique est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 € d'amende.* »

L'article 1324-4 du code de la santé publique : « *Le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation ou de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité, dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, conduites, aqueducs, réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende.* »

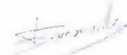
et l'article L. 216-6 du code de l'environnement : « *Le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux superficielles, souterraines ou les eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement, des effets nuisibles sur la santé ou des dommages à la flore ou à la faune, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.* »

et l'infraction pénale sanctionnée par l'article L. 173-1 et suivants du code de l'environnement, à l'égard desquelles il vous appartiendra de déterminer l'opportunité de poursuivre ou de rappeler à la loi.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Procureur de la République, mes salutations distinguées.

Signé électroniquement

Pour le directeur général et par délégation,
le responsable DPGRAS des Alpes maritimes



Fabrice Dassonville

**PROCES-VERBAL D'INFRACTION
AUX DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION
DES EAUX DESTINEES A LA CONSOMMATION HUMAINE**

VU les articles L. 1324-1, L. 1324-3 et L. 1324-4 du code de la santé publique ;

VU les articles, L. 173-1 et suivants et L. 216-6 du code de l'environnement ;

MOI, Océane BUENO, ingénieure d'études sanitaires à la Délégation départementale des Alpes-Maritimes de l'Agence Régionale de Santé PACA, assermentée, dûment habilitée à la résidence de Nice, procède le 17 septembre 2025 à 9 heures, à la visite des installations, sur le territoire de la commune de Beuil, dans le périmètre de protection d'un captage d'eau déclaré d'utilité publique par arrêté du 5 décembre 2001, d'une parcelle appartenant à Madame Marie-Ange BIONDI (12 place Georges Brassens 34590 Marsillargues), propriétaire dudit terrain,

Et constate ce qui suit :

Branchements illégaux de tuyaux sur le captage Fuont de l'Oule afin d'alimenter des abreuvoirs et le cheptel de 300 ovins dont le pacage se situe dans le périmètre de protection rapprochée de la source Fuont de l'Oule, en contradiction avec les prescriptions de l'arrêté du 5 décembre 2001 instaurant un périmètre de protection rapprochée – parcelles n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 327, n° 328, n° 329 – Section E1 du plan cadastral de la commune de Beuil.

Ce périmètre est grevé de servitudes définies par le rapport d'un hydrogéologue agréé par le ministère de la santé, Monsieur IVALDI (rapport du 4 novembre 1998).

Ces faits contreviennent aux prescriptions de l'arrêté préfectoral susmentionné, pris en application de l'article L. 1321-2 et L. 1321-4 du code de la santé publique, lesquelles ont pour but d'assurer la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine et d'assurer la protection de la santé des usagers.

En foi de quoi, je dresse le présent procès-verbal pour être transmis au Procureur de la République de Grasse.

Procès-verbal clos le 19 septembre 2025

L'Ingénieure d'études sanitaires

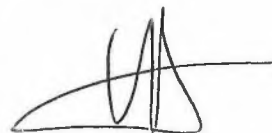




Figure 1 : Abreuvoir mis en eau avec branchement illégal



Figure 2 : Compteur mis en place par la REAAM pour contrôler les débits prélevés



Figure 3 : Ecrêteau apposé sur l'abreuvoir par la personne en charge de pâturage des animaux



Figure 4 : Tuyau de raccordement illégal qui a été sectionné une première fois par la REAAM et qui a été recollé par la personne mettant en eau les abreuvoirs illégalement



Figure 5 : Endroit de raccordement du branchement illégal (en dessous du captage Font de l'Oule, sur un trop plein d'eau



Figure 6 : Ancien branchement illégal qui servait à alimenter les abreuvoirs, ultérieurement branché à la chambre de réunion des captages.

Le présent procès-verbal est transmis :

- Par LRAR au Procureur de la République près le tribunal judiciaire de Grasse, le 22/09/2025
- Mail au Conseil départemental 06, le 22/09/2025
- Copie intégrale transmise à l'intéressée par LRAR, le 22/09/2025

Nice, le 24/09/2024

Le directeur général
Direction départementale des Alpes-Maritimes
Santé environnement - DD06
Affaire suivie par : Océane Bueno
oceane.bueno@ars.sante.fr
Réf : DD06-0924-11091-D
PJ : jugement du 24 janvier 2013

Madame,

Suite à votre dernier courrier en date du 1^{er} juin 2024, je souhaite apporter des précisions sur votre situation administrative et clôturer ainsi votre dossier concernant la demande de déplacement des abreuvoirs hors des périmètres de protection rapprochée de la source Fuon de l'Oule sur la commune de Beuil.

Les éléments recueillis par l'ARS ont permis de confirmer qu'à la date du 24 janvier 2013 un jugement du tribunal de grande instance de Nice a conclu à la validité de la procédure d'expropriation (en PJ). La demande d'annulation de l'ordonnance d'expropriation ayant été déclarée irrecevable a confirmé également la régularité de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection en date du 5 décembre 2001 et le principe du contradictoire, s'agissant de l'égalité des armes, a été respecté puisque vous avez pu faire valoir vos observations.

Ainsi, sur le fond, vous avez été dûment indemnisée puisque l'expropriation a été décidée et exécutée.

En conséquence, concernant les périmètres de protection installés :

- La régie des eaux Alpes Azur Mercantour distribue légalement l'eau des sources du Tailler et de Fuon de l'Oule,
- Les abreuvoirs, qui sont votre propriété, ne doivent plus être positionnés sur les périmètres de protection rapprochés afin de sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune, conformément aux motifs exécutoires de l'arrêté de DUP de 2001.

Je vous demande par conséquent, afin de respecter les prescriptions en vigueur, de déplacer les abreuvoirs, le pacage des animaux étant interdit sur les périmètres de protection rapprochée.

Mme Marie Ange Biondi
12 place Georges Brassens
34590 Marsillargues



Compte tenu des nombreuses réponses émises par l'ARS depuis plus d'une vingtaine d'années et de leur caractère itératif et abusif, je considère à ce jour avoir répondu de manière explicite à vos demandes.

Je vous prie de croire, madame, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Pour le directeur général et par délégation, le directeur
adjoint de la direction départementale des Alpes maritimes

A blue ink signature, appearing to be 'J. Raibaut', written in a cursive style.

Jérôme Raibaut

Copie : Maire de Beuil, REAAM, DDTM