

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES COMMUNE DE BEUIL



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

Du lundi 01 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS

DESTINATAIRES :

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

1.L'objet de l'enquête

L'objet de la présente enquête publique est de soumettre à l'avis du public le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEUIL, approuvé le 16 juillet 2025, portant sur la totalité de son territoire et élaboré conformément au code de l'urbanisme et de l'environnement.

L'élaboration de ce PLU vise la maîtrise de la consommation foncière, la protection des milieux naturels, la prise en compte des risques et la préservation des ressources.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit deux (2) orientations principales :

- Le renforcement de l'attractivité économique à l'année.
- La préservation des patrimoines naturel et culturel dans une démarche durable.

Le dossier comprend une OAP sectorielle « entrée de village » et deux (2) OAP thématiques relatives aux continuités écologiques et à la densification.

Ce projet est porté et présenté au public par la Maître d'Ouvrage (MO), la commune de BEUIL.

2.Cadre juridique de cette enquête publique

La présente enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEUIL s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

La concertation préalable a été conduite conformément aux articles L.101-1 à L.101-3 et L.103-1 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, relatifs aux principes généraux de l'action publique et à l'association du public.

La procédure d'élaboration du PLU a été engagée et menée dans le respect des articles L.151-1 et suivants et L.153-1 à L.153-70 du même code.

Compte tenu des incidences environnementales potentielles, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.122-4 à L.122-9 et R.122-17 à R.122-20 du Code de l'environnement.

L'enquête publique a été organisée selon les dispositions des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement, garantissant l'information et la participation du public.

La procédure repose sur les délibérations du conseil municipal de BEUIL des 19 janvier 2022, 7 mai 2024 et 16 juillet 2025.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal administratif de Nice du 22 septembre 2025. L'enquête a été ouverte par arrêté municipal du 3 novembre 2025.

3.Le projet et ses enjeux

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEUIL s'inscrit dans un contexte territorial et environnemental fortement contraint, caractéristique du haut pays des Alpes-Maritimes.

Le territoire communal relève à la fois des dispositions de la Loi Montagne, de la Directive Territoriale d'Aménagement, et du Parc national du Mercantour, dont une partie est classée en cœur de parc et le reste en aire d'adhésion. La commune participe par ailleurs à la dynamique touristique intercommunale autour de la station de Valberg.

Le diagnostic territorial met en évidence une évolution démographique modérée mais marquée par un vieillissement prononcé de la population et une diminution de la taille des ménages.

Le parc de logements est très majoritairement constitué de résidences secondaires, tandis que l'offre en logements principaux et sociaux demeure limitée.

L'activité économique repose principalement sur le tourisme, complétée par une activité agricole pastorale structurante mais fragile.

Les déplacements quotidiens révèlent une forte dépendance à l'automobile, en lien avec une offre de transports collectifs limitée.

L'état initial de l'environnement souligne un territoire faiblement artificialisé, dominé par les milieux naturels et forestiers, présentant une richesse écologique et paysagère remarquable.

La présence étendue de zonages de protection (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides) et l'exposition à de multiples risques naturels constituent des enjeux majeurs à intégrer dans le projet d'aménagement.

Au regard de ces constats, le PADD retient deux (2) orientations stratégiques complémentaires :

- Conforter l'attractivité et la vitalité de la commune dans une logique de vie à l'année.
- Préserver durablement les patrimoines naturel, paysager et bâti, tout en intégrant les effets du changement climatique.

Les objectifs démographiques sont volontairement modérés et s'accompagnent d'une politique de logements recentrée sur l'existant. La commune estime un besoin de production de **20 logements d'ici 2037** dont 13 résidences principales et 7 résidences secondaires.

Le zonage et le règlement traduisent ces orientations par une urbanisation strictement maîtrisée, sans ouverture de nouvelles zones à urbaniser, privilégiant la densification douce, la réhabilitation du bâti et les changements de destination. Cette stratégie répond aux exigences de sobriété foncière et aux objectifs de la loi Climat et Résilience, dans une perspective de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

L'évaluation environnementale conclut à des impacts globalement faibles du projet de PLU, tout en identifiant des points de vigilance relatifs à la gestion de la ressource en eau et à l'assainissement, qui feront l'objet d'un suivi dans le temps.

Ainsi, le projet de PLU de BEUIL présente une cohérence d'ensemble entre les enjeux identifiés, le diagnostic territorial et les orientations retenues, visant un développement communal équilibré, respectueux des contraintes environnementales et adapté aux perspectives d'évolution de la commune à l'horizon 2037.

4. Avis des services destinataires du projet :

4.1 Avis de la MRAe

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

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

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

4.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le tableau ci-dessous, indique les avis "Réputé favorable", et "Favorable avec observations" des services et organismes consultés concernant Le projet de PLU de la commune de BEUIL.

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

Appréciation du commissaire enquêteur (C.E) :

Le tableau ci-dessus montre que les avis des organismes consultés avant le début de l'enquête publique sont **réputés favorables**, à l'exception de celui de la **CDPNAF**, lequel est **défavorable sur un (1) article du règlement écrit**.

Il est à noter que l'avis défavorable de la CDPNAF concernant les possibilités d'extension des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N a évolué vers un **avis favorable**, à la suite de l'avis complémentaire rendu le **20 novembre 2025** par la **Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes**.

Le maître d'ouvrage (M.O.) a par ailleurs ajouté au dossier d'enquête publique (pièce E) une **note de réponses préalables**, référencée « Réponses envisagées aux avis de la MRAe, des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques sur le projet de PLU avant l'enquête publique ».

Ce document d'information, en complément de la réponse à l'avis de la MRAe et antérieur à l'enquête publique, apporte des réponses favorables ou propose des ajustements à prendre en considération, à la suite des observations formulées par les PPA sur le projet d'élaboration du PLU soumis à l'enquête.

De même, après l'enquête publique, dans son « Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur » (partie 3), la commune a souhaité préciser que, bien que l'enquête publique n'ait pas conduit à modifier les éléments de réponse apportés avant son lancement, ceux-ci nécessitaient néanmoins certains compléments, notamment en lien avec des demandes de précisions ou de vérifications formulées par les services consultés, en particulier les services de l'État (DDTM) et la Chambre d'Agriculture.

L'ensemble de ces réponses, apportées avant et après l'enquête publique, **démontre la volonté du maître d'ouvrage** d'apporter des précisions et des vérifications à destination des PPA, du public et du Collectif de Beuil, par une écoute des propositions formulées et leur intégration dans le dossier d'enquête publique, dès lors que celles-ci ne remettaient pas en cause l'économie générale du projet.

5. Le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes sans noter d'incident particulier. Le lieu de l'enquête disposait d'un dossier complet, les permanences étaient indifféremment ouvertes à toutes les personnes, et pas seulement aux habitants de la commune où elle se déroulait.

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

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

Lors des quatre (4) jours de permanence, les 01, 13 et 22 décembre 2025, et le 07 janvier 2026, le commissaire enquêteur (C.E) a été disponible pour recevoir individuellement toutes les personnes désireuses de le rencontrer, et pour recevoir l'intégralité des personnes qui se sont présentées.

Une bonne participation du public lors des permanences. Le commissaire enquêteur (C.E) a constaté tout au long de ses permanences un intérêt du public, des représentants du Collectif de Beuil, et d'élus à l'égard du projet.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 01 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026 inclus, pour une durée de 38 jours consécutifs, et s'est terminée le 07 janvier 2026 à 17h00, avec une présence significative

du public tout au long de l'enquête.

5.1 Climat de l'enquête

Le projet de PLU, marqué par une réduction notable des zones urbaines et à urbaniser, a suscité des interrogations et des inquiétudes de la part de plusieurs propriétaires fonciers, en raison des conséquences directes sur des projets personnels, familiaux ou professionnels.

Les évolutions de zonage ont été perçues par certains comme insuffisamment explicitées, notamment lorsqu'elles ont entraîné une perte de constructibilité de terrains précédemment urbanisables au titre du POS ou du RNU, avec des incidences patrimoniales associées.

Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, ainsi que leur traduction locale, n'ont pas toujours été pleinement compris, en particulier au regard de leurs effets sur des projets résidentiels déjà engagés.

Malgré ces préoccupations, les échanges lors des permanences se sont déroulés dans un climat courtois et constructif, les observations exprimées traduisant une insatisfaction réelle mais formulée de manière respectueuse tout au long de l'enquête publique.

5.2 Le bilan quantitatif des observations recueillies durant l'enquête

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

Les observations recueillies traduisent majoritairement une opposition au projet, motivée par des arguments développés par les contributeurs.

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

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

Parmi les **68** contributions reçues, **une (1)** a exprimé un questionnement sur le zonage de leurs parcelles avec le PLU, et **deux (2)** "**avis favorable**" avec des remarques, tandis que l'ensemble des autres émettent un "**avis défavorable**" motivé.

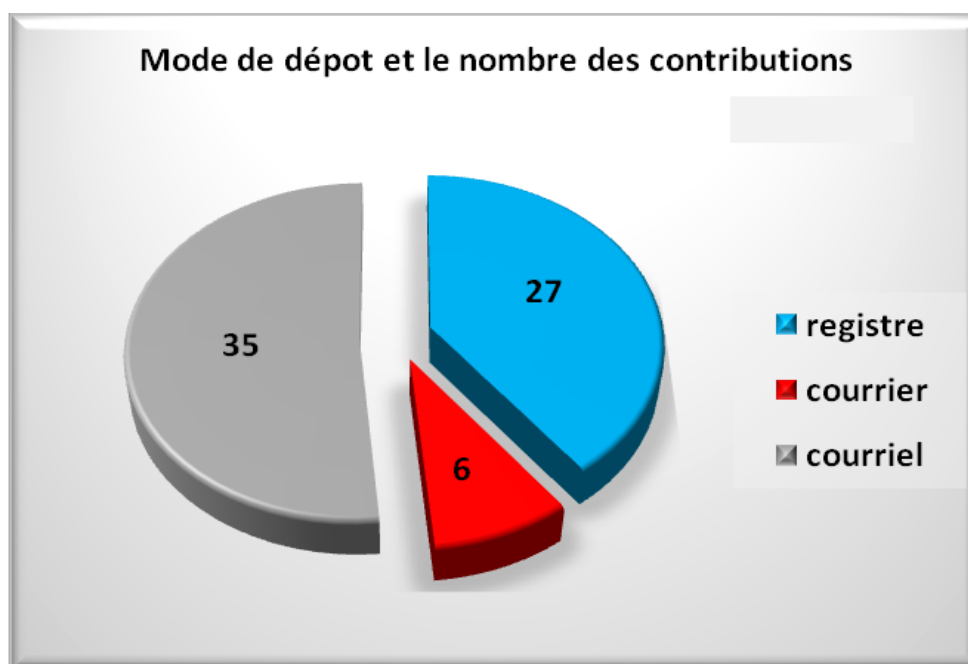
Il y a eu **une (1) contribution** du "Collectif de BEUIL", qui est venue rencontrer trois fois le C.E et a émis un "**avis défavorable**".

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

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

Présentation graphique quantitatif :

Voici ci-dessous le mode de dépôt et le nombre des contributions, sur le registre papier, envoyé ou déposé en mairie de BEUIL, par courrier postal, avec des pièces jointes, par lettres en RAR, et envoyé par courriels.



5.3 Le bilan qualitatif des observations recueillies durant l'enquête

Résumé graphiques des tendances thématiques du public :

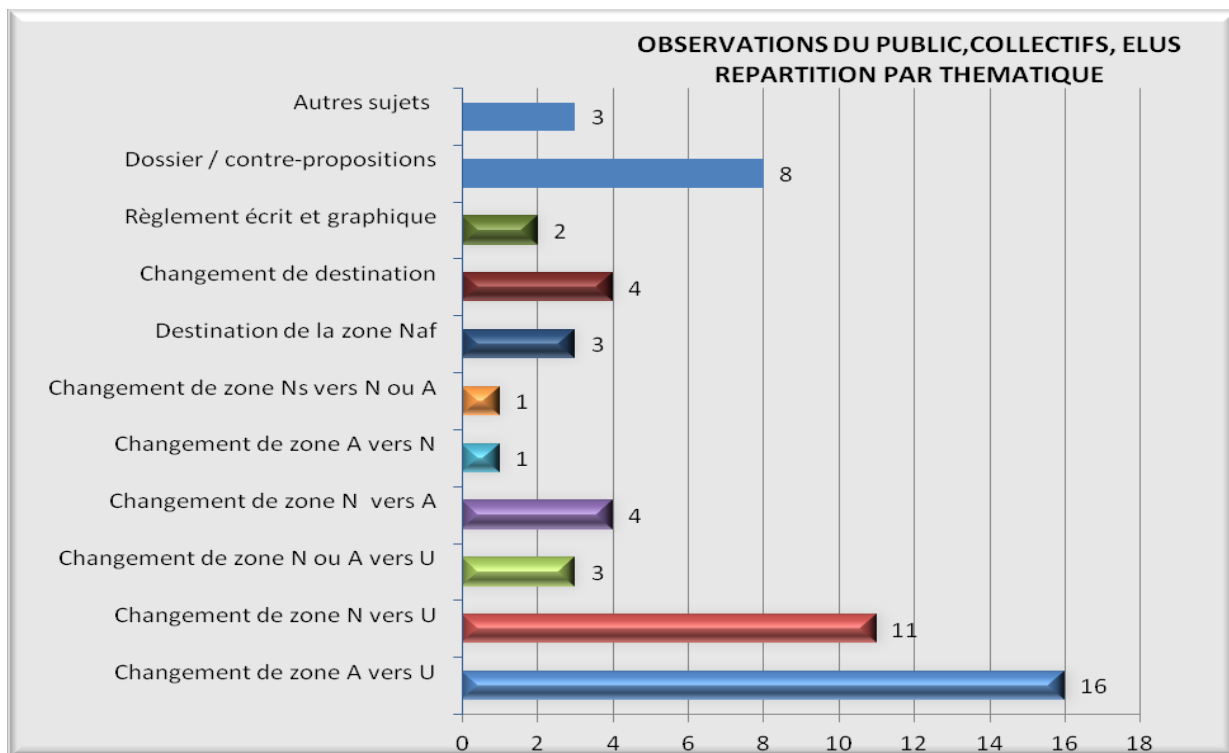
L'analyse thématique des contributions met en évidence une prédominance nette des demandes de modification de zonage. Sur les **68 contributions reçues**, **12** présentent un caractère **redondant** (démarches prudentes combinant rencontres du C.E en permanence et compléments écrits), conduisant à une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

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

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

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

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



5.4 Les enseignements de l'enquête

La participation du public :

La fréquentation du public lors des permanences du commissaire enquêteur (C.E) s'est révélée relativement soutenue. Au cours de l'ensemble des permanences, le C.E a principalement reçu un public exprimant une position **défavorable** au projet.

Il a été constaté un intérêt marqué du public pour le projet d'élaboration du PLU de la commune de BEUIL, se traduisant par une participation active, notamment par les contributions du « Collectif de Beuil », déclarant regrouper environ 40 personnes concernées, ainsi que par l'intervention d'un élu.

Le commissaire enquêteur a relevé un nombre significatif d'observations portées sur le registre papier, certaines étant assorties de documents annexes détaillés. D'autres contributions ont été transmises par courriers simples ou recommandés, ainsi que par voie électronique.

À l'issue de la clôture de la phase de recueil des observations du public, intervenue le 7 janvier 2026, il a été dénombré **un total de 68 observations**.

Les apports de l'expression du public :

-Le plus grand nombre de contributions portait sur la constructibilité de terrains sollicitant un reclassement en zone U. Parmi celles-ci, six (6) contributions — n° R25, R04/R33E, R05/R64E, R26, R01/R05/R52E/R56/R64E, et R41/R48E — ont reçu une suite favorable, au moins partielle, en fonction des arguments présentés ou de la marge d'appréciation permise par la définition de l'enveloppe urbaine.

De même la municipalité est **favorable au de "Changement de destination"**, pour les contributions **R01/R05/R52E/R56/R64E (Indivision BIONDI)** qui concerne quatre (4) bâtiments.

- Création d'une habitation liée à une activité agricole (apiculture), comprenant un projet de miellerie, un espace de laboratoire et des locaux de stockage du matériel.
Cette demande, formulée dans la contribution n° R40, a conduit la municipalité à envisager le reclassement de la parcelle concernée en zone A, permettant la réalisation d'un bâtiment agricole et, le cas échéant, d'une habitation strictement nécessaire à l'exercice de cette activité.
- Concernant les oppositions à la création de la zone **Naf** (contributions n° R10, R13E et R28), la commune a choisi de maintenir ce zonage afin de permettre le développement d'une activité forestière visant à valoriser la ressource en bois, identifiée comme un enjeu important du territoire.
L'implantation retenue apparaît pertinente, le secteur étant situé à plus de 250 mètres des habitations, limitant ainsi les nuisances potentielles, et disposant par ailleurs d'une accessibilité adaptée à ce type d'activité.
- La commune envisage de donner une suite favorable à la contribution n° R28 en procédant au reclassement des parcelles **G 131** et **G 400**, situées à l'est de la résidence *Mont Mounier*, actuellement classées en zone **A** (notamment celles non incluses au RPG), en zone **N**.
- Concernant le règlement écrit des zones **N** et **A**, la municipalité souhaite prendre en compte la remarque formulée dans la contribution n° R35E, en ajoutant une règle générale relative aux **exhaussements et aux affouillements**, lesquels **seraient interdits en dehors des destinations autorisées dans ces zones**, ainsi qu'en instaurant une obligation de **déclaration préalable pour les clôtures**.
- La commune complètera le PLU dans ses annexes avec le "Schéma Directeur d'assainissement".

Le commissaire enquêteur partage les réponses du maître d'ouvrage et apprécie l'initiative favorable de la commune, qui souhaite réintégrer certains terrains dans l'enveloppe urbaine (Zone U). Cette opération permettrait de créer un potentiel de 3 à 4 logements supplémentaires, soit une augmentation de 15 à 20 % par rapport à l'arrêt du PLU (20 logements à créer). La consommation totale d'espace en densification s'élèverait à 0,3 ha, inférieure aux 0,58 ha encore mobilisables au regard de la loi Climat et Résilience, et s'inscrirait dans les objectifs du PADD du PLU arrêté.

Les apports de l'expression du "Collectif de Beuil" et d'un "Élu municipal de Beuil" au dossier d'E.P

Réponses du M.O au "Collectif de Beuil" :

Rappel : Les modalités de concertation mises en œuvre par la commune, définies dès la délibération de lancement, sont conformes au Code de l'urbanisme et adaptées au contexte communal. L'ensemble des observations formulées a été examiné et a donné lieu à des réponses circonstanciées.

- Concernant **la concertation**, la commune indique qu'elle pourra être mieux mise en valeur **dans le rapport de présentation par des compléments rédactionnels** retraçant plus clairement les modalités mises en œuvre et la prise en compte des contributions.
- S'agissant **du diagnostic**, la commune s'engage à **corriger certaines erreurs matérielles** relevées (notamment concernant les capacités d'hébergement touristique) **et à apporter des compléments utiles** à la compréhension du dossier, sans remettre en cause l'analyse générale ni les orientations du PADD, fondées sur les données INSEE les plus récentes compatibles avec la procédure.
- En matière **de zonage**, la commune **se déclare favorable au reclassement d'une partie de la zone Ns**, située entre le village et la Condamine et ne relevant pas du domaine skiable, **en zone Ap**, afin de renforcer la protection des espaces agricoles et paysagers. Elle précise par ailleurs que la zone Am est maintenue afin

de concilier enjeux agricoles, paysagers et proximité de l'urbanisation.

La commune confirme également la **possibilité d'intégrer** des éléments complémentaires issus de l'étude **Climsnow dans le diagnostic**, sans que ceux-ci ne remettent en cause l'économie générale du projet PLU.

Le commissaire enquêteur partage les réponses du M.O et il considère que les autres observations du "Collectif de Beuil" contenus dans des contributions R12E, R19E, et R57E ont fait l'objet de réponses détaillées de la commune (voir Annexes 2).

Réponses du M.O à l'Élu municipal de BEUIL

Il est rappelé que le POS, caduc depuis 2017, ne saurait fonder les choix du PLU, lequel s'impose à tous, y compris aux terrains communaux. Le secteur du Cougni ne répond pas aux critères de la loi Montagne et son urbanisation aurait été incompatible avec les exigences de sobriété foncière issues de la loi Climat et Résilience, en l'absence de besoin ou de projet avéré.

L'OAP relative à l'entrée de village repose sur une étude de programmation présentée au public et traduit une vision cohérente du réaménagement des espaces publics, le PLU demeurant un document de planification du droit des sols.

Le PLU intègre une étude de la régie des eaux Alpes Azur Mercantour (REAM) concluant à une ressource en eau suffisante et protégée à l'horizon du projet, avec 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.

Le commissaire enquêteur considère que les autres observations contenu dans la contribution R66E ont reçu des réponses détaillées (voir Annexes 2) et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

6.Appréciation du projet

Le projet de PLU intègre les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et de revitalisation des centralités. Il limite le développement résidentiel à la mobilisation des logements vacants, aux changements de destination d'anciennes constructions, notamment agricoles, aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à des extensions urbaines qualitatives et plus denses que l'existant. Il veille également à ne pas étendre le périmètre des zones d'activités.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur considère que l'approbation du PLU présente un caractère d'urgence, afin de substituer aux anciens documents d'urbanisme une réglementation plus adaptée aux enjeux du territoire, en matière de qualité du développement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles (ENAF), de protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que de lutte contre l'artificialisation des sols par la modération de la consommation foncière, tels que portés par le projet de PLU de Beuil.

Le PLU deviendra opposable au lendemain de la transmission de la délibération d'approbation au contrôle de légalité et après l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme. À compter de cette opposabilité, la commune de Beuil, actuellement régie par le Règlement national d'urbanisme (RNU), ne verra plus ses autorisations d'urbanisme instruites par les services de l'État.

Le projet de PLU s'est attaché à modérer de manière significative la consommation d'espace sur le territoire communal, en affichant une réduction de plus de 80 hectares de zones urbanisées ou à urbaniser

par rapport au POS de 1991. Dans ce contexte, il était inévitable qu'un nombre important de propriétaires, dont les droits à construire sont désormais caducs, se manifestent au cours de l'enquête publique.

Ainsi, trente (30) contributions du public portent sur des demandes de reclassement de parcelles auparavant constructibles au titre du POS et aujourd'hui classées en zones agricoles ou naturelles, devenues de ce fait inconstructibles.

Il apparaît clairement que donner une suite favorable à l'ensemble de ces demandes conduirait à ouvrir à l'urbanisation plus de 9 hectares (11 hectares en incluant les propositions du Collectif de Beuil), permettant la réalisation de plus de 140 logements supplémentaires par rapport au projet initial. Une telle évolution modifierait de manière substantielle l'équilibre général du projet et serait en contradiction avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols.

7.CONCLUSIONS et AVIS MOTIVEES

Les présentes conclusions et l'avis du commissaire enquêteur s'appuient sur le rapport d'enquête publique joint, lequel est indissociable du présent document.

L'avis rendu est personnel et indépendant. Il est formulé au regard de l'intérêt général, dans le cadre du rôle d'analyse impartiale confié au commissaire enquêteur.

7.1. Analyse du projet et du dossier soumis à enquête

Le commissaire enquêteur a examiné le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beuil, ainsi que son caractère d'intérêt général.

Il considère que le dossier présenté par le maître d'ouvrage décrit de manière correcte le périmètre du projet, en détaillant l'ensemble de ses composantes, et peut être regardé comme globalement complet.

L'examen du projet a été conduit selon la méthode dite de la *théorie du bilan*, visant à apprécier si le projet ne porte pas une atteinte excessive aux autres intérêts en présence, notamment environnementaux.

Cette analyse a porté en particulier sur :

- Le rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justification des choix retenus, adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux, évaluation environnementale) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

7.2. Analyse de la procédure et des avis recueillis

Il ressort de l'examen du dossier que :

- La concertation engagée depuis le lancement de la procédure, ainsi que les étapes procédurales préalables à l'enquête publique, ont été conduites conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment par l'organisation de deux réunions publiques ;

- Les choix de délimitation des zones urbaines, agricoles et naturelles apparaissent globalement pertinents et justifiés au regard du contexte communal ;
- Le projet vise à répondre aux besoins en logement tout en respectant les objectifs de sobriété foncière ;
- Le zonage et le règlement traduisent une volonté cohérente de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- Le projet respecte les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience, avec une réduction significative de la consommation d'espaces à partir de 2031 ;
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), assorti de recommandations, a fait l'objet de réponses argumentées du maître d'ouvrage ;
- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations des personnes publiques associées (PPA) traduisent une prise en compte effective des enjeux environnementaux, des risques et du développement économique local, avec des adaptations du règlement lorsque cela s'est avéré nécessaire ;
- Le M.O est favorable à une évolution de la zone urbaine suite à l'Enquête Publique ;
- Des autorisations limitées de changements de destination de bâtiments agricoles ou anciens ;
- le projet d'élaboration du PLU de la commune de BEUIL à un caractère d'intérêt général, et n'affectent pas l'économie générale de la commune.

7.3. Analyse des observations du public

L'analyse des observations recueillies durant l'enquête publique et des éléments apportés par le maître d'ouvrage dans ses "Observations en réponse au procès-verbal de synthèse du C.E" permet de relever que :

- Une part importante des contributions défavorables concerne les choix de zonage et le reclassement de parcelles devenues inconstructibles ;
- Certaines oppositions portent notamment sur le retrait d'une zone Naf à vocation forestière (sous-destination "exploitation forestière"), en lien avec des nuisances invoquées ;
- Des contre-propositions ont été formulées par le *Collectif de Beuil* et par un élu ;
- L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'un examen attentif et de réponses argumentées du maître d'ouvrage.

7.4. Bilan et appréciation générale

Au regard de l'ensemble des éléments analysés — dossier, avis des services, contributions du public et réponses du maître d'ouvrage — le commissaire enquêteur estime que le **bilan entre les bénéfices attendus du projet et les contraintes qu'il induit apparaît globalement positif**.

Le commissaire enquêteur est en mesure de rendre son avis sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Beuil, tel que précisé ci-après :

Le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEUIL

Assorti des deux (2) réserves suivantes :

Reserve n° 1 - Dossier d'enquête publique

Mettre à jour le dossier d'enquête publique afin d'y intégrer les demandes considérées comme favorables par la commune et notifiées dans le document intitulé « *Observations suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur* », figurant au **chapitre 4 : « Précisions concernant les avis de la MRAe, des PPA et des autorités spécifiques »**, tableau – sections « *Avis de l'État* » et « *Avis de la Chambre d'Agriculture* », colonne « *Réponses envisagées de la municipalité suite à l'enquête publique* », à savoir :

Avis de l'État (DDTM) :

- 1) Corrections des erreurs matérielles avec la mise à jour de plusieurs pièces du PLU ;
- 2) Ajout de l'étude "*climsnow*" aux documents de diagnostics ;
- 3) Modification le périmètre de la zone Ns entre la Condamine et le village, lorsqu'il y a une absence d'équipement, ou aucune piste.

Avis de la Chambre de l'agriculture :

Règlement écrit :

- 1) Modification de la surface maximum autorisés des bâtiments techniques des exploitations agricoles, portée de 500 m² à 1000 m² ;
- 2) Adaptation des dispositions relatives aux clôtures en zones **A** et **N**.

Réserve n°2 - Changement de zone et de destination :

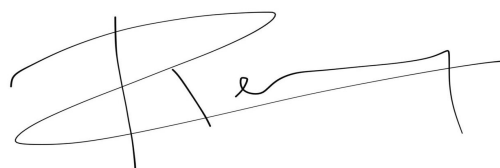
 Procéder au **reclassement de parcelles ou de parties de parcelles en zone U** au village, à la Condamine et aux Launes, à la suite d'une **réexamen du périmètre de l'enveloppe urbaine** par la municipalité, conformément à l'engagement figurant dans le document « *Observations suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur* » (Annexes 2, pages 65 à 67), concernant les parcelles suivantes :

Village BEUIL et hameau de la CONDAMINE : H 1326, I 1111, H 1421, H 978, I 1088, I 1089, H 1029.

Hameau des LAUNES : H 1476, H 52 et H 40, H 1268.

Fait à Vallauris, le 06 février 2026

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a long horizontal stroke ending in a vertical line.

Georges REVINCI