



Département des Alpes-Maritimes
COMMUNE DE BEUIL

EXTRAIT du REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 7 MAI 2024

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

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

Votes :			
Pour : 8	Contre : 0	Abstention : 0	Ne prends pas part au vote : 0

Présents : Nicolas DONADEY, 1^{er} Adjoint - Alexandre GEFFROY, 2^{ème} Adjoint - Christian GUILLAUME, 3^{ème} Adjoint - Noël MAGALON, 4^{ème} Adjoint - Arnaud ROCHE, Conseiller Municipal - François SCHULLER, Conseiller municipal

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

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

Secrétaire de Séance : Monsieur Christian GUILLAUME

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

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

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

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

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

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01

1/4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01

2/4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est conclu de modifier le terme dans le PADD.

Nicolas DONADEY : Sur la chapelle Saint-Jean aussi.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01

3/4

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

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

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

Christian GUILLAUME : Oui.

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

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

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

Christian GUILLAUME : Oui.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Maire empêché,
Le 1^{er} Adjoint, Nicolas DONADEY



Délibération transmise

à la Préfecture des Alpes-Maritimes :

006-21068045-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

DCM 2024-05/01



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

PADD débattu en conseil
municipal le : 07/05/2024



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
PLU arrêté le : 19/05/2024

PLU approuvé le .

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



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



SOMMAIRE

Avant-propos	5
1. Le cadre général	5
2. Le contenu du PADD	5
3. Les principes à respecter	6
 Les objectifs de la Municipalité	 7
 Orientation 1 : Conforter le rôle économique et l'attractivité de la commune, dans un objectif de vie à l'année	 9
 Orientation 2 : Préserver les patrimoines naturel et culturel qui font l'identité de la commune, et inscrire le projet dans une démarche durable.....	 15
 Cartes générale et zoomée du PADD.....	 21

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



AR Prefecture

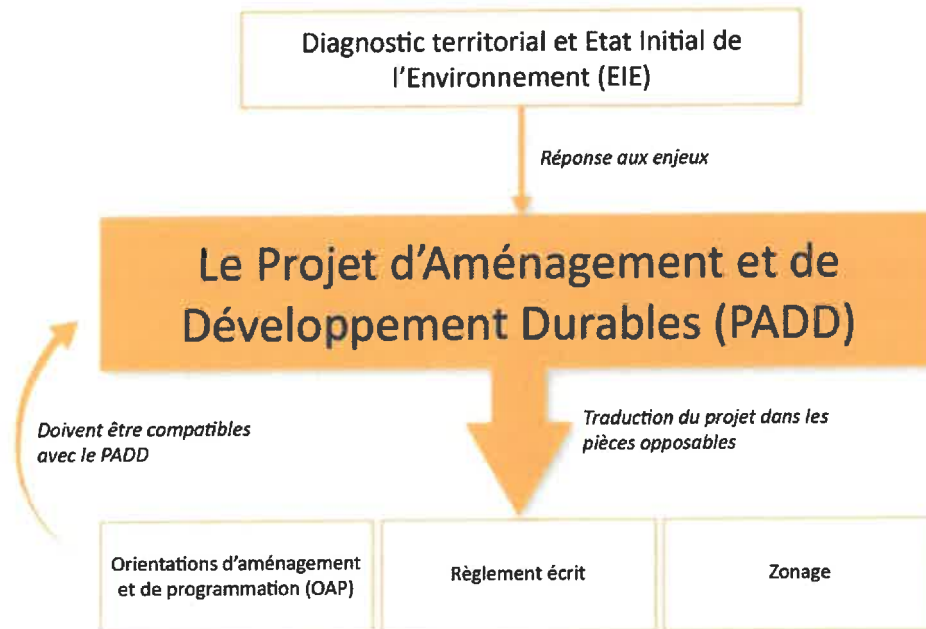
006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

AVANT-PROPOS

1. LE CADRE GÉNÉRAL

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit le **projet communal pour les douze prochaines années**. Il détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune.

Il constitue la clé de voûte entre les différentes pièces du PLU.



2. LE CONTENU DU PADD

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD, à savoir que :

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

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

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

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

AR Préfecture

006-210600169-20240507-2024_05_07-DL
Reçu le 15/05/2024



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

3. LES PRINCIPES À RESPECTER

Le PADD doit respecter les grands principes établis par le code de l'urbanisme.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme mentionne :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique

équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. ».

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

Conformément aux principes énoncés par le code de l'urbanisme rappelés ci-avant et à partir des besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic, les orientations retenues par la commune de Beuil pour la définition du PADD sont les suivantes :

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



ORIENTATION 1

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



CONSTATS ET ENJEUX



L'économie de Beuil repose principalement sur le tourisme. La commune attire tout au long de l'année, les touristes venant principalement profiter de son cadre naturel (Parc national du Mercantour, gorges rouges...). Les activités de pleine nature sont nombreuses, parfois encadrées par des professionnels. Beuil accueille également une station de sports et de loisirs de montagne. Bien que présente sur le territoire communal, l'activité « ski » est concentrée sur les communes de Péone et de Guillaumes avec qui elle partage la station de Valberg. Beuil se démarque alors par une offre dédiée au ski nordique.

Les commerces, restaurants et hébergements touristiques présents sur la commune, situés principalement au village, permettent de répondre aux besoins des touristes, mais également en partie à ceux des habitants.

La municipalité souhaite maintenir ces activités pour continuer d'attirer de la clientèle, et ainsi générer des retombées économiques pour le territoire et pour les beuillois. Cette volonté sera accompagnée par une amélioration quantitative et qualitative de l'offre touristique (meilleur accueil de la clientèle...).



En dehors des activités touristiques (et des activités en lien avec le tourisme), des retombées économiques sont générées par l'activité agricole, qui tend à se renforcer depuis les années 2000. Le recensement agricole de 2020 fait état d'une activité reposant principalement sur l'élevage extensif avec une activité pastorale importante. Elle présente également une relative diversification (culture, maraîchage, apiculture). L'enjeu est donc de maintenir les activités agricoles existantes et de permettre leurs évolutions, d'accueillir de nouveaux exploitants, mais également de permettre de valoriser la production locale, gage de

retombées économiques, d'attractivité... La commune pourra également s'appuyer sur le développement des activités forestières, favorisant par ailleurs la préservation des écosystèmes.

Le renforcement de l'économie locale doit pouvoir profiter aux habitants et être une source d'attractivité pour de futurs résidents que la commune pourra capter, en proposant une offre de logements adaptée et concurrentielle, notamment dans la mesure où Beuil affiche des prix de l'immobilier et du foncier plus attractifs que les autres communes de la station (Péone et Guillaumes).

Le développement projeté doit être cohérent avec les capacités de la commune, en matière d'équipements et de services, de réseaux... qui pourront être améliorés (qualité, lisibilité) et renforcés ponctuellement, notamment au village qui accueille la plupart des équipements, services (mais également des commerces et hébergements touristiques)...

Un enjeu d'amélioration de la qualité des espaces publics a été identifié au village, et pourra s'appuyer sur l'étude de programmation menée en 2023 proposant le réaménagement de l'entrée de village, du boulevard du Col Marcel Pourchier et de la place Charles de Gaulle.





OBJECTIFS ET ACTIONS

Objectif 1.1. Renforcer les équipements et services publics et mettre en valeur les espaces publics, notamment au sein du village, afin de conforter le cadre de vie et favoriser le vivre-ensemble

- Maintenir le niveau d'équipement sur le territoire, et permettre son confortement au regard des besoins futurs et des opportunités ;
- Développer l'offre en équipements sportifs et de loisirs, au travers :
 - La création d'un espace dédié aux boulistes ;
 - Le confortement du *city stade* et de ses abords pour une utilisation à l'année / « 4 saisons » ;
 - Le renforcement du pré de foire dans sa dimension de loisirs et accueil périscolaire ;
- Viser une restructuration des équipements publics à l'échelle du village, notamment autour de la mairie et de la salle des fêtes existantes, ceci pouvant inclure une réflexion sur :
 - La création d'une structure d'accueil médico-social ;
 - Une revalorisation de la salle des fêtes / maison des associations ;
- Maintenir le cimetière en entrée du village ;
- Favoriser la culture sur le territoire :
 - En maintenant la galerie d'art communale et en favorisant son ouverture à l'année ;
 - Permettant la valorisation de la chapelle Sainte-Croix dite des pénitents blancs, qui pourrait accueillir à terme des événements culturels (expositions, spectacles...) ;
- Valoriser les espaces publics, notamment au village (entrée de ville, artère principale et place Charles de Gaulle), pour rendre plus attractif commercialement le centre-bourg, et plus visible le centre historique, notamment en lien avec l'étude de programmation menée ;
- Faciliter le stockage de la neige et les opérations de déneigement.

Objectif 1.2. Consolider l'attractivité touristique, reposant essentiellement sur la station et les activités de pleine nature, principal vecteur d'emplois pour notre territoire

- Poursuivre la diversification des activités touristiques dans une logique « 4 saisons » :
 - Améliorer les conditions d'accueil de la clientèle à la Sagne ;
 - 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 ;
 - Permettre notamment la valorisation du site d'escalade au niveau des Souchas par son réaménagement (amélioration de l'accès) ;

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



- Pérenniser les activités équestres à la Sagne ;
- Conforter l'offre d'activités hivernales :
 - Améliorer l'accueil de la clientèle du domaine nordique ;
 - Permettre la création d'une nouvelle piste de ski nordique a minima, tout en prenant en compte les enjeux, environnementaux notamment ;
 - Permettre le confortement du domaine skiable, en cohérence avec la politique supracommunale menée à l'échelle du domaine de Valberg ;
- Permettre plus globalement le renforcement et le développement d'une offre touristique diversifiée, en soutenant lorsque cela est possible des initiatives privées ;
- Maintenir voire développer les capacités d'accueil des touristes :
 - Favoriser le maintien de l'offre d'hébergements hôteliers et touristiques ;
 - Prendre en compte l'existence du camping et viser le maintien de l'activité.

Objectif 1.3. Maintenir et permettre de développer les activités économiques en lien avec l'attractivité touristique, mais participant également à la vie locale

- Favoriser la mixité habitat / activités économiques, en l'adaptant selon les secteurs d'habitat et en fonction des nuisances générées ;
- Permettre le développement des activités commerciales, de services, etc. au sein des espaces urbanisés, et favoriser leur maintien le long de l'artère principale du village tout en travaillant sur leur accessibilité et leur visibilité ;
- Permettre aux activités économiques existantes de pérenniser leur activité ;
- S'appuyer marginalement sur le changement de destination de constructions en dehors des zones urbanisées ou isolées, présentant un potentiel intéressant pour compléter cette offre économique, sans impacter l'activité agricole ou forestière.

Objectif 1.4. Permettre également le développement des activités agricoles et forestières pour générer de l'emploi, valoriser les ressources locales, maintenir nos paysages...

- Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes en leur garantissant un périmètre fonctionnel ;
- Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs et de leurs exploitations, tout en prenant notamment en compte les enjeux écologiques, de risques, de déneigement, et en contrôlant les possibilités de développement des constructions agricoles et pastorales sur le domaine skiable ;
- Permettre la création d'un bâtiment de transformation des produits agricoles en sortie de village, et plus globalement la diversification de l'agriculture et la valorisation des produits locaux ;
- Accompagner et cadrer le développement des habitations liées et nécessaires à l'activité agricole ;

AR - Préfecture (Prendre en compte les besoins de l'activité agropastorale (cabanes pastorales, équipements et travaux nécessaires.) ;

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



- Favoriser l'exploitation forestière sur des secteurs ciblés, favorables à ce type de développement.

Objectif 1.5. S'appuyer sur les emplois maintenus et créés, et en parallèle une offre de logement adaptée et concurrentielle par rapport aux territoires voisins, pour attirer de nouvelles populations et maintenir une vie à l'année

- Assurer une croissance démographique d'environ 0,3 % par an sur la douzaine d'années à venir, *(ce qui représente une augmentation d'environ 20 habitants, en l'état des données de l'INSEE)* en cohérence avec les objectifs fixés par le SRADDET PACA dans l'espace azuréen ;
- Permettre pour cela la création d'environ 10 à 15 résidences principales intégrant :
 - L'accueil de nouveaux habitants sur notre territoire ;
 - La prise en compte du desserrement des ménages dans le parc existant ;
- Intégrer de manière pragmatique la création de résidences secondaires, tout en réduisant leur proportion dans la production de logements sur les douze prochaines années ;
- Favoriser une mixité des formes urbaines afin d'accueillir différentes typologies de ménages, et notamment des familles ;
- Intégrer dans ces besoins de production les capacités objectives de mobilisation du logement vacant.

Objectif 1.6. Faciliter et sécuriser les déplacements, améliorer le stationnement, et faciliter le développement des modes alternatifs à la voiture

- Sécuriser la desserte du village ;
- Améliorer plus globalement les circulations routières sur la commune en sécurisant les accès et en adaptant les largeurs de voie, tout en prenant en compte la gestion du déneigement ;
- Renforcer les capacités de stationnement public dans le village, en élargissant notamment le parking existant sur la place Charles de Gaulle ;
- S'assurer de la suffisance du stationnement dans le parc privé en définissant une réglementation adaptée aux typologies urbaines et aux projets, dans le but de limiter les besoins de stationnements publics ;
- Continuer l'équipement du territoire en matière de bornes de recharge des véhicules électriques ;
- Permettre le développement des stationnements vélos publics, et dans le parc privé ;
- Renforcer le maillage des modes doux, notamment au niveau du village où la continuité piétonne doit être assurée entre l'entrée du village et le centre historique, et où un chemin permettrait de relier la Condamine et le Bess ;
- S'inscrire dans les politiques supracommunales pour maintenir et améliorer la desserte par les transports en commun.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



Objectif 1.7. S'assurer de la suffisance et de la pérennité des réseaux

- Assurer un développement de la commune cohérent avec la ressource en eau potable disponible et les capacités des réseaux (distribution, traitement, gestion...) ;
- Améliorer les rendements du réseau d'eau potable sur la commune, en lien avec les politiques supracommunales ;
- Assurer la protection des captages ;
- Développer les infrastructures de communications numériques, notamment de la fibre, afin de répondre aux « nouveaux » besoins (télétravail...), et permettre l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ;
- Permettre l'optimisation des points de collecte des déchets sur la commune.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



Orientation 2

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



A circular inset image showing a rocky, mountainous landscape under a blue sky with clouds. The foreground is filled with grey rocks, and the background features rolling hills and mountains under a clear blue sky with some light clouds.

Ces espaces sont par ailleurs le support d'une diversité écologique très forte, qui doit également être préservée, par un maintien des réservoirs de biodiversité, des continuités écologiques...

A circular photograph showing a village nestled in a mountainous region. The houses are built on a hillside, and the background features snow-capped mountains under a clear blue sky. The foreground shows a steep, rocky slope with some sparse vegetation.

Le projet, qui s'établit sur une douzaine d'années, doit par ailleurs anticiper les effets du changement climatique face auquel les territoires de montagne sont particulièrement sensibles (augmentation des risques naturels, ressource en eau, diminution de l'enneigement...).



Objectif 2.1. Limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

- S'appuyer prioritairement sur le potentiel de densification des espaces urbanisés et de mutation (renouvellement urbain, mobilisation des logements vacants...) pour répondre au projet communal développé précédemment, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux sur certains secteurs, la difficile mobilisation du logement vacant au sein du village, la rétention foncière... ;

AR Préfecture

006-210600169-202405072024_0104.pdf
Reçu le 15/05/2024

➔ Respecter les principes de la loi climat et résilience en matière de consommation d'espaces :



- En limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à environ 1 hectare sur la période 2021-2031, dans le respect de la garantie communale ;
 - En s'inscrivant dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) sur la période 2031-2037 (de l'ordre d'un maximum de 0,05 hectare par an) ;
 - En priorisant l'amélioration des conditions d'accueil à la Sagne, sans générer de la consommation d'espaces ;
- ... Ceci prenant en compte les « coups partis » (espaces déjà consommés depuis 2021, et autorisations d'urbanisme accordées en cours de validité) ;
- Favoriser une densification à l'échelle de la commune notamment sur les fonciers les plus structurants (taille, localisation...) ;
 - Maitriser les extensions et la création d'annexes aux habitations isolées ;
 - Lutter de fait par cette approche contre l'étalement urbain.

Objectif 2.2. Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard, caractéristique de notre territoire

- Préserver les points de vue, cônes de vue et perspectives paysagères remarquables sur le Cians et ses gorges supérieures, les chemins de crêtes, les terrasses agricoles de manière équilibrée avec les besoins agricoles, activité qui permet d'entretenir ces espaces et d'en conserver la qualité... ;
- Maintenir, à travers une agriculture vivante, des paysages de qualité ;
- Protéger la silhouette du village, visible dans le grand paysage et depuis les principaux axes routiers ;
- Revaloriser les jardins (*orts*) au pied de village, en permettant leur utilisation (jardins partagés par exemple), tout en maintenant leur caractère paysager et patrimonial ;
- Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de village et de sa traversée ;
- Favoriser l'intégration paysagère et architecturale des constructions sur l'ensemble du territoire en tenant compte du contexte et des enjeux, et en valorisant les matériaux locaux, avec une attention particulière portée sur le village et les parties anciennes des hameaux ;
- Sauvegarder et restaurer le patrimoine, notamment :
 - Les deux monuments historiques :
 - La chapelle Sainte-Croix dite des Pénitents Blancs ;
 - Le site archéologique de la cime de la Tounerie situé sur la commune de Roubion, mais dont le périmètre de protection est en partie situé sur Beuil ;
 - L'église Saint-Jean-Baptiste au village ;
 - Les chapelles, dont certaines sont isolées ;
 - Le chalet Capron, labellisé patrimoine du XXe siècle ;
 - Le poste militaire de montagne... ;

AR - Préfecture
des bâtiments d'estive dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard ;

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



- Continuer de promouvoir et de valoriser le patrimoine artistique.

Objectif 2.3. Protéger les réservoirs de biodiversité et maintenir les continuités écologiques

- Protéger les grands milieux naturels, notamment les plus sensibles : sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides... ;
- Sanctuariser spécifiquement le cœur de Parc national du Mercantour ;
- Préserver les corridors écologiques :
 - Maintenir les trames vertes en protégeant les milieux ouverts, semi-ouverts et forestiers ;
 - Préserver la trame bleue par la protection notamment :
 - Du Cians, en intégrant notamment ses « espaces de bon fonctionnement » et de ses affluents ;
 - Des affluents du vallon de Roya au nord de la commune ;
 - Des ripisylves associés aux cours d'eau ;
 - Des zones humides ;
 - Des berges naturelles des plans d'eau naturels et artificiels ;
 - Maintenir et renforcer une trame noire de qualité, en réduisant notamment la pollution lumineuse, et s'intégrer pleinement dans la démarche villes et villages étoilés » en adéquation avec la réserve internationale de ciel étoilé (RICE) ;
- Favoriser la découverte du patrimoine écologique, notamment en lien avec le Parc national du Mercantour.

Objectif 2.4. Inscrire le projet de territoire dans une démarche visant à s'adapter et atténuer à notre échelle le changement climatique

- Prévenir la potentielle intensification des risques :
 - Intégrer l'ensemble des risques et aléas connus, ceci incluant l'atlas des zones inondables, les « espaces de bon fonctionnement » du Cians, les enveloppes approchées d'inondations potentielles (EAIP), ou encore la carte d'aptitude des sols ;
 - Gérer les ruissellements pluviaux en limitant l'imperméabilisation des sols, en favorisant une gestion des eaux à la parcelle avec des dispositifs adaptés et intégrés paysagèrement ;
- Adapter le projet à la ressource en eau potable (quantitatif), et s'assurer de sa protection (qualitatif) (voir objectif 1.6.) ;
- Diversifier dès aujourd'hui l'économie locale, en s'appuyant notamment sur :
 - Les activités touristiques dans une logique « 4 saisons » afin d'anticiper la baisse de l'enneigement (voir objectif 1.1.) ;
 - Une agriculture dynamique et adaptée à notre territoire, voire une diversification permettant d'améliorer les capacités de consommation des produits en circuits courts (voir objectif 1.3.) ;
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre générées :

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



- En permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants (constructions anciennes et en partie vétustes dans le village, logements sociaux, gîtes communaux, équipements publics...) et en favorisant des dispositifs bioclimatiques et des matériaux locaux pour les futures constructions ;
 - Par le secteur des transports, en réduisant le recours au déplacement routier autant que possible dans un contexte de montagne (évitement de la dispersion de l'habitat, habitat permanent à proximité des emplois, travail à domicile, utilisation des ressources locales...) ;
- Réduire les consommations énergétiques à travers la rénovation et l'optimisation du parc d'éclairage public ;
- Permettre l'installation de nouveaux dispositifs d'énergies renouvelables et d'économie d'énergie de manière adaptée aux enjeux sur les différents secteurs (patrimoniaux et paysagers notamment).

AR Prefecture

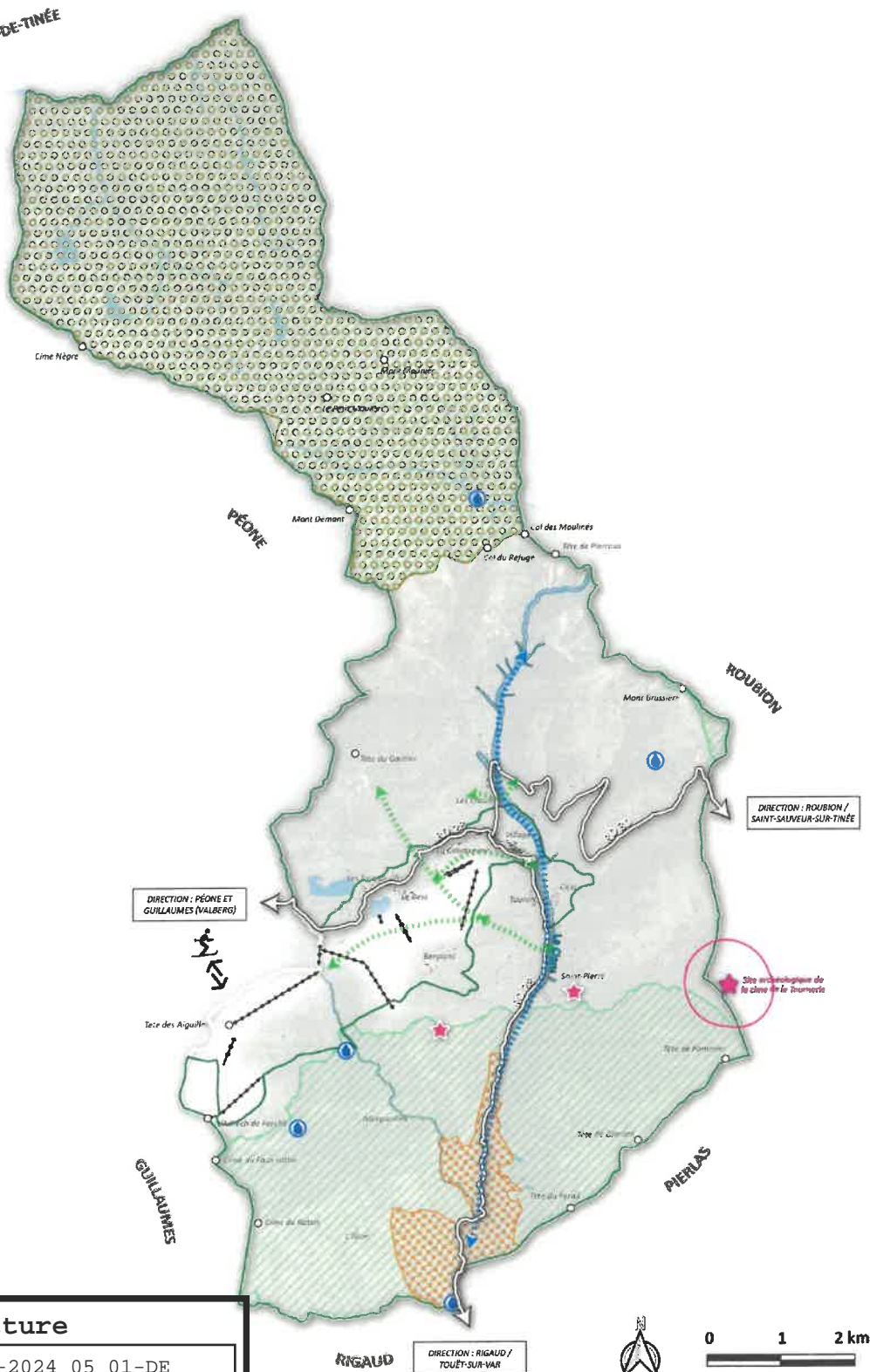
006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

SAINT-ETIENNE-DE-TINÉE

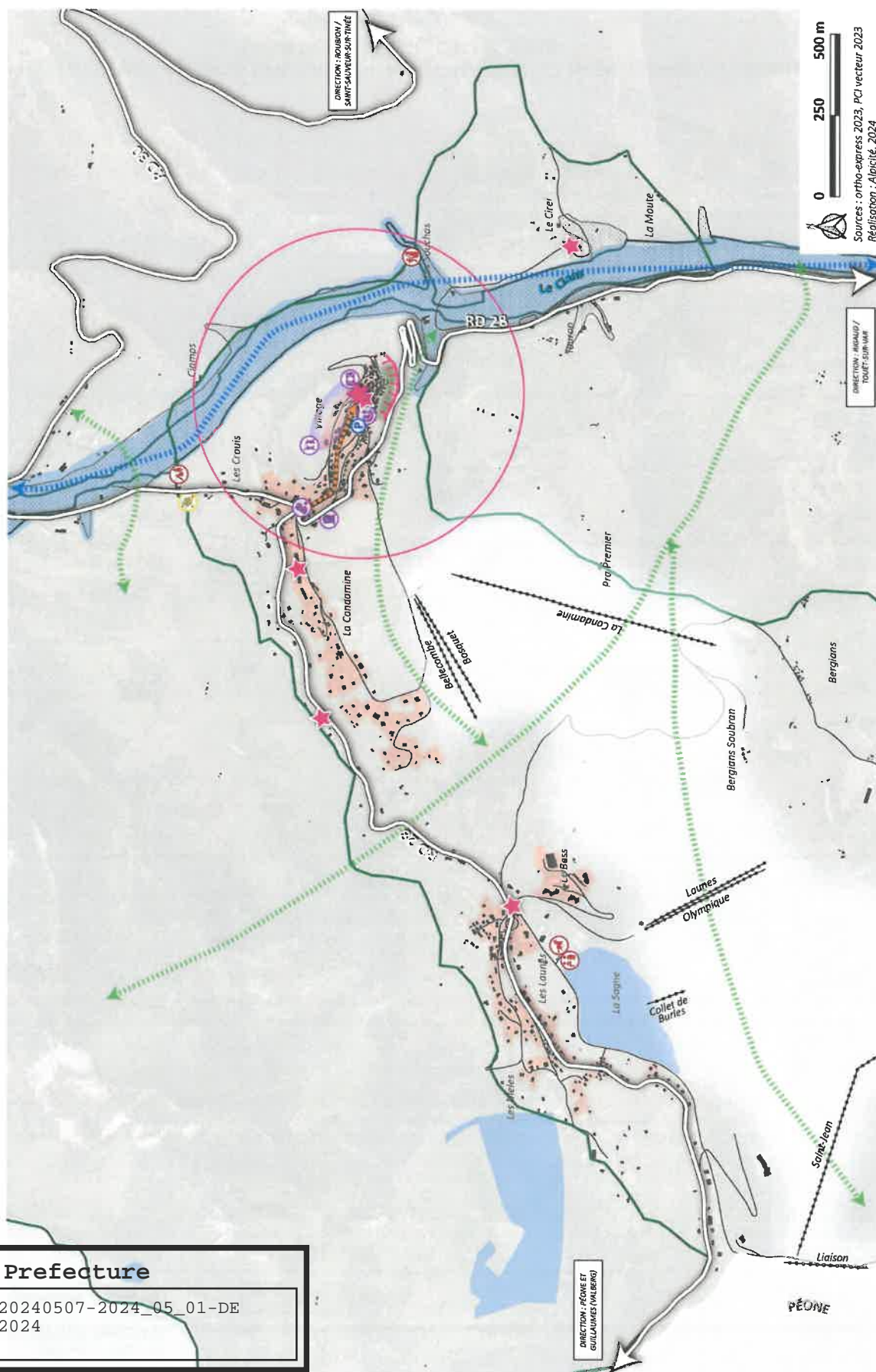


006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

0 1 2 km

Sources : ortho-express 2023, PCI vecteur 2023
Réalisation : Alpicité, 2024

Commune de Beuil
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) – CARTE ZOOMÉE



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024_05_01-DE
Reçu le 15/05/2024