

République Française  
Département de la Savoie  
Commune de BEAUFORT

**Projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme conjointement  
à la délimitation du périmètre délimité des abords d'un monument  
historique sur la commune de Beaufort (Savoie).**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 26 décembre 2025 au 26 janvier 2026**

# **RAPPORT D'ENQUÊTE**

Commissaire enquêteur: Patrick PENDOLA  
désigné par  
Ordonnance N° E25000238/38 du Tribunal Administratif de Grenoble

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Glossaire                                                                                                                                                                           | p.3   |
| <b>1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>                                                                                                                                        |       |
| 1.1 Présentation sommaire de la commune                                                                                                                                             | p. 5  |
| 1.2 Objet de l'enquête publique                                                                                                                                                     | p. 5  |
| 1.3 Contexte du projet                                                                                                                                                              | p. 5  |
| 1.4 Cadre législatif et réglementaire                                                                                                                                               | p. 6  |
| <b>2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :</b>                                                                                                                       |       |
| 2.1 La désignation du commissaire                                                                                                                                                   | p. 7  |
| 2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique                                                                                                                                      | p. 7  |
| 2.3 Les mesures de publicité et modalités de consultation du public<br>(dont la concertation et son bilan)                                                                          | p. 7  |
| 2.4 Les interventions du commissaire                                                                                                                                                | p. 9  |
| 2.5 La clôture de l'enquête publique                                                                                                                                                | p. 10 |
| <b>3. L'ANALYSE GLOBALE DU DOSSIER (révision et PDA) :</b>                                                                                                                          |       |
| 3.1 La composition des dossiers et leur conformité avec la législation                                                                                                              | p. 10 |
| 3.2 La qualité des dossiers soumis à consultation publique                                                                                                                          | p. 11 |
| 3.3 L'information du public à travers les éléments constitutifs du dossier                                                                                                          | p. 13 |
| <b>4. ANALYSE QUALITATIVE DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU :</b>                                                                                                            |       |
| 4.1 : Les pièces administratives, dont l'avis de la MRAe (0A).                                                                                                                      | p. 13 |
| 4.2 : Les pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement, y compris avis des Personnes Publiques Associées, dont PV d'examen conjoint (0B).                        | p. 14 |
| 4.3 : Notice de la révision allégée n°2 (1).                                                                                                                                        | p. 15 |
| 4.4 : Règlement écrit (5).                                                                                                                                                          | p. 16 |
| 4.5 : Règlement graphique – Échelle 1/5 000 : secteurs B1 (plaine de Beaufort), B2 (village de Beaufort) et C3 (Arêches) en format papier (4.2.1).                                  | p. 17 |
| 4.6 : Atlas des emplacements réservés (5.3).                                                                                                                                        | p. 18 |
| 4.7 : Synthèse des avis des PPA                                                                                                                                                     | p. 19 |
| <b>5. ANALYSE QUALITATIVE DU PROJET DE DÉLIMITATION DES ABORDS :</b>                                                                                                                | p. 21 |
| <b>6. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC</b> reprises du PV de synthèse, questions du commissaire et mémoire en réponse de la commune avec appréciation in-fine du commissaire.                | p. 23 |
| <b>7. QUESTIONS DU COMMISSAIRE A LA LA COMMUNE</b> sur le projet mis à l'enquête dans le PV de synthèse, mémoire en réponse de la Commune avec appréciation in-fine du Commissaire. | p.30  |

## GLOSSAIRE

|                |                                                                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ALUR</b>    | Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové                                                         |
| <b>AOC</b>     | Appellation d'Origine Contrôlée                                                                             |
| <b>AOP</b>     | Appellation d'Origine Protégée                                                                              |
| <b>AVAP</b>    | Aire de mise en Valeur de l'Architecture et des Paysages                                                    |
| <b>CBS</b>     | Coefficient de Biotope par Surface                                                                          |
| <b>CCI</b>     | Chambre de Commerce et d'Industrie                                                                          |
| <b>CCRTS</b>   | Communauté de Communes de Rumilly Terre de Savoie                                                           |
| <b>CDPENAF</b> | Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers                     |
| <b>CE</b>      | Commission d'Enquête                                                                                        |
| <b>CES</b>     | Coefficient d'Emprise au Sol                                                                                |
| <b>CPT</b>     | Coefficient de Pleine Terre                                                                                 |
| <b>DAC</b>     | Document d'Aménagement Commercial                                                                           |
| <b>DDT</b>     | Direction Départementale des Territoires                                                                    |
| <b>DREAL</b>   | Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement                                     |
| <b>EBC</b>     | Espaces Boisés Classés                                                                                      |
| <b>EIPPE</b>   | Evaluation d'Incidences des Plans et Programmes sur l'Environnement                                         |
| <b>ENE</b>     | Loi « Grenelle II », ou loi no 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement |
| <b>EPCI</b>    | Etablissement Public de Coopération Intercommunale                                                          |
| <b>ER</b>      | Emplacement Réservé                                                                                         |
| <b>ERC</b>     | Mesures d'Evitement de Réduction et de Compensation                                                         |
| <b>EVP</b>     | Espace Vert Protégé                                                                                         |
| <b>IGP</b>     | Indication Géographique Protégée                                                                            |
| <b>INSEE</b>   | Institut National de la Statistique et des Etudes Economique                                                |
| <b>LLS</b>     | Logement Locatif Social                                                                                     |
| <b>MO</b>      | Maitre d'Ouvrage (Rumilly Terre de Savoie)                                                                  |
| <b>MRAe</b>    | Mission Régionale d'Autorité environnementale                                                               |
| <b>NOTRe</b>   | Loi sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République                                              |
| <b>OAP</b>     | Orientation d'Aménagement et de Programmation                                                               |
| <b>PADD</b>    | Projet d'Aménagement et de Développement Durables                                                           |

|               |                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>PCAET</b>  | Plan Climat Air Énergie Territorial                             |
| <b>PDPIPR</b> | Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée |
| <b>PDU</b>    | Plan de Déplacement Urbain                                      |
| <b>PEB</b>    | Plan d'Exposition au Bruit                                      |
| <b>PIZ</b>    | Plan d'Indexation en Z (présence de risques naturels)           |
| <b>PLUIH</b>  | Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec volet habitat         |
| <b>PLH</b>    | Plan Local d'Habitat.                                           |
| <b>PPA</b>    | Personnes Publiques Associées                                   |
| <b>PPR</b>    | Plan de Prévention des Risques                                  |
| <b>RLP</b>    | Règlement Local de Publicité                                    |
| <b>RP</b>     | Rapport de Présentation                                         |
| <b>SAU</b>    | Surface Agricole Utile                                          |
| <b>SCoT</b>   | Schéma de Cohérence Territorial                                 |
| <b>SDA</b>    | Schéma Directeur d'Assainissement                               |
| <b>SDAEP</b>  | Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable                  |
| <b>SDAGE</b>  | Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux           |
| <b>STECAL</b> | Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées             |
| <b>STEP</b>   | Station d'Épuration des eaux usées                              |
| <b>TVB</b>    | Trame Verte et Bleue                                            |
| <b>ZAC</b>    | Zone d'Aménagement Concertée                                    |
| <b>ZAP</b>    | Zone Agricole Protégée                                          |
| <b>ZNIEFF</b> | Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique  |

# **1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

## **1.1 Présentation sommaire de la Commune :**

La Commune de Beaufort est une commune située dans le département de la Savoie (73270), en Région Rhône-Alpes. Elle est la principale localité du Beaufortain Elle fait partie de la communauté d'agglomération « Arlysère ».

Sa population s'établissait à 1989 habitants en 2023, sur une superficie de 149,53km<sup>2</sup>, ce qui porte sa densité à 13hab/km<sup>2</sup>.

Son altitude varie entre 683m et 2882m.

## **1.2 Objet de l'enquête publique :**

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement.

Le PLU est un document de planification à l'échelle de la commune qui détermine les orientations stratégiques, d'un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie, d'agriculture, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement à préserver et valoriser.

Il exprime un Projet global d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'enquête publique doit permettre au maître d'ouvrage, la Commune de Beaufort, d'être informée des observations de la population et des avis du Commissaire, avant d'amender éventuellement le projet pour le présenter à son approbation.

## **1.3 Contexte du projet :**

Dans sa délibération du 2 juin 2025, le conseil municipal de Beaufort, dans son objet n° 12, a prescrit la révision allégée n° 2 de son PLU et à définir ses modalités de concertation. Le conseil municipal a décidé de procéder à cette révision pour plusieurs raisons, notamment la nécessité de régulariser le zonage et de modifier certains secteurs pour permettre la restructuration de bâtiments existants. Les objectifs de cette révision allégée comprennent également l'identification de 12 bâtiments agricoles pour en changer la destination et la modification du règlement dans des zones spécifiques. Enfin, l'article 3 détaille la procédure de consultation publique qui devait être menée, incluant l'affichage de la délibération et la mise à disposition d'un registre de concertation.

## 1.4 Cadre législatif et réglementaire :

### 1.4.1 Organisation générale de l'enquête publique :

- **Le Code de l'Urbanisme** et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), l'article L 174-4 concernant les Plans d'Occupation des Sols (POS), et, dans sa partie réglementaire, les articles R 153-1 et suivants concernant les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du P.L.U. ;
- **Le Code de l'Environnement** et notamment Les articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants, traitant la mise en place et l'organisation de l'enquête publique ;
- **L'ordonnance n°2016-1060** du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- **La loi S.R.U. n°2000/1208** du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003 ;
- **La loi dite ALUR n° 2014-366** du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué.

### 1.4.2 Le cadre juridique du projet de révision allégée N°2 du PLU conjointement à la délimitation du périmètre délimité des abords d'un monument historique :

- **Le Code Général des Collectivités Territoriales** et notamment les articles L5214-16 et suivants ;
- **Le Code du patrimoine** et notamment les articles L. 621-30 et suivants ainsi que l'article R. 621-93 ;
- La délibération du Conseil municipal de Beaufort en date du 2 juin 2025 ;
- L'arrêté de Monsieur le Maire de Beaufort en date du 2 juin 2025 et reçu en Préfecture le 10 juin 2025, prescrivant la révision allégée N°2 ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et communes consultées.

## **2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT :**

Durant toute la durée de l'enquête, le Commissaire a été reçu dans de très bonnes conditions sur le lieu des permanences. Aucun incident n'a été relevé durant les 31 jours d'enquête ainsi que lors des 3 permanences.

Les élus et les services rencontrés nous ont semblé très impliqués dans le bon déroulement de l'enquête, et le travail du Commissaire, notamment lors des permanences, en a ainsi été facilité.

Sur ce point, il convient de souligner l'écoute et l'aide matérielle apportées par le service urbanisme de la Commune pendant toute la durée de l'enquête.

### **2.1 La désignation du Commissaire :**

En date du 8 octobre 2025, et suite à la demande de Monsieur le Maire de Beaufort en date du 25 septembre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné monsieur Patrick PENDOLA, comme Commissaire enquêteur en charge de cette enquête. Cette décision porte le numéro E25000238/38.

### **2.2 L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :**

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme conjointement à la délimitation du périmètre délimité des abords d'un monument historique de la commune de Beaufort a été prescrit sous le numéro : 2025-12-01 par Monsieur le Maire de Beaufort le 4 décembre 2025 et reçu en Préfecture le 5 décembre 2025.

### **2.3 Les mesures de publicité et modalités de consultation du public :**

#### **2.3.1 Les publications légales :**

En amont de l'enquête elle-même, et suite à l'avis délibéré de la MRAe en date du 8 octobre de ne pas recourir à une évaluation environnementale, la décision prise dans ce sens par le conseil municipal a été publiée dans le Dauphiné libéré le 12 décembre 2025.

Constaté par le Commissaire, l'avis d'enquête publique a bien été publié une première fois le 9 décembre 2025 dans le Dauphiné libéré et le 11 décembre 2025 dans l'essor savoyard.

La deuxième parution a eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2026 dans l'essor savoyard et le 2 janvier 2026 dans le Dauphiné libéré.

En outre, l'avis de prescription de la révision allégée N°2 du PLU pris par le conseil municipal en date du 2 juin 2025 est paru dans le Dauphiné libéré le 18 août 2025.

La décision du conseil municipal

### **2.3.2 Les affichages :**

L'avis d'enquête, a été affiché dès le dans la commune sur chacun des trois sites dédiés à cet effet (couloir de la Mairie, abribus en face de la Mairie et l'office de tourisme d'Arêches ainsi qu'à proximité de la maison forte.

Outre cet affichage, l'avis d'enquête est paru sur le site internet de la Mairie dès le 11 décembre 2025.

Les panneaux lumineux de l'office de tourisme d'Arêches n'ont pas pu être mis à contribution car ils sont en panne et ne sont pas près d'être réparés

Comme en atteste le certificat d'affichage, en date du 26 janvier 2026, du Maire de Beaufort, sur les trois sites officiels pour la partie « révision allégée » et sur le site de la maison forte pour la partie « PDA », les affiches ont été visibles de la population pendant tout le temps de l'enquête.

Cela a pu être constaté à plusieurs reprises lors des permanences et autres déplacements du Commissaire-enquêteur.

**LE COMMISSAIRE : On peut donc dire que le nécessaire a bien été fait.**

### **2.3.3 L'information du public :**

#### **La concertation**

Conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'urbanisme et reprise par la délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2025, elle a consisté en :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant un mois et pendant la durée de l'élaboration du projet ;
- Consultation du dossier en Mairie et sur le site internet de la collectivité ;
- Mise à disposition en Mairie d'un registre de concertation papier destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée de la concertation aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la Mairie ;
- Information du public et mise en ligne de la notice sur le site internet de la Commune dès le 13 août 2025.

#### **Le bilan qui en a été tiré est le suivant :**

- Aucune observation portée sur le registre en Mairie ;
- Aucun courrier reçu ;
- Aucun courriel adressé à la commune.

#### **Les moyens d'accès numériques pour le public :**

Au vu de la concertation, le Maître d'ouvrage a choisi de ne pas recourir à un registre dématérialisé mais à une simple adresse mail spécifique.

Il était néanmoins tout à fait possible, ce que j'ai expérimenté dès le 27 décembre 2025, de :

- Consulter et télécharger, l'ensemble des éléments du dossier sur le site <https://www.ville-beaufort.fr/> ;
- Adresser ses observations au commissaire par messagerie électronique via l'adresse dédiée : [plu.enquetepublique@mairie-beaufort73.com](mailto:plu.enquetepublique@mairie-beaufort73.com) ;
- De plus l'accès via un ordinateur de la commune était possible en Mairie.

### **Les registres d'enquête « papier » :**

Dûment signés et paraphés par le Commissaire dès le 19 décembre 2025, les deux registres (révision allégée et PDA) ont été mis en place à l'accueil de la Mairie.

## **2.4 Les interventions du Commissaire :**

**6 novembre 2025** : Un premier contact avec le maître d'ouvrage (MOA) s'est tenu dans les locaux de la Mairie de Beaufort. Le Commissaire a été reçu par Monsieur le Maire, Madame le directrice générale des services ainsi que ses collaboratrices.

L'objet était la présentation du projet et des différentes pièces du dossier d'enquête ainsi qu'une mise en place des éléments pratiques de l'enquête publique tel que les dates de l'EP, le nombre et les lieux des permanences...

Une visite de la maison forte faisant l'objet de la délimitation a également été effectuée à l'initiative du commissaire.

**19 décembre 2025** : le Commissaire a fait compléter le dossier d'enquête qu'il a ensuite signé et paraphé sur place en Mairie.

**27 décembre 2025** : Vérification de l'accès au site Web de la commune de Beaufort et téléchargement des pièces du dossier d'enquête. Il est à noter que l'on trouve sur le site d'autres documents d'urbanisme non mis à l'enquête mais qui sont de nature à en faciliter la compréhension.

J'ai également procédé à un essai réussi de transmis de mail.

**2 février 2026**. Remise du Procès Verbal de synthèse à la Mairie de Beaufort.

**9 février 2026**. Remise par la Mairie de Beaufort de son mémoire en réponse.

**20 février 2026** : Remise du rapport définitif et des conclusions motivées par le Commissaire à la Mairie de Beaufort.

Au cours de l'enquête publique le Commissaire-enquêteur a assuré les permanences suivantes :

Le 7 janvier 2026 de 9h00 à 12h00

Le 12 janvier 2026 de 9h00 à 12h00

Le 26 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

## 2.5 La clôture de l'enquête publique :

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence qui coïncidait avec la fin de l'enquête, soit le 26 janvier 2026 à 17h00.

## 3. L'ANALYSE GLOBALE DU DOSSIER (révision et PDA) :

### 3.1 La composition des dossiers et leur conformité avec la législation :

#### 3.1.1 : La révision allégée N°2 du PLU :

La composition du dossier d'enquête publique d'une révision de PLU est régie par l'article R123-8 du code de environnement, qui prévoit :

- Les coordonnées du maître d'ouvrage ;
- L'objet de l'enquête ;
- La mention des textes régissant l'enquête ;
- La façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ;
- Les décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête ;
- Les autorisations connexes.

Le dossier faisant l'objet de la présente enquête (établi par l'agence ROSSI à Albertville) **se compose des pièces reprises dans la liste ci-après, en gras** (le reste, non modifié étant accessible sous forme numérique, seulement) :

- **0A. Pièces administratives**
- **0B. Pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement, y compris avis des Personnes Publiques Associées, dont PV d'examen conjoint**
- 1. Rapport de présentation et ses annexes : non modifié (numérique)
- **1. Notice de la révision allégée n°2**
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables : non modifié (numérique)
- 3. Orientations d'aménagement et de programmation : non modifié (numérique)
- **4. Règlement**
- **4.1 Règlement écrit**
- **4.2.1 Règlement graphique – Échelle 1/5 000 : secteurs B1 (plaine de Beaufort), B2 (village de Beaufort) et C3 (Arêches) en format papier** ; le reste des plans non modifiés sont en format numérique
- 4.2.2 Règlement graphique – Échelle 1/2 000 : ce document sera modifié lors de l'approbation
- 5. Annexes
- 5.1 Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols - non modifié (numérique)
- 5.2 Plan de Prévention des Risques (PPRN) - non modifié (numérique)
- **5.3 Atlas des emplacements réservés**
- 5.4 Plan des prescriptions - non modifié (numérique)

### 3.1.2 : Le PDA :

La composition du dossier d'enquête publique relative à un Périmètre Délimité des Abords est encadrée par les textes suivants :

Le Code du patrimoine, articles L621-30 à L621-32 et R621-92 à R621-95.

Le Code de l'environnement, au titre de l'organisation de l'enquête elle-même.

Le Code de l'urbanisme, au titre de la partie PLU.

#### **Le dossier doit comprendre :**

- Les pièces administratives ;
- Les pièces de diagnostic patrimonial et paysager ;
- Les pièces cartographiques et graphiques.

Le dossier faisant l'objet de la présente enquête (établi par BLIN HELENE/LAURIE CHARDON) se compose des pièces reprises dans la liste ci-après :

- 1. le contexte législatif.
- 2. Les objectifs.
- 3. La situation urbaine et paysagère de la commune.
- 4. La présentation du monument historique.
- 5. Le périmètre de protection actuel.
- 6. Les incidences du périmètre actuel.
- 7. La proposition de périmètre délimité des abords.

- **LE COMMISSAIRE : La composition des deux dossiers (révision allégée du PLU et PDA) est jugée conforme à la législation en vigueur.**

## **3.2 La qualité des dossiers (révision du PLU et PDA) soumis à enquête publique :**

**Le commissaire relève,  
concernant la révision allégée :**

### **1. Une grande précision cartographique et visuelle**

Le dossier s'appuie sur une documentation visuelle riche et précise pour justifier chaque modification, avec :

- **Des comparaisons systématiques** : Pour chaque secteur concerné, le dossier présente systématiquement le **zonage actuel face au zonage proposé**, permettant de visualiser instantanément les changements.

- **Des Supports variés** : Les dossiers utilisent des plans IGN, des photographies aériennes et des cartes cadastrales pour situer les projets.

- **Des détails par bâtiment** : Pour les 11 constructions isolées, le dossier fournit un **tableau exhaustif** incluant des photos des façades, des précisions sur l'accès, le raccordement effectif ou possible aux réseaux (eau, électricité, assainissement) et la situation précise vis-à-vis du Plan de Prévention des Risques (PPR).

## 2. Une clarté réglementaire facilitée par le format choisi

La compréhension des évolutions juridiques est renforcée par une présentation en **double colonne** :

Le dossier de révision expose côte à côte le **"Règlement actuel"** et le **"Règlement proposé"**. Cette méthode permet de repérer immédiatement les ajouts (comme la règle des 15 ou 20 mètres pour les annexes en zone 2AUh) ou les modifications de seuils (passage de 40 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup> pour les logements de fonction en zone A).

## 3. Une rigueur technique (Eau et Risques)

La qualité du dossier repose également sur des études techniques approfondies, dépassant le simple constat administratif, avec :

- **L'étude des ressources en eau** : Le dossier inclut un **Schéma Directeur d'eau potable** très détaillé de l'agglomération Arlysère. Il contient des graphiques sur l'évolution de la population, des scénarii de consommation jusqu'en 2035 et 2055, et prend en compte l'impact du **changement climatique** sur le débit des sources.

- **L'analyse des risques naturels** : Chaque site est analysé au regard du PPR et des récentes études sur l'**aléa torrentiel** portées à connaissance par l'État en 2023 et 2024.

- **Le bilan foncier précis** : Un tableau récapitulatif des surfaces montre l'impact exact de la révision sur chaque zone (en hectares et en pourcentage), prouvant par exemple l'augmentation de 800 m<sup>2</sup> de la zone agricole protégée (Aa) malgré les extensions autorisées.

### Concernant le PDA :

Le dossier concernant la proposition de **Périmètre Délimité des Abords (PDA)** autour du monument historique "Maison Blanc" fait preuve d'une grande qualité historique. Il intègre notamment des extraits de la **mappe sarde du XVIII<sup>e</sup> siècle** et du premier cadastre français du XIX<sup>e</sup> siècle pour justifier la cohérence urbaine et paysagère du périmètre de protection proposé.

### Enfin, concernant la transparence du processus complet de concertation :

La compréhension globale est servie par l'intégration du **procès-verbal de la réunion d'examen conjoint** du 1<sup>er</sup> décembre 2025. Ce document consigne les débats entre la mairie, l'État et la Chambre d'Agriculture, montrant comment le projet a été affiné (par exemple, la réduction de la distance des annexes de 20 m à 15 m pour mieux protéger les terres agricoles).

### 3.3 L'information du public à travers les éléments constitutifs des dossiers :

Comme indiqué plus haut, les plans, que ce soit ceux du règlement graphique ou ceux des risques naturels, ainsi que ceux relatifs au PDA étaient d'une facture suffisante pour une bonne information des citoyens.

La notice de présentation, largement illustrée et détaillée a également contribué à une bonne information du public.

Je confirme que la population avait la possibilité de solliciter des explications tant des services de la commune que du commissaire enquêteur lors des différentes permanences.

## 4. ANALYSE QUALITATIVE DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU :

Bien entendu, seules les pièces présentes dans le dossier ont été analysées.

### 4.1 : Les pièces administratives, dont l'avis de la MRAe (0A) :

#### 4.1.1. Contexte et Procédure Administrative :

La procédure de révision allégée n°2 a été engagée par délibération municipale le **2 juin 2025**. Elle vise à adapter le document d'urbanisme sans en modifier l'économie générale. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu un **avis conforme le 8 octobre 2025**, concluant que le projet ne requiert pas d'évaluation environnementale car il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

#### 4.1.2. Principaux Objectifs de la Révision :

Le projet s'articule autour de plusieurs axes techniques et locaux :

- **Régularisation juridique** : Suite à un jugement du tribunal administratif de 2022, **2 305 m²** occupés par une scierie sont reclassés de la zone urbaine (Ub) vers la zone d'activités (Ue).
- **Soutien à l'agriculture** :
  - Reclassement de **2 740 m²** en zone A pour permettre la modernisation de deux exploitations existantes.
  - Compensation par le reclassement de **3 565 m²** en zone Aa (agricole protégée), entraînant un gain net de surface agricole préservée.
  - Identification de la parcelle 11492 comme bâtiment agricole pour une activité de chèvrerie.
- **Valorisation du patrimoine** : **11 constructions** agricoles isolées sont identifiées comme pouvant changer de destination (principalement vers l'habitat).
- **Ajustements divers** : Suppression de l'emplacement réservé n°9 (cheminement piéton) et mise à jour du règlement sur les annexes en zone touristique (2AUh).

#### 4.1.3. Évolutions du Règlement :

- **Logement de fonction** : En zone A, la surface maximale autorisée pour les logements de fonction des exploitants passe de **40 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup>** pour répondre aux besoins des familles,.
- **Annexes** : En zone 2AUh, la création d'annexes est autorisée jusqu'à **30 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol, dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale.

► **LE COMMISSAIRE** : Ce dossier constitue une mise à jour équilibrée du PLU, alliant **sécurité juridique, modernisation agricole et protection ciblée du patrimoine bâti, sans impact environnemental majeur identifié par les autorités de contrôle.**

#### 4.2 : Les pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement, y compris les avis des Personnes Publiques Associées, dont le PV d'examen conjoint (0B) :

##### 4.2.1. Une solidité juridique et administrative :

Le dossier se distingue par sa **conformité procédurale** et sa capacité à répondre à des impératifs légaux précis.

- **Régularisation suite à un contentieux** : Le projet corrige une erreur de zonage (reclassement de parcelles Ub en Ue) conformément à une décision du **tribunal administratif** du 1er mars 2022, sécurisant ainsi la situation de l'activité économique (scierie).
- **Validation environnementale** : La **MRAe** a conclu, le 8 octobre 2025, que le projet ne présentait pas d'incidences notables sur l'environnement, dispensant ainsi la commune d'une évaluation environnementale complète.
- **Transparence** : Les sources détaillent un bilan de concertation clair, bien qu'aucune observation n'ait été consignée par le public durant la phase préliminaire.

##### 4.2.2. Une stratégie de soutien ciblée à l'agriculture (AOP Beaufort) :

La révision place la **pérennité de l'activité agricole** au cœur de ses préoccupations qualitatives :

- **Modernisation des exploitations** : Les évolutions de zonage permettent l'extension de bâtiments pour le GAEC de la Gittaz et le secteur Jourdan, sans augmentation du cheptel, mais pour améliorer les conditions de travail et le bien-être animal.
- **Logement des exploitants** : Le passage de la surface des logements de fonction de **40 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup>** en zone A est une réponse concrète aux besoins des familles d'agriculteurs, favorisant la transmission des exploitations.
- **Protection foncière** : Malgré les extensions, le projet prévoit une compensation de **3 565 m<sup>2</sup>** en zone agricole protégée (Aa), entraînant une **augmentation nette** de la surface agricole préservée.

##### 4.2.3. Valorisation du patrimoine et sobriété foncière :

Le projet s'inscrit dans une démarche de **réutilisation du bâti existant** plutôt que d'extension urbaine.

- **Identification patrimoniale** : 11 bâtiments isolés sont autorisés au changement de destination pour favoriser leur réhabilitation et l'entretien du patrimoine architectural ancien.
- **Limitation de l'artificialisation** : En réutilisant des volumes existants et en encadrant strictement la création d'annexes en zone 2AUh (limitée à 15 m de la construction principale après examen conjoint), le PLU limite son impact sur les milieux naturels.

#### 4.2.4. Qualité technique et vigilance sur les ressources :

Les sources révèlent une analyse fine des contraintes techniques du territoire.

- **Gestion de l'eau** : Le dossier s'appuie sur un schéma directeur montrant que si les réseaux sont actuellement **excédentaires**, une vigilance est nécessaire face au changement climatique et au développement touristique (projet de 1000 lits).
- **Maîtrise des risques** : Chaque modification est analysée au regard du PPR (risques inondations, mouvements de terrain), avec une attention particulière portée à l'**aléa torrentiel** pour les projets futurs.

► **LE COMMISSAIRE** : En conclusion, ce dossier de révision allégée témoigne d'une planification "sur-mesure", où chaque ajustement réglementaire est justifié par un besoin local avéré (agricole ou patrimonial) tout en restant compatible avec les grandes orientations du SCoT Arlysère.

### 4.3 : Notice de la révision allégée n°2 (pièce 1) :

#### 4.3.1. Justification juridique et technique des évolutions :

La notice détaille les **motifs impérieux** qui poussent la commune à modifier son PLU :

- **Régularisation juridique** : Elle explique la nécessité de reclasser les parcelles d'une scierie de la zone Ub vers la zone Ue pour se conformer à une décision du tribunal administratif de 2022.
- **Soutien économique** : Elle justifie les ajustements de zonage (A vers Aa et inversement) pour permettre la **modernisation de deux exploitations agricoles** essentielles à l'identité locale (AOP Beaufort), tout en maintenant l'équilibre des surfaces protégées.
- **Actualisation des usages** : Elle explique pourquoi 11 bâtiments n'ayant plus d'usage agricole doivent être identifiés pour un changement de destination afin de favoriser l'entretien du patrimoine bâti.

#### 4.3.2. Détail des modifications réglementaires :

La notice rend les changements de règles **compréhensibles pour les administrés** en comparant l'ancien et le nouveau règlement :

- Elle présente l'évolution de la surface autorisée pour les **logements de fonction des agriculteurs** (passage de 40 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup>) pour mieux accueillir les familles d'exploitants.
- Elle précise les nouvelles conditions pour la création d'**annexes en zone 2AUh**, limitées à 30 m<sup>2</sup> dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.

#### 4.3.3. Analyse des incidences et garantie de la sécurité publique :

Un intérêt majeur de ce document est de démontrer que la révision ne nuit pas au territoire :

- **Environnement** : La notice confirme l'absence d'impact sur les sites **Natura 2000** et la biodiversité, car les modifications concernent majoritairement des sites déjà anthropisés.
- **Ressources** : Elle prouve, chiffres à l'appui, que les réseaux d'**eau potable** restent excédentaires malgré les nouveaux besoins estimés.
- **Risques** : Elle confronte chaque modification aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques (**PPR**) et aux études d'aléa torrentiel pour s'assurer de la sécurité des futurs projets.

#### **4.3.4. Facilitation de la concertation publique :**

Grâce à une structure claire (sommaire détaillé, cartes de localisation, photographies de chaque bâtiment concerné), la notice permet au public de situer précisément les objets de l'évolution. Elle s'appuie sur le Code de l'Urbanisme pour garantir que la procédure est bien suivie selon les articles L.153-31 à L.153-35.

► **LE COMMISSAIRE** : L'intérêt principal de cette notice est de servir de document de référence pédagogique et justificatif. Elle permet d'expliquer de manière transparente les raisons, les modalités et les conséquences des changements proposés. Elle ne se contente pas de montrer le résultat final, elle détaille chaque pièce du dossier, explique pourquoi elle a été choisie et comment elle s'assemble avec le reste pour garantir que l'ensemble reste solide et cohérent.

### **4.4 : Règlement écrit (pièce 5) :**

#### **4.4.1. Une structure réglementaire cohérente et exhaustive :**

Le dossier témoigne d'une grande clarté organisationnelle, découpée en cinq titres couvrant l'ensemble des types de zones (U, AU, A, N). Chaque zone fait l'objet de prescriptions spécifiques (destinations autorisées, implantation, volumétrie) qui permettent de gérer finement la transition entre les centralités urbaines et les espaces naturels. Cette précision permet de sécuriser les décisions administratives et d'offrir une lecture lisible des droits à bâtir pour les citoyens.

#### **4.4.2. Une protection affirmée du patrimoine et de la tradition :**

L'un des points forts du dossier est la préservation de l'identité architecturale du Beaufortain :

- **Contrôle des démolitions** : Le règlement instaure un permis de démolir obligatoire pour les éléments patrimoniaux remarquables tels que les fours à pain, mazots traditionnels, oratoires ou chalets d'alpage.
- **Encadrement esthétique** : L'usage de la consultance architecturale et le respect de la Charte architecturale du Beaufortain sont systématiquement rappelés pour garantir l'intégration des projets dans le paysage.
- **Réhabilitation du bâti** : Le règlement favorise le changement de destination des bâtiments identifiés, permettant de sauver le patrimoine bâti ancien tout en limitant l'étalement urbain.

#### **4.4.3. Un soutien stratégique à l'économie agricole (AOP Beaufort) :**

Le règlement traduit une volonté politique forte de maintenir une agriculture dynamique.

- **Logement des exploitants** : En zone A, la surface autorisée pour les logements de fonction est portée à 80 m², à condition qu'ils soient intégrés ou accolés au bâtiment d'exploitation, reconnaissant ainsi la nécessité pour l'agriculteur de résider sur son site principal.
- **Modernisation** : Les travaux de mise aux normes et d'agrandissement des bâtiments agricoles sont facilités pour assurer la pérennité des activités de transformation et de commercialisation.

#### 4.4.4. Une gestion rigoureuse des risques et de l'environnement :

La qualité du dossier repose enfin sur une approche préventive des contraintes naturelles.

- **Risques torrentiels** : En l'absence d'étude spécifique, le règlement impose une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau pour prévenir les risques d'érosion et d'inondation.
- **Sobriété foncière** : Des coefficients de pleine terre (40 % dans certaines zones) sont exigés pour garantir l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Adaptation au relief** : Le règlement impose que les constructions respectent la topographie naturelle, interdisant le remodelage du terrain par de larges plateformes artificielles.

► **LE COMMISSAIRE** : Ce règlement révèle un document d'urbanisme à la fois rigoureux sur le plan juridique et profondément ancré dans l'identité paysagère et économique locale.

Il protège les zones les plus vulnérables (le patrimoine et l'agriculture) tout en restant suffisamment souple pour permettre le mouvement et la modernisation nécessaire à la vie de la commune.

### 4.5 : Règlement graphique – Échelle 1/5 000 : secteurs B1 (plaine de Beaufort), B2 (village de Beaufort) et C3 (Arêches) en format papier (4,2,1) :

#### 4.5.1. Une lisibilité renforcée par une légende spécifique :

L'intérêt majeur de ces plans réside dans l'insertion d'un encadré dédié aux « **Évolutions du zonage par la révision allégée n°2** ».

- **Identification immédiate** : Ce choix graphique permet de distinguer au premier coup d'œil les changements apportés (évolutions de Aa vers A, de Ub vers Ue, ou les suppressions d'emplacements réservés) par rapport au zonage préexistant.
- **Précision des changements de destination** : Les **11 constructions** isolées identifiées pour un changement de destination sont clairement signalées par des pictogrammes circulaires orange, permettant aux administrés de localiser précisément les bâtiments concernés par cette nouvelle souplesse réglementaire.

#### 4.5.2. Une synthèse efficace des contraintes territoriales :

Les documents réussissent à superposer plusieurs couches d'informations complexes sans nuire à la lisibilité.

- **Risques naturels** : Les zones « **Constructibles** » et « **Non-constructibles** » sont délimitées en tenant compte des aléas (mouvements de terrain, inondations), garantissant la sécurité des futurs projets.
- **Protection du patrimoine** : Le règlement graphique identifie les éléments de **patrimoine bâti à protéger** (hachures roses) ainsi que les périmètres liés aux bâtiments d'estive ou de protection biologique, témoignant d'une prise en compte fine de l'identité locale.
- **Activités économiques et touristiques** : On visualise clairement la zone **Ue** (activités économiques) régularisée par cette révision, ainsi que les zones **Nsp** (espaces de loisirs en zone de ski) et **2AUh** (urbanisation future à vocation touristique).

#### 4.5.3. Une précision cadastrale et topographique :

Le choix d'une **échelle au 1/5 000e** offre un équilibre entre vision globale du secteur et précision parcellaire.

- **Repérage facilité** : L'utilisation du bâti (dur ou léger) et du découpage cadastral en fond de plan permet aux propriétaires de situer exactement leur terrain par rapport aux limites de zones (U, A, Aa ou N).
- **Cohérence avec le SCoT** : La mention d'itinéraires de ski de randonnée ou de sentiers de randonnée (SCoT) montre que le document communal s'inscrit dans une planification territoriale plus large.

#### 4.5.4. Un outil de sécurité juridique :

Enfin, ces documents ont une **valeur probante forte**. En citant directement les articles du **Code de l'Urbanisme** pour chaque prescription (ex: L151-19 pour le patrimoine, L151-23 pour les zones humides), ils assurent une base légale solide à la mairie lors de l'instruction des permis de construire.

► **LE COMMISSAIRE** : Ces documents graphiques (pièce 4.2.1) montrent une grande rigueur technique et une clarté pédagogique facilitant la compréhension des enjeux d'aménagement du territoire. Ces cartes constituent le volet spatial des évolutions précédemment évoquées.

Ces plans ne sont pas de simples cartes, mais de véritables outils de navigation réglementaire. Ils traduisent spatialement la volonté de la commune de maintenir un équilibre entre le développement économique (zone Ue), le dynamisme agricole (zones A et Aa) et la préservation d'un environnement montagnard fragile.

### 4.6 : Atlas des emplacements réservés (5,3) :

#### 4.6.1. La nature des réservations (ER) :

Les zones marquées par des **hachures rouges** et identifiées par un code (ex: ER10, ER27) représentent des terrains que la mairie "bloque" pour la réalisation d'équipements publics. On peut distinguer deux types de formes géométriques :

- **Les tracés linéaires** : Des emplacements comme les **ER24, ER27 ou ER26** suivent des axes de circulation ou des sentiers existants, suggérant des projets d'élargissement de voirie, de création de réseaux ou de cheminements piétons.
- **Les zones surfaciques** : Des périmètres plus larges comme les **ER10, ER11 ou ER01** couvrent des portions de parcelles entières.

#### 4.6.2. Une précision parcellaire :

L'atlas utilise un **fond cadastral précis** et une échelle adaptée (souvent 1/500e ou 1/1 000e selon les planches) qui permet de voir l'impact réel sur la propriété privée :

- Le document montre comment certaines réserves traversent des jardins (ER15), bordent des habitations existantes (ER06) ou occupent des terrains agricoles (ER18, ER25).
- Chaque numéro de parcelle est lisible, ce qui garantit une **transparence totale** pour les propriétaires concernés lors de l'enquête publique.

#### 4.6.3. Interaction avec le zonage du PLU :

Ces emplacements réservés se superposent aux différentes zones du règlement, montrant que les projets publics concernent tout le territoire :

- **En zone urbaine (Ub, Ua, Um)** : Les réserves visent souvent à améliorer la desserte des quartiers denses, comme les ER16 ou ER17.
- **En zone agricole ou naturelle (A, Aa, N)** : Elles peuvent concerner des infrastructures liées à la gestion des cours d'eau ou à la protection de l'environnement, à l'instar des ER08 ou ER28 situés en bordure de zones naturelles.
- On note également des réservations dans des zones de développement futur, comme la zone **2AUH**.

#### 4.6.4. Qualité technique du document :

Comme pour les autres pièces du dossier, la qualité graphique est élevée, avec une mise en page claire réalisée par le cabinet Epode en septembre 2023. L'utilisation de **codes couleurs** pour les zones (orange pour l'urbain, vert pour l'agricole, bleu pour l'eau) facilite la lecture contextuelle de chaque emplacement réservé.

► **LE COMMISSAIRE** : Ce document est une pièce graphique essentielle jointe au dossier de révision allégée N°2 du PLU. Il vise à identifier précisément les emprises foncières sur lesquelles la collectivité exerce un droit de réservation pour de futurs projets d'intérêt général en interdisant temporairement toute construction privée qui pourrait en empêcher la réalisation.

### 4.7 : Synthèse des avis des PPA :

Le procès-verbal (PV) de la réunion d'examen conjoint du **1er décembre 2025** constitue une pièce maîtresse de la procédure de révision allégée n°2 du PLU de Beaufort. Ce document retranscrit les échanges techniques entre la commune et les Personnes Publiques Associées (PPA), notamment l'État, la Chambre d'Agriculture et le SCoT Arlysère.

#### 4.7.1. Synthèse des débats techniques

Le PV met en lumière un consensus sur les objectifs globaux, mais révèle des discussions pointues sur les modalités d'application :

- **Soutien à l'agriculture** : La Chambre d'Agriculture a exprimé un avis très favorable au reclassement des zones A et Aa, soulignant que ces modifications permettent d'améliorer le fonctionnement des exploitations sans augmenter le cheptel. La commune a insisté sur

l'importance de la **compensation foncière** (3 565 m<sup>2</sup> reclassés en zone protégée Aa) pour garantir l'équité de traitement et la préservation de l'espace agricole.

- **Changements de destination (11 bâtiments)** : C'est le point le plus débattu. Si la commune privilégie la création de **logements permanents**, des élus du SCoT ont alerté sur le risque de multiplication des résidences secondaires et ont suggéré l'instauration d'une servitude de logement permanent (L151-14-1), bien que cette mesure nécessite une réflexion plus globale.

- **Ajustements réglementaires** :

- **Annexes (Zone 2AUh)** : Suite à une proposition de la DDT et de la Chambre d'Agriculture, les participants ont convenu de réduire la distance d'implantation des annexes de **20 m à 15 m** par rapport à la construction principale pour limiter l'impact sur les terres agricoles.

- **Logements de fonction** : Le passage de la surface autorisée de 40 m<sup>2</sup> à **80 m<sup>2</sup>** est validé comme une « position intermédiaire » adaptée aux besoins des familles d'agriculteurs, tout en devant rester strictement proportionnée aux besoins de l'exploitation.

#### 4.7.2. Points de vigilance

Le PV consigne des points de désaccord spécifiques sur certains sites :

- **Bâtiment n°3 (Les Curtillets)** : La Chambre d'Agriculture maintient un **avis défavorable** en raison de l'isolement du bâtiment en zone agricole et des risques de conflits de voisinage, malgré l'avis non défavorable de l'État.

- **Bâtiments n°7 et n°8 (Le Pontet)** : L'État a émis une réserve et demandé le retrait de ces bâtiments de la liste à cause de **problématiques d'accès et de stationnement**, suggérant d'attendre l'arrêt de l'activité agricole voisine d'ici trois ans.

- **Consommation foncière** : Le SCoT Arlysère a alerté sur la « consommation masquée » de terres agricoles et a préconisé l'usage de **conventions de bon voisinage** et de baux ruraux lors des dépôts de permis.

#### 4.7.3. Appréciation qualitative du document

Le PV et le diaporama associé témoignent d'une procédure menée avec une grande **rigueur et transparence** :

- **Une démarche pragmatique** : Le document montre que la commune ne se contente pas de zonages théoriques mais s'appuie sur un travail de terrain (proximité des réseaux, topographie, besoins réels des exploitants).

- **Un équilibre entre protection et développement** : Les documents graphiques et les justifications écrites démontrent une volonté de protéger l'**AOP Beaufort** tout en permettant la modernisation indispensable des outils de travail.

- **Qualité pédagogique** : L'utilisation de photos de façades, de cartes de localisation précises et de tableaux récapitulatifs pour chaque bâtiment rend le dossier particulièrement accessible et compréhensible pour le public lors de l'enquête.

- **Sécurité juridique** : En intégrant les avis de la MRAe (pas d'évaluation environnementale requise), de l'INAO et de la CCI, le dossier sécurise les décisions futures de la commune face aux risques de contentieux.

► **Le commissaire** :

**En conclusion, le PV d'examen conjoint révèle un projet de territoire « cousu main », où les services de l'État et les organismes agricoles agissent comme des garde-fous, incitant la commune à affiner ses règles pour protéger l'équilibre fragile entre habitat et activité pastorale, ce qui reste, à mon sens, un enjeu majeur de ce territoire.**

## 5. ANALYSE QUALITATIVE DU PROJET DE DÉLIMITATION DES ABORDS :

Comme prévu par Le Code du patrimoine et notamment l'article R. 621-93, le Commissaire a invité le propriétaire du monument historique par courrier en Recommandé avec AR à l'enquête publique...

### 5.1 : Le cadre juridique : du périmètre automatique au « sur-mesure » :

Le dossier s'inscrit dans le cadre de la **loi LCAP de 2016**, qui transforme les anciens périmètres de protection automatiques (rayon de 500 mètres) en **Périmètres Délimités des Abords (PDA)**.

- **Servitude d'utilité publique** : Le PDA crée une zone où les immeubles sont protégés pour leur contribution à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique.
- **Pouvoir de l'ABF** : Au sein de ce périmètre, la notion de « covisibilité » est remplacée par une protection systématique : tous les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) deviennent **conformes** (contraignants) pour les projets de travaux.

### 5.2 : Le cœur du dispositif : la Maison Blanc :

Le monument qui justifie cette protection est la **Maison Forte dite « Maison Blanc »**, située au 1 rue du Sommet de la Ville et inscrite en totalité depuis janvier 2022.

- **Histoire** : D'origine médiévale (XIV<sup>e</sup> siècle), elle a été transformée au XVIII<sup>e</sup> siècle par la famille Blanc, dont Pierre Blanc, député célèbre de la Savoie.
- **Architecture** : Elle se distingue par sa tour à escalier en colimaçon, ses jardins en terrasses et sa charpente portant la date de **1756**. Elle est située dans le « quartier des tours », noyau historique du bourg.

### 5.3 : Logique de délimitation : inclusion et exclusion :

L'analyse du dossier montre une volonté de **rationaliser la protection** en se concentrant sur les secteurs ayant un réel lien paysager ou historique avec la Maison Blanc.

#### • Secteurs maintenus ou intégrés :

- **Le bourg ancien et la Grande Rue** : Pour préserver la cohérence architecturale et le bâti suspendu sur le Doron, très emblématique.
- **Le lotissement du Châtelard** : Bien que récent, il offre des **cônes de vue majeurs** sur le monument et la vieille ville.
- **Le Château de la Sallaz** : Ses ruines et son écrin végétal sont intégrés en raison d'une «co-sensibilité» typologique (maison-forte) avec le monument.

#### • Secteurs exclus :

- Le dossier propose de retirer les zones n'ayant **aucune relation visuelle ou historique** avec le monument, comme la zone artisanale de Marcôt, les équipements publics récents de la rue des Champs, et les zones pavillonnaires de la route d'Arêches.

#### **5.4 : Analyse urbaine et paysagère :**

Le dossier s'appuie sur une étude fine de la morphologie de Beaufort, soulignant comment le développement du bourg s'est structuré à la confluence du Doron et de l'Argentine. L'utilisation de documents historiques (mappe sarde du XVIIIe siècle, cadastre du XIXe siècle) démontre la **permanence de la structure urbaine** que le PDA cherche à pérenniser.

##### **➤ LE COMMISSAIRE**

**En synthèse, ce PDA ne cherche pas à figer la commune, mais à agir comme un filtre de qualité : il libère les secteurs sans enjeux patrimoniaux de contraintes administratives inutiles, tout en renforçant la vigilance sur l'écrin historique qui fait l'identité de Beaufort.**

**Après visite sur place, le Périmètre Délimité des Abords Modifié proposé apparaît cohérent :**

- Au vu de la préservation du patrimoine historique, urbain et paysager du bourg historique de Beaufort,**
- Avec les dispositions réglementaires du PLU révisé de Beaufort.**

## 6. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC reprises dans le PV de synthèse, questions du commissaire et mémoire en réponse de la commune avec appréciation in-fine du commissaire :

Arrêtée à 17h00 le 26 janvier 2026, l'enquête unique, réalisée dans de très bonnes conditions, a généré les résultats suivants :

- **Lors des 3 permanences :**

Le 7 janvier (de 9h00 à 12h00) 3 personnes reçues, 3 observations. Le 12 janvier (de 9h00 à 12h00) 4 personnes reçues, 2 observations. Le 26 janvier (de 14h00 à 17h00) 2 personnes reçues, 2 observations.

- **Sur les deux registres « papier » (Révision et PDA) : aucune observation portée**
- **Par courrier : 1 courrier à l'adresse du Maire, en appui d'une observation en permanence le 7 janvier.**
- **Par mail : deux courriers transmis par mail (l'un en appui d'une contribution lors de la permanence du 12 janvier et l'autre en préalable à une contribution lors de la permanence du 26 janvier)**

...ce qui porte le total des observations à 7, avec 9 personnes reçues.

Bien que le nombre d'observations ne soit pas très important, ce qui s'explique en grande partie par le fait que le zonage n'a pas été revu dans le cadre de ce projet, je constate que l'enquête publique reste toujours un temps d'échanges et de réflexion important pour le public.

Les permanences permettent au public de mieux comprendre les enjeux du projet et de mieux affiner ses demandes, ce qui est profitable également pour le maître d'ouvrage.

Le dossier relatif à la modification des Périmètres Délimités des Abords d'un Monument Historique (PDA) n'a, quant à lui, suscité aucune observation ni commentaire.

Il convient de noter que les contributions sont classées par thème (révision allégée N°2 et PDA). Pour chaque thème, elles sont ensuite répertoriées par mode de transmission au commissaire.

Dans tous les cas elles n'ont pas fait l'objet d'une quelconque hiérarchisation...

**Les réponses de la commune à chacune de mes questions sont portées en rouge...**

**Je remercie la commune pour les réponses apportées à chacune des contributions du public. Néanmoins, j'encourage vivement celle-ci à conserver en mémoire ces questions et les réponses apportées afin de les inclure au plus vite dans une réflexion préalable à la prochaine évolution importante de ce PLU. Le cas du chalet du Plan Mya étant urgent.**

## **Relatives à la révision allégée N°2 :**

**ORIGINE COURRIER REÇU LE 5 JANVIER 2026 :**

- **M. Vincent BORDE et Mme Andrée BORDE, ainsi que Mme Colette VIBERT-GUIGUE (ANNEXE 2.1)**

### **CONTRIBUTION**

Ce courrier, adressé au Maire, vient en appui de ce qui m'a été expliqué lors de la permanence du 7 janvier par Mme Colette VIBERT-GUIGUE.

#### **► LE COMMISSAIRE :**

**De la même manière que ma réflexion à la suite de la permanence, je propose à la commune de bien vouloir conserver cette demande pour examen lors d'une révision générale ou élaboration d'un nouveau document d'urbanisme.**

**LA COMMUNE : Cette demande concerne une modification de zonage de la zone agricole vers la zone urbaine, ce qui ne fait pas partie des objets de la procédure de révision allégée en cours. Elle sera étudiée le cas échéant dans le cadre d'une révision générale du PLU.**

**ORIGINE MAIL :**

- **Mme BOCHET Alice (ANNEXE 5)**

### **CONTRIBUTION**

*« Si le chalet de Plan Mya est construit sur une zone agricole, force est de constater que depuis 35 ans son utilisation a évolué vers une activité d'accueil touristique. En reprenant ce refuge en 2021 je n'imaginais pas que cela pourrait poser problème, la création de mon entreprise n'ayant pas soulevé de sujet. Je comprends maintenant que la destination du bâtiment devra évoluer dans le PLU afin de normaliser légalement une situation naturellement acceptée par tous dans les faits. Je souhaite donc profiter de cette révision allégée pour évoquer les évolutions possibles de cette situation. »*

#### **► LE COMMISSAIRE :**

A ce stade, il semblerait qu'un changement de destination du chalet de « Plan Mya » soit demandé par la propriétaire de ce bâtiment, pour les besoins de son activité (Cf permanence du 26 janvier 2026).

**LA COMMUNE :** Le projet se situe en zone d'alpage et relève d'une activité d'accueil touristique. Il nécessite un règlement spécifique qui ne peut être mis en œuvre dans le cadre de la présente procédure. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une autre évolution de PLU.

**- M GACHET Antoine (ANNEXE 4) CONTRIBUTION**

Il s'agit d'une demande de changement de destination de deux bâtiments "agricoles" sur la commune de Beaufort Arêches, lieu-dit "Les Efforces". Ce courrier apporte les compléments annoncés lors de notre entrevue lors de la permanence du 12 janvier 2026. Cette demande porte sur les deux bâtiments situés l'un sur la parcelle 1527 section J et l'autre sur la parcelle 0786 section J, également.

**► LE COMMISSAIRE :**

**Je demande donc à la commune quelle réponse peut être apportée à ces messieurs :**

**LA COMMUNE :** Le bâtiment situé sur la parcelle J 789 est implanté au cœur d'une zone agricole et ne dispose pas d'accès permanent, ce qui ne permet pas de répondre aux critères requis. Le bâtiment situé sur la parcelle J 1521 est, quant à lui, à proximité d'un accès, mais n'a pas fait l'objet d'une analyse détaillée dans la notice et n'a pas reçu l'avis des PPA ni de la MRAE. Dans ce contexte, et par souci d'équité, la commune ne souhaite pas les intégrer à la procédure.

**ORIGINE REGISTRE PAPIER:**

**AUCUNE CONTRIBUTION**

**ORIGINE PERMANENCE DU 7 janvier 2026**

**1ère CONTRIBUTION (Cf ANNEXE 1)**

**- Mme Élisabeth APPLAGNAT-TARTET**

Il s'agissait d'une demande de renseignements relative à une zone en secteur 1 AUh, concernée par une OAP en (Cf copie du règlement graphique (pièce 4.2 secteur C3 du dossier d'enquête)).

La personne reçue demande à la commune de se rapprocher d'elle lors de la prochaine évolution du PLU afin d'examiner la possibilité de réalisation de constructions (touristiques ou autre).

- **LE COMMISSAIRE : Quand et comment la commune envisage-t-elle de prendre contact avec les propriétaires concernés par cette OAP ?**

**LA COMMUNE : Mme APPLAGNAT-TARTET peut prendre contact avec la commune pour obtenir tout renseignement souhaité, au sujet des modalités d'urbanisation de la zone 1AUh.**

## **2ème CONTRIBUTION (CF ANNEXE 2.1 à 2.3)**

- **Mme Colette VIBERT-GUIGUE**

Cette contribution, qui a été confirmée par un courrier adressé au Maire et versé à l'enquête, avait pour but d'attirer mon attention, et au-delà, de la commune sur le cas des parcelles 2662, 403 et 406 situées dans le hameau des prés.

- **LE COMMISSAIRE :**

Cette contribution, bien que se trouvant hors-champ de l'enquête, incite à une réflexion sur l'évolution de cette zone.

Ce hameau « des Prés », en partie construit et jouxtant une zone constructible, en étant passé en zone N lors de l'élaboration du PLU actuel, mériterait une nouvelle réflexion. Je propose à la commune de bien vouloir conserver cette demande pour examen lors d'une révision générale ou élaboration d'un nouveau document d'urbanisme. La commune peut-elle m'indiquer quelle suite elle entend donner à ma proposition ?

**LA COMMUNE : Cette demande relève du même objet que celle du courrier du 5 janvier, et la réponse sera identique : elle concerne une modification de zonage de la zone agricole vers la zone urbaine, ce qui ne relève pas des objets de la procédure de révision allégée en cours. Elle pourra, le cas échéant, être étudiée dans le cadre d'une révision générale du PLU.**

## **3ème CONTRIBUTION**

- **Mme BLANC GONNET Sophie**

Cette intervention visait à vérifier si la décision de justice ayant ordonné le reclassement de parcelles occupées par une scierie de zone UB en UE avait

bien été prise en compte dans le cadre de cette révision allégée mise à l'enquête.

- **LE COMMISSAIRE** : J'ai pu démontrer par lecture des documents (pages 6 et 7 de la notice (pièce 1 du dossier mis à l'enquête) que le nécessaire avait bien été repris dans le présent projet.

**LA COMMUNE** : La décision de justice a bien été prise en compte dans le cadre de cette procédure, et le PLU a été adapté en conséquence.

## **ORIGINE PERMANENCE DU 12 janvier 2026**

### **1ère CONTRIBUTION (CF ANNEXE 3.1 à 3.3)**

- **M. Michel PONSAR collectif« gardons le soleil»**

Cette personne est venue attirer mon attention sur les modifications antérieures du PLU, à savoir les N°2 et 3, qui ont fait l'objet d'une requête auprès du TA38 en 2024. Le règlement en zone UA ne lui semblerait pas compatible avec un maintien de l'esprit de l'urbanisation historique de Beaufort.

- **LE COMMISSAIRE** : J'ai incité cette personne à vérifier si le règlement sur les dispositions applicables à la zone UA, mis à l'enquête, est bien de nature à répondre à ses interrogations. Je propose donc à la commune de bien vouloir, à la lecture du courrier ci-annexé, répondre aux questions soulevées dans ce dossier.

**LA COMMUNE** : Ces procédures ont été approuvées respectivement le 27 mars 2023 et le 19 février 2024 par le conseil municipal. Les éléments objets de la requête n'évoluent pas par le biais de la présente procédure et aucune décision du TA ne les remet en cause.

### **2ème CONTRIBUTION**

- **Messieurs Jean-Luc, Guillaume et Antoine GACHET (ANNEXE 4)**

Ces personnes sont venues solliciter des réponses sur la manière de procéder pour obtenir un changement de destination sur deux bâtiments à usage agricole qui ne sont plus utilisés depuis une quinzaine d'années.

Elles m'ont ensuite adressé un courrier récapitulant leurs demandes.

- **LE COMMISSAIRE** : J'ai incité ces trois personnes à m'apporter un complément d'information sur l'implantation des bâtiments en question sur le règlement graphique. Je leur ai proposé de me revoir lors de la 3ème permanence afin que je puisse compléter leur demande par des éléments précis. Ce complément m'a été apporté sous forme d'un courrier qui a été remis en mairie à mon intention le 24 janvier 2026

**LA COMMUNE** : Cette demande relève du même objet que celle du mail ci-dessus, la réponse apportée est la même.

## **ORIGINE PERMANENCE DU 26 janvier 2026**

### **1ère CONTRIBUTION**

- **Mme Alice BOCHET (ANNEXE 5)**

Cette contribution, visait à étudier l'opportunité de mettre en place un STECAL dans le (vallon du plan de la LAIE). Selon cette contribution, cela permettrait la remise en état de chalets d'alpage qui se trouvent aujourd'hui en déshérence par manque d'entretien. Un courrier ci-annexé, m'a été remis sur ce sujet.

- **LE COMMISSAIRE** : Cette contribution, bien que se trouvant hors-champ de l'enquête, incite à une réflexion sur l'évolution de cette zone dans le cadre de l'évolution du PLU à venir. Quelle réponse la commune peut-elle apporter à cette demande ?

**LA COMMUNE** : Le projet se situe en zone d'alpage et est lié à une activité d'accueil touristique. Un règlement particulier est nécessaire qui ne peut être mis en œuvre dans la présente procédure. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une autre évolution de PLU

### **2ème CONTRIBUTION**

- **M. André VERNAZ (ANNEXE 6)**

Sur les parcelles section OK 0057, 58, 59 et 60, un bâtiment est repéré aux Carroz (feuille C3 du règlement graphique mis à l'enquête). Ce bâtiment servait autrefois de bâtiment agricole, il n'est plus utilisé aujourd'hui en tant que tel.

Le bâtiment est raccordé en eau potable et au réseau d'assainissement sur son terrain.

L'accès est matérialisé et visible sur Géoportail sous forme de piste agricole. Je demande le changement de destination de ce bâtiment.

- **LE COMMISSAIRE : Dans quelle mesure, la commune peut-elle répondre à cette demande qui a du sens ?**

**LA COMMUNE : Le bâtiment est situé au cœur d'espaces agricoles, n'a pas fait l'objet d'une analyse détaillée dans la notice et n'a pas reçu l'avis des PPA ni de la MRAE. Dans ce contexte, et par souci d'équité, la commune ne souhaite pas l'intégrer à la procédure.**

### **Relatives au Périmètre Délimité des Abords :**

#### **ORIGINE COURRIER :**

**AUCUNE CONTRIBUTION**

#### **ORIGINE REGISTRE PAPIER:**

**AUCUNE CONTRIBUTION**

#### **ORIGINE PERMANENCE DU 7 janvier 2026**

Personne ne s'est présenté à ce sujet.

#### **ORIGINE PERMANENCE DU 12 janvier 2026**

Personne ne s'est présenté à ce sujet.

#### **ORIGINE PERMANENCE DU 26 janvier 2026**

Personne ne s'est présenté à ce sujet.

## 7. QUESTION DU COMMISSAIRE A LA LA COMMUNE sur le projet mis à l'enquête dans le PV de synthèse, mémoire en réponse de la commune avec appréciation in-fine du commissaire :

*Les questionnements ci-dessous ne sont pas hiérarchisés en termes d'enjeux, ni d'importance.*

**Les réponses de la commune à chacune de mes questions sont portées en rouge...**

Je remercie la Commune pour la précision de ses réponses, qui permettront au public, lecteur de ce rapport, de mieux comprendre les enjeux de ce projet.

En outre, je laisse le soin à la Commune le soin de donner suite aux propositions d'évolution de ce projet, telles qu'évoquées dans ses réponses.

Enfin, merci également pour le transmis, en réponse à ma question sur l'assainissement non collectif, du document émanant d'Arlysère, compétent dans ce domaine (Cf Annexe N°7 de ce présent rapport). Toutefois je regrette qu'il n'y ait pas d'avis de l'ARS dans le dossier.

### Suite aux avis des PPA (communes et collectivités) :

#### Sur la préservation de l'activité agricole :

Plusieurs organismes ont exprimé des réserves sur certains changements de destination de bâtiments :

#### Bâtiments contestés :

► **LE COMMISSAIRE:** Compte tenu de l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture pour le bâtiment n°3 (Les Curtillets) en raison de son isolement, et de la réserve de l'État sur les bâtiments n°7 et n°8 (Le Pontet) pour des raisons d'accès, la commune envisage-t-elle de les maintenir dans la liste finale des changements de destination ?

**LA COMMUNE:** Concernant le bâtiment n°3 (Les Curtillets) seul la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable, et non l'État. La Chambre d'agriculture estime que, au vu de l'isolement du bâtiment, le changement de destination pourrait générer des conflits de voisinage avec l'activité agricole environnante. Toutefois, il est rappelé que ce bâtiment comprend déjà une partie à usage de logement et que

aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate de celui-ci. → Au regard de ces éléments, la commune propose de maintenir l'identification de ce bâtiment dans la procédure.

Concernant les bâtiments n°7 et n°8, la situation est différente. La Chambre d'agriculture souhaite que leur identification soit reportée d'environ trois ans, afin d'attendre la cessation prévue de l'activité agricole existante à proximité, pour prendre en compte le principe d'éloignement réciproque et éviter de générer de potentiels conflits de voisinage, L'État émet également une réserve et demande que ces bâtiments soient retirés de la liste car les conditions d'accès et de stationnement ne sont pas, à ce stade, adaptées, et aucune solution satisfaisante n'est identifiée. → Dans ce contexte, la commune propose de retirer les bâtiments n°7 et n°8 de la présente procédure, afin d'attendre la fin effective de l'activité agricole et de laisser le temps de trouver des solutions pérennes d'accès et de stationnement.

### Conflits de voisinage :

► **LE COMMISSAIRE:** Comment la mairie compte-t-elle mettre en œuvre la recommandation du SCoT et de la CDPENAF concernant la signature de conventions de bon voisinage et de baux ruraux pour protéger les agriculteurs contre d'éventuelles plaintes des nouveaux résidents ?

**LA COMMUNE :** Pour rappel, l'identification au PLU ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Le changement de destination nécessite un avis de la CDPENAF qui pourra émettre un avis défavorable au motif des impacts agricoles ou bien conditionner son avis favorable à la mise en place d'une convention de bon voisinage et de baux ruraux. Ces mesures sont indépendantes du document de PLU.

En complément, la commune propose de communiquer auprès des propriétaires des bâtiments concernés afin de les informer de l'existence de ces procédures. En revanche, il n'appartient pas au PLU d'encadrer ou de réglementer ces démarches.

### Vigilance de l'INAO :

L'INAO a annoncé une vigilance particulière sur l'impact des projets individuels sur les zones AOP.

► **LE COMMISSAIRE :** La mairie prévoit-elle d'ajouter des critères architecturaux ou d'usage spécifiques pour garantir cette compatibilité ?

**LA COMMUNE :** Pour rappel, l'identification au PLU ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Le changement de destination nécessite un avis de la CDPENAF, dans laquelle siège notamment l'INAO qui pourra émettre un avis défavorable au motif des impacts agricoles, notamment sur les zones AOP ou bien conditionner son avis

*favorable à la mise en place de convention de bon voisinage et de baux ruraux. Ces mesures sont indépendantes du document de PLU.*

*L'INAO indique qu'elle sera particulièrement vigilante à ce que l'activité agricole voisine ne soit pas impactée par ces projets lors des passages des demandes d'autorisations d'urbanisme en CDPENAF et n'évoque pas les critères architecturaux des bâtiments concernés. Lors de l'examen conjoint, la Chambre d'Agriculture et l'Etat ont déjà émis des réserves concernant respectivement les bâtiments 3, 7 et 8 et 7 et 8 pour des motifs d'incidences agricoles, pour lesquelles les réponses figurent ci-dessus.*

*De manière générale, s'agissant des critères architecturaux, les constructions devront respecter les règles du PLU relatives à l'aspect des constructions en zone A, lesquelles garantissent une cohérence architecturale. Il est notamment précisé dans le règlement que :*

*« En cas de reconstruction, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante, les caractéristiques architecturales existantes pourront être conservées. »*

### **Sur la gestion de la ressource en eau :**

Bien que le bilan actuel soit positif, les sources soulignent des défis futurs :

**Déficit à long terme** : Le service des eaux d'Arlysère prévoit un **bilan déficitaire à long terme** avec le changement climatique et l'augmentation de 1 000 lits touristiques.

► **LE COMMISSAIRE** : Quelles mesures concrètes (recherche de nouvelles sources, révision des débits autorisés) la mairie compte-t-elle engager dès maintenant pour sécuriser l'approvisionnement ?

**LA COMMUNE** : Au regard des objets de la procédure engagée, l'incidence sur le bilan besoins/ressources en eau restera limitée. À ce jour, ce bilan est identifié comme excédentaire, avec un taux de mobilisation de la ressource de 73,6 %. À l'avenir, bien que la ressource soit amenée à diminuer et que le bilan puisse évoluer vers une situation plus contrainte, voire déficitaire, les modifications apportées par la présente procédure ne sont pas de nature à faire basculer ce bilan d'une situation limitée à une situation déficitaire.

Seule l'identification des 11 bâtiments susceptibles de changer de destination est susceptible d'entraîner une augmentation de la consommation d'eau, toutefois de manière marginale au regard de la consommation globale de la commune.

Par ailleurs, le projet touristique de 1 000 lits touristiques ne relève pas du champ de la présente procédure et n'est pas concerné par la révision allégée du PLU.

Arlysère, compétente en matière d'alimentation en eau potable, indique dans le document « Bilan besoins/ressources – Zoom sur la commune de Beaufort » que des solutions ont été recherchées afin de maintenir un bilan excédentaire :

« Il existe plusieurs captages techniquement raccordés sur le réseau d'eau potable. Certains ont été autorisés par le passé et abrogés par arrêté préfectoral. Certaines ont un débit d'étiage supérieur au débit autorisé, ce qui laisse une importante marge utilisable dès à présent. Les installations sont déjà existantes, aucuns travaux ne sont requis. En revanche, il conviendra de demander une révision du débit réglementaire des DUP. En ajoutant ces marges de débits complémentaires, le bilan besoins-ressources de l'ensemble de Beaufort est confortablement rééquilibré. Il sera possible de ne demander l'augmentation des débits autorisé que sur une partie des ressources excédentaires. »

#### **Cas du bâtiment "Les Prés" :**

Ce bâtiment est situé à 315 mètres du réseau, distance jugée trop importante pour garantir la qualité de l'eau par Arlysère.

► **LE COMMISSAIRE :** La mairie acceptera-t-elle des alimentations par sources privées pour ces changements de destination, et comment sera contrôlée la potabilité pour les futurs habitants ?

**LA COMMUNE :** Le règlement du PLU prévoit la possibilité d'alimentation par une source privée de la façon suivante : « en l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur. ».

Il reviendra au pétitionnaire de faire les analyses de son eau en conséquence et d'en transmettre les résultats aux organismes de contrôle concernés.

#### **Sur la cohérence du règlement d'urbanisme :**

Des questions de précision juridique ont été soulevées lors de l'examen conjoint :

**Incohérence des zones 2AU :** Le SCoT a relevé que la règle des annexes s'applique en zone 2AUh mais pas en zone 2AU, ce qui crée une **différence de traitement sans justification explicite**.

► **LE COMMISSAIRE :** Quelle est l'intention réelle de la commune sur ce point qui pourrait induire une fragilité juridique du PLU ?

**LA COMMUNE :** Comme indiqué lors dans le PV de synthèse de l'examen conjoint du 1er décembre, a priori aucune habitation n'est présente en zone 2AU qui nécessiterait de modifier la règle.

### **Logements de fonction :**

La surface maximale passe à 80 m<sup>2</sup> pour les exploitants.

► **LE COMMISSAIRE :** La mairie va-t-elle intégrer la mention suggérée par le SCoT précisant que cette surface doit rester « strictement limitée et proportionnée aux besoins réels de l'exploitation » pour éviter les dérives ?

**LA COMMUNE :** Lors de l'examen conjoint (cf. procès-verbal de synthèse), le représentant du SCoT a demandé des explications sur le maintien d'une valeur chiffrée précise, plutôt qu'une formulation plus souple, qui permettrait d'éviter une nouvelle procédure pour faire évoluer ce seuil le cas échéant.

La Chambre d'agriculture a rappelé que cette surface correspond à sa doctrine de référence et permet de répondre de manière proportionnée aux besoins des exploitants agricoles, sans excès, et ainsi de prévenir les dérives. Par ailleurs, l'État a également rappelé que les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être strictement conformes au règlement du PLU, ce qui implique la définition de critères chiffrés.

Au regard de ces éléments, la commune souhaite maintenir l'inscription du seuil de 80 m<sup>2</sup> dans le règlement du PLU.

### **Sur la destination sociale des logements :**

Un enjeu majeur est le maintien de la population permanente :

#### **Résidences secondaires ou résidences permanentes :**

► **LE COMMISSAIRE :** Alors que 57 % des logements de la commune sont des résidences secondaires, comment la mairie compte-t-elle s'assurer que les réhabilitations de bâtiments agricoles serviront prioritairement à l'habitat permanent, comme évoqué lors des débats ?

**LA COMMUNE :** La commune ne peut pas garantir que les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination deviendront systématiquement des logements permanents. Toutefois, d'après les informations communiquées par les propriétaires, ils devraient devenir, dans la majorité des cas, des logements permanents.

### **Servitude de logement permanent :**

► **LE COMMISSAIRE** : Est-il prévu, à terme, d'instaurer une servitude de résidence principale (selon l'article L151-14-1) pour ces bâtiments, comme l'a suggéré un élu du ScoT, et si oui quand ?

**LA COMMUNE** : La commune estime que l'instauration d'une servitude de résidence principale pour les changements de destination nécessite une réflexion globale, à conduire dans le cadre d'une révision du PLU et ne peut être mise en place de manière ponctuelle ou au cas par cas.

## Suite à l'avis de la MRAe :

L'avis rendu par la MRAe couvre plusieurs modifications précises du zonage et du règlement. Les questions posées ci-après, visent à obtenir des détails sur l'impact de ces changements sur le territoire, même si cet impact environnemental global a été jugé non notable.

**LA COMMUNE** : Comme prévu par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, l'avis de la MRAe porte sur l'ensemble des points portés par la révision allégée. Après analyse du dossier complet qui lui a été transmis, la MRAe, « Considérant qu'au regard des évolutions [...] envisagées, le projet de révision allégée n°2 du PLU de Beaufort n'apparaît pas susceptible de générer des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine » et « Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, [...] et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beaufort (73) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ; » rend l'avis selon lequel la révision allégée ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

## **Zonages et Occupation des Sols :**

**Reclassement pour activités (Scierie)** : Le reclassement de 2 305 m<sup>2</sup> d'une zone Ub (habitat) à une zone Ue (activités) est motivé par un jugement du tribunal administratif de Grenoble du 1er mars 2022.

► **LE COMMISSAIRE** : Comment la nouvelle classification en zone Ue (activités) assure-t-elle la compatibilité de la scierie avec les zones avoisinantes, notamment pour les nuisances (bruit, trafic) que le jugement initial avait potentiellement pointées ?

**LA COMMUNE** : La remise en place de la zone Ue répond à un jugement que la commune ne peut remettre en cause. L'activité de la scierie existe depuis plusieurs

décennies et l'évolution du zonage prend acte de ce fait. La modification du PLU est sans incidences sur les nuisances potentielles déjà existante.

**Compensations Agricoles :** La révision prévoit la conversion de deux zones Aa1 (agricoles primordiales où toute construction, y compris agricole, est interdite) en zone A (agricole), compensée par le reclassement de zones A en zones Aa.

► **LE COMMISSAIRE :** Quelle analyse détaillée a été menée pour garantir que les zones A reclassées en Aa (nouvelles zones de préservation) possèdent une valeur écologique et agronomique équivalente, voire supérieure, aux zones Aa1 perdues ?

**LA COMMUNE :** Il est important de préciser que, selon les PPA, cette compensation n'était pas jugée nécessaire. La démarche relève donc d'une réelle volonté de la commune de garantir la préservation de terrains agricoles et l'équilibre foncier.

Concernant Riondet, les élus ont travaillé avec les exploitants agricoles afin d'identifier des terrains mécanisables présentant un intérêt agricole réel justifiant sa préservation. L'intérêt agricole de Riondet est supérieur à celui des abords immédiats du bâtiment, qui sont pentus et uniquement utilisés comme pâturages de proximité.

Concernant la compensation pour le projet de l'exploitation située au lieu-dit Jourdan, il s'agit d'une compensation entre deux surfaces d'environ 500 m<sup>2</sup> chacune : la première zone accolée à l'ouest du bâtiment existant, et l'autre au sud du même bâtiment. Ces surfaces sont très limitées, accolées au bâtiment, et présentent des caractéristiques similaires.

► **LE COMMISSAIRE :** Quelles sont les modernisations et extensions spécifiques des deux bâtiments agricoles que cette conversion permet dans les zones initialement Aa1 ?

**LA COMMUNE :** La page 8 de la notice détaille les évolutions envisagées par les exploitants agricoles.

Les évolutions des bâtiments qui seront possibles seront celles autorisées par le règlement du PLU, soit les « constructions à vocation agricole et toutes les activités associées à cette fonction ». Il n'appartient pas à l'évolution du PLU de détailler davantage le type de construction agricole qui pourrait être réalisée.

## Règlements et Constructions :

**Changement de Destination de Bâtiments Agricoles** : Onze constructions agricoles sont identifiées comme pouvant changer de destination.

► **LE COMMISSAIRE** : Quelles sont les garanties mises en place dans le règlement pour assurer que ces changements de destination n'entraîneront pas, individuellement ou cumulativement, des incidences négatives (trafic, imperméabilisation, pollution) dans des zones A ou Aa, même si l'impact global n'est pas jugé notable ?

**LA COMMUNE** : Le changement de destination de 11 constructions pourra conduire à du trafic supplémentaire. Les voies desservant les secteurs concernés ont les caractéristiques suffisantes pour absorber celui-ci.

**Imperméabilisation** : la réalisation de stationnements et d'accès liés au changement de destination de ces constructions générera probablement de l'imperméabilisation des sols, mais qui restera moindre que celle générée par des constructions neuves.  
**Pollution** : les constructions devront soit se raccorder au réseau d'assainissement, soit mettre en place un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur, conformité qui sera vérifiée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont la compétence appartient à Arlysère.

**Logements Agricoles** : La surface maximale autorisée pour les logements de fonction des exploitants agricoles et les logements nécessaires à l'exploitation passe de 40 m<sup>2</sup> à **80 m<sup>2</sup>** dans la zone A.

► **LE COMMISSAIRE** : Quelle est la justification démographique ou économique précise qui soutient ce doublement de surface autorisée pour les logements liés à l'exploitation ?

**LA COMMUNE** : Cette modification fait suite à l'évolution de la doctrine de la Chambre d'agriculture, selon laquelle 80 m<sup>2</sup> permettent de répondre de manière proportionnée aux besoins des exploitants agricoles, sans excès, et ainsi de prévenir les dérives.

Elle répond également aux besoins de logement des exploitants de la commune, en leur évitant de devoir l'acquérir, le construire ou le louer ailleurs. Par ailleurs, pour les activités d'élevage, disposer d'un logement sur place permet une surveillance continue des animaux et des installations. Cette modification contribue ainsi à répondre à ces besoins, tout en favorisant le maintien des exploitants agricoles sur la commune.

## Questions sur les contributions externes

L'avis mentionne avoir pris en compte les contributions de l'agence régionale de santé (ARS) et de la direction départementale des territoires de Savoie (DDT).

► **LE COMMISSAIRE : Quelles sont les conclusions spécifiques émises par l'Agence Régionale de Santé (ARS) concernant l'impact potentiel sur la santé humaine des modifications envisagées (notamment l'agrandissement des zones de logement et le reclassement industriel/activité) ?**

**LA COMMUNE : La commune n'a pas été destinataire de l'avis de l'ARS.**

Puisque le projet n'est pas jugé susceptible de générer des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine, y a-t-il eu identification d'incidences négatives *mineures* ou non *notables*, et si oui, quelles sont les mesures préventives ou de suivi qui seront appliquées, même en l'absence d'évaluation environnementale formelle ?

**LA COMMUNE : La notice de la révision allégée précise, pages 47 à 65, les incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement avec les mesures ERC lorsque nécessaire. Les demandes d'autorisation d'urbanisme permettront de s'assurer que les projets respectent le PLU et donc limitent leurs incidences sur l'environnement.**

## Sur la révision allégée N°2 :

Les chapitres et thèmes abordés ci-après se réfèrent aux sections principales de la notice de révision allégée N°2 « I.Notice\_RA2\_arrêt.pdf » et se répartissent comme suit :

### **Les évolutions du zonage agricole (Zones A et Aa) chapitre 1.2 de la notice:**

Ces modifications visent à permettre la restructuration, la modernisation et l'amélioration des conditions d'exploitation de deux bâtiments agricoles existants.

### **Concernant la compensation agricole :**

La révision prévoit un mécanisme de compensation foncière pour préserver la surface globale de zone agricole protégée [Aa], entraînant même une légère augmentation de la zone Aa [+800 m<sup>2</sup> au total).

► **LE COMMISSAIRE :** Quelles mesures concrètes seront mises en œuvre par la commune pour garantir que les parcelles reclassées de zone A en zone Aa (comme la parcelle C 2018 au lieu-dit Riondet, soit 3 020 m<sup>2</sup>) conservent leur vocation de surfaces agricoles productives et mécanisables à long terme, conformément aux justifications avancées ?

**LA COMMUNE :** Le classement en zone Aa permet de protéger ces secteurs à l'échelle du PLU, car il n'autorise pas de nouvelles constructions. Cependant, le PLU ne peut pas imposer le maintien d'une activité agricole sur un terrain donné. L'objectif de cette évolution est de conserver l'équilibre global du PLU en vigueur.

A long terme, lors de la révision du PLU, d'autres choix pourront être faits, tout en respectant les principes de développement durable et de maîtrise de la consommation foncière.

#### **Concernant les projets d'extension agricoles :**

Le projet au lieu-dit Jourdan implique notamment la mise aux normes de la fosse à lisier, ce qui est jugé positif pour la biodiversité et la préservation des sols.

► **LE COMMISSAIRE :** Quelles sont les caractéristiques techniques du nouveau système de gestion du lisier et comment celui-ci garantira-t-il l'absence d'infiltration ou de débordement lors d'épisodes pluvieux importants ?

**LA COMMUNE :** Il n'appartient pas au PLU de définir les caractéristiques techniques des systèmes de gestion des effluents agricoles, qui devront répondre aux normes en vigueur les concernant.

Les extensions prévues n'entraînent pas d'augmentation du cheptel.

► **LE COMMISSAIRE :** La commune a-t-elle envisagé des mesures supplémentaires pour accompagner la pérennisation et la transmission de ces exploitations familiales, au-delà de l'adaptation du zonage ?

**LA COMMUNE :** Le PLU ne peut que mettre en place des mesures relevant du code de l'urbanisme pour maintenir globalement les conditions permettant la pérennité de l'activité agricole sur son territoire. Il ne lui appartient pas de mettre en place des mesures pour la transmission des exploitations.

## **L'identification des bâtiments anciens (Changement de destination et Bâtiment agricole) chapitre 1.3 de la notice :**

La révision allégée vise à identifier **11 constructions** comme pouvant changer de destination et à identifier **un bâtiment** comme, « bâtiment agricole », afin d'assurer la préservation du patrimoine bâti et de refléter la réalité des usages locaux.

### **Concernant la desserte en eau et l'assainissement chapitre 3.4:**

Le changement de destination des 11 bâtiments générera des besoins supplémentaires en eau potable estimés à 3,2 m<sup>3</sup>/j. Il est indiqué que certains bâtiments ne sont pas encore raccordés au réseau public.

► **LE COMMISSAIRE : Quelles sont les conditions et les délais requis pour le raccordement de ces bâtiments (par exemple, Les Prés C 778, Les Curtillets C 433, Domelin C 666) aux réseaux d'eau potable (Les Villes, Boudin ou Les Prés) ?**

**LA COMMUNE : Il reviendra à chaque pétitionnaire, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, de prévoir les modalités de raccordement de son bien.**

Huit à onze constructions resteront en assainissement non collectif.

► **LE COMMISSAIRE : Comment la commune ou les services compétents s'assureront-ils que les propriétaires de ces constructions mettront en place un système aux normes en vigueur pour la gestion des eaux usées lors des travaux de réhabilitation ?**

**LA COMMUNE : La conformité des systèmes d'assainissement non collectifs sera vérifiée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont la compétence appartient à Arlysère.**

Bien que la Station d'Épuration (STEP) ait la capacité de traiter les nouveaux effluents, Arlysère étudie des possibilités d'amélioration de son fonctionnement lors des périodes de pointe.

► **LE COMMISSAIRE : La commune peut-elle fournir des précisions sur ces études et leur calendrier ?**

**LA COMMUNE : Voir document transmis par Arlysère en annexe N° 7, après l'enquête.**

**Concernant la prise en compte des risques naturels (PPR) page 55/61 :**

Trois bâtiments devant changer de destination (Les PRES C 778, La Listière C 673) et le nouveau bâtiment agricole (Le Mappas 1 1492) n'ont pas été étudiés dans le Plan de Prévention des Risques (PPR).

- **LE COMMISSAIRE :** Quelles études spécifiques (géotechniques, par exemple) devront être fournies par les propriétaires lors du dépôt du permis de construire pour identifier et prendre en compte les aléas potentiels, notamment les mouvements de sol ?

**LA COMMUNE :** Toute étude réalisée par un bureau d'études compétent en matière de risques naturels (et pas seulement en étude de sols) démontre la prise en compte des risques naturels (ex. étude des aléas, avec définition des mesures de protection à mettre en œuvre le cas échéant). Cette étude, si l'aléa le nécessite, pourra exiger ensuite la réalisation d'une étude plus spécifique, de type géotechnique.

**Concernant la pérennisation des usages :**

Le bâtiment 1 1492 (Le Mappas), identifié comme « bâtiment agricole » (chèvrerie), est un bâtiment à caractère mixte (agricole et habitation).

- **LE COMMISSAIRE :** Quelles mesures réglementaires spécifiques garantiront pleinement la vocation agricole du bâtiment, afin de faciliter la continuité de l'activité ?

**LA COMMUNE :** Le bâtiment est situé en zone agricole (A) et n'est pas identifié comme pouvant changer de destination.

*Sur les modifications du règlement du PLU chapitre 2 :*

Les modifications concernent les zones 2AUh et A.

**En zone 2AUh (Secteur à vocation touristique et d'hébergement de loisirs):**

Le règlement autorise la création d'une nouvelle annexe (max 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, rayon de 20 mètres).

- **LE COMMISSAIRE :** Quelles dispositions architecturales ou paysagères précises seront requises pour garantir que cette annexe s'intègre harmonieusement dans le site et qu'elle ne contrevienne pas à l'objectif de préservation de la qualité paysagère, tel que mentionné dans l'analyse d'incidences ?

**LA COMMUNE :** A la suite de cette question, il est proposé de rédiger des règles

**spécifiques pour les annexes basées sur celles de la zone 1AUh.**

**En zone A (Logement de fonction) :**

L'augmentation de la surface maximale autorisée pour les logements de fonction (de 40 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup>) est conditionnée à la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation.

► **LE COMMISSAIRE :** Quel est le processus d'instruction qui permettra d'apprécier cette nécessité et de vérifier la pertinence du besoin (importance de l'activité, surveillance animale, etc.) ?

**LA COMMUNE :** La demande d'autorisation d'urbanisme devra motiver la nécessité du logement de fonction. Le service instructeur a précisé que, pour apprécier cette nécessité, il consulte le service agricole de la DDT, qui renseigne sur le caractère réellement agricole du projet et sur l'adéquation entre les besoins et le projet.

**Sur la suppression de l'emplacement réservé N°9 chapitre 1.4:**

Initialement destiné à un cheminement piéton, cette suppression est justifiée par la possibilité d'aménager un cheminement piéton alternatif sur des terrains communaux.

► **LE COMMISSAIRE :** La commune peut-elle indiquer où se situera précisément ce cheminement alternatif et quel est le calendrier prévisionnel pour sa réalisation ?

**LA COMMUNE :** Le chemin de remplacement de l'ER9 sera aménagé sur un terrain communal limitrophe. L'ER n'a donc plus lieu d'être. Le tracé exact n'a pas encore été établi.

## **Sur le projet de Périmètre Délimités des Abords (PDA)**

### **Sur la Procédure et la Coordination Urbaine**

Le projet de PDA est instruit **concomitamment à la révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune, initiée par délibération du 28 août 2023, faisant l'objet d'une enquête publique unique.

► **LE COMMISSAIRE :** Sur la cohérence Documentaire, comment la commune de Beaufort assure-t-elle cette cohérence entre les objectifs de protection et de sauvegarde du caractère du centre ancien du village définis par le PDA et les nouvelles orientations d'aménagement et de développement prévues par le projet de révision du PLU mis à l'enquête ?

► **LE COMMISSAIRE :** Des mesures spécifiques (comme un cahier de recommandations architecturales) seront-elles proposées pour guider les propriétaires dans la conservation de l'intégrité architecturale de ce secteur essentiel ?

**LA COMMUNE :** Non les règles du PLU s'appliquent au site.

### **Sur la Justification des Limites Géographiques**

Le PDA cherche à délimiter un **ensemble cohérent** basé sur des liens physiques, historiques, culturels et d'usages.

**Définition de la Co-Sensibilité :** L'exclusion du secteur de morphologie pavillonnaire

**Route d'Arêches** est justifiée par l'absence de « co-sensibilité » avec le monument.

► **LE COMMISSAIRE :** La commune pourrait-elle préciser la définition exacte de ce critère de « co-sensibilité » utilisé dans cette étude, par opposition à la seule notion de co-visibilité ?

**LA COMMUNE :** Le terme covisibilité désigne la caractéristique de deux lieux ou objets qui sont visibles simultanément depuis un même point d'observation. Cela signifie que l'on peut voir à la fois un édifice protégé et un site sur lequel des travaux vont avoir lieu, par exemple.

La cosensibilité en urbanisme est le point de vue humain situé sur le domaine public, depuis n'importe quel point de l'espace, permettant de voir simultanément l'édifice protégé et le site sur lequel vont avoir lieu les travaux. Cette notion est essentielle pour la protection des abords de monuments historiques et contribue à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine culturel.

**Ruines du Château de la Sallaz :** Les ruines du Château de la Sallaz et son écrin environnant sont incluses dans le PDA en raison d'une « co-sensibilité » suggérée par leur typologie de maison-forte et leur période de construction.

► **LE COMMISSAIRE :** Au-delà de la contrainte réglementaire, la commune ou l'ABF envisagent-ils des projets de valorisation ou de mise en sécurité spécifiques pour ce site, justifiant son inclusion dans la protection des abords de la Maison Blanc ?

**LA COMMUNE :** Une convention a été signée avec une association afin de mettre en place un mécénat pour la revalorisation et la mise en valeur du château

**Exclusion de la Zone d'Équipement** : La zone d'équipement au Nord de la Rue des Champs et de la Montée de la Roche est exclue car son développement est « bien postérieur » et elle est sans co-visibilité.

► **LE COMMISSAIRE** : Cela signifie-t-il que, pour la commune, toute nouvelle construction dans cette zone n'aura aucun impact visuel ou paysager sur la perception globale du bourg ancien et de la Maison Forte ?

**LA COMMUNE** : considère que l'impact est nul.

**Valorisation de la Cayère** : L'intégration des éléments le long du ruisseau de l'Argentine s'étend jusqu'à l'ancienne ferme de la Cayère, objet d'une valorisation communale.

► **LE COMMISSAIRE** : Quels sont les objectifs de cette valorisation communale et comment l'intégration au PDA va-t-elle concrètement soutenir ce projet ?

**LA COMMUNE** : valorise le site de la Cayère par un projet de réhabilitation du bâtiment en espace muséale de diversification touristique.

Enfin, dans le cadre du devoir de mémoire, il est fait état de l'avenue du capitaine Bulle dans le dossier : Le capitaine Jean Bulle, résistant, tué lors de la libération d'Albertville en 1944, a été promu commandant à titre posthume.

► **LE COMMISSAIRE** : Est-il envisagé de modifier la dénomination de cette avenue de capitaine en commandant ?

**LA COMMUNE** : n'a pas entamé cette réflexion dans le cadre de la procédure en question.

Rapport remis le 20 février 2026 à Monsieur le Maire de Beaufort,

Le commissaire-enquêteur :

Patrick PENDOLA



Le Maire de Beaufort :



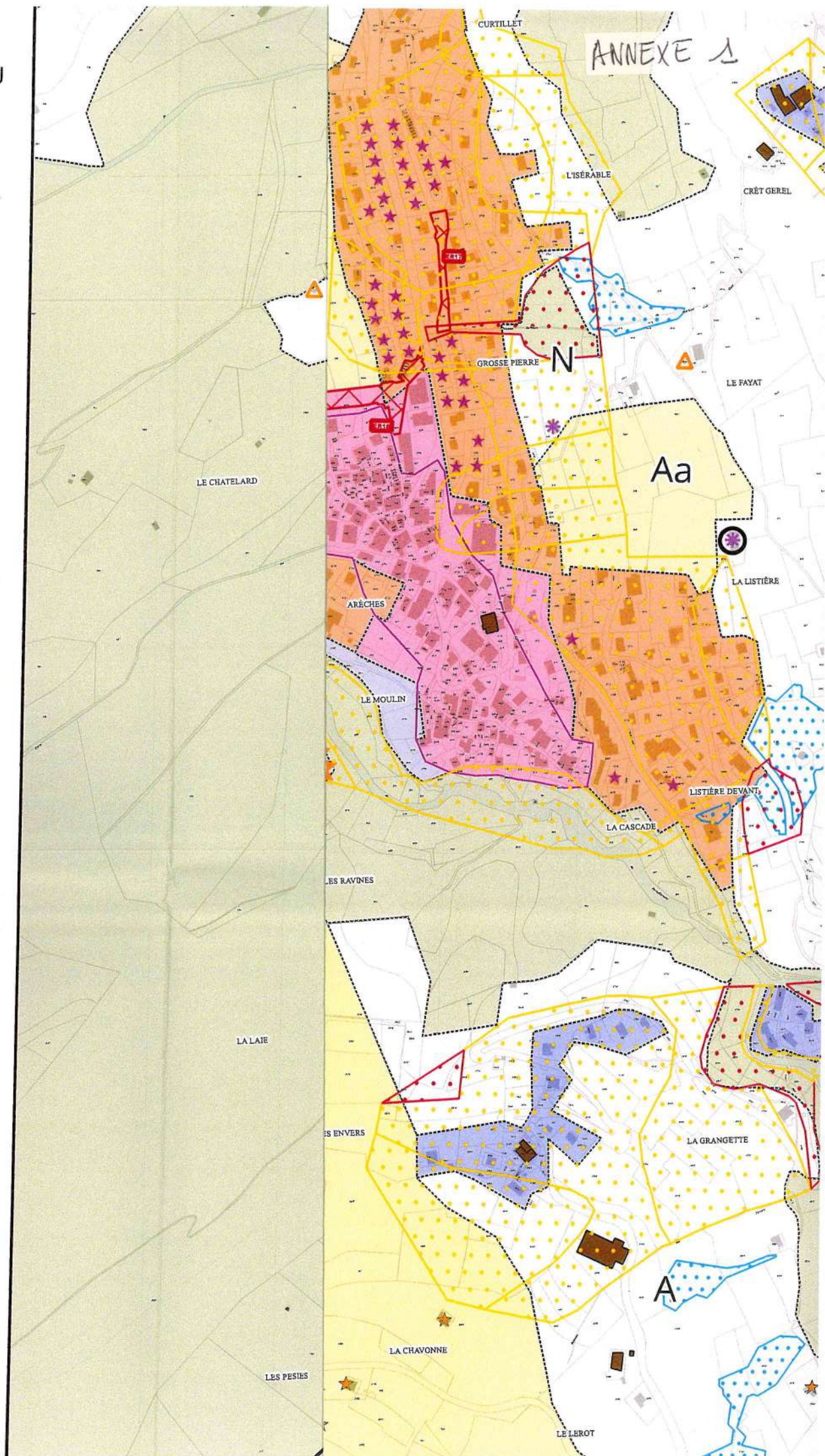
de

icle L151-19 du CU

i CU

. 151-11-2° du CU

L151-19 du CU



## Lettre à destination de la mairie – Hameau des Prés (Beaufort)

Objet : Réflexion sur la cohérence du zonage au hameau des Prés – parcelles 2662 ,403 et 406

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision allégée n°2 du Plu de la commune de Beaufort et de l'enquête publique conjointe que vous avez ouverte par votre arrêté n°2025-12-01 du 04 décembre 2025, je souhaite attirer l'attention de la collectivité sur la situation particulière de certains secteurs du hameau des Prés, et plus précisément des parcelles cadastrées n°2662 , n°403, et n°406 actuellement classées en zone agricole (A) ( voir schéma ci après)

Les parcelles concernées comme vous pouvez le voir sur le croquis plus bas se situent entre un secteur classé en zone « hameau » en partie basse, le long de la route des Prés, et un ensemble de constructions existantes situées en amont, notamment sur les parcelles n°2595, 2661 et 2511, qui accueillent des habitations bien que classées en zone agricole.

Ces parcelles jouent ainsi un rôle d'interface et de tampon entre deux ensembles bâtis existants, dans un rayon d'environ 100 mètres, sans discontinuité paysagère ou fonctionnelle marquée.

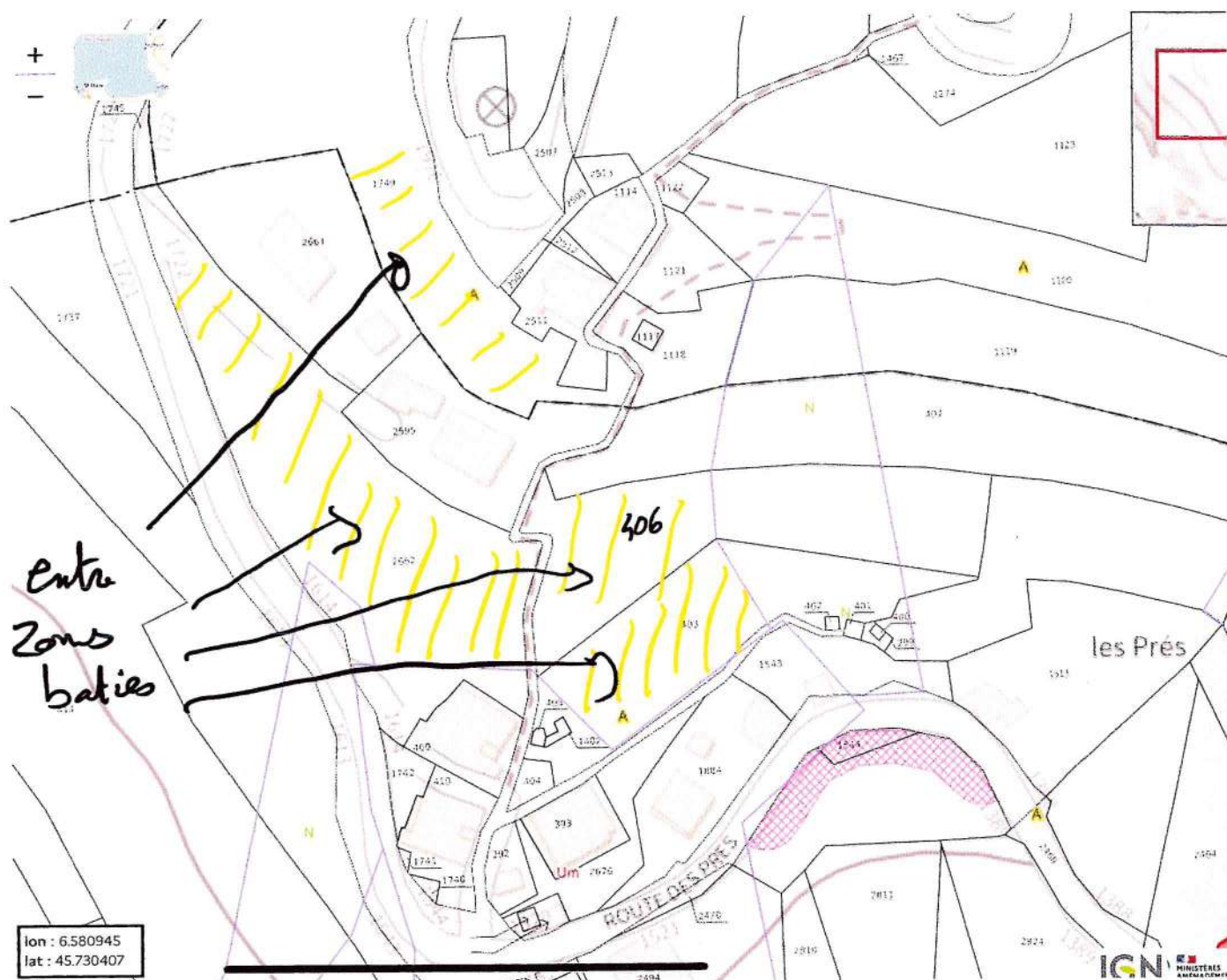
Contrairement à une situation d'urbanisation diffuse ou isolée, le secteur présente une continuité visuelle et spatiale du bâti, une desserte existante et une insertion dans un hameau déjà structuré dont plusieurs maisons ont plus de 200 ans et constituaient un seul et même hameau de tout temps avant le dernier PLU qui a coupé le hameau en 2 et l'a fait disparaître. Le classement actuel en zone agricole crée une rupture de zonage au sein d'un espace dont la réalité morphologique est déjà largement urbanisée.

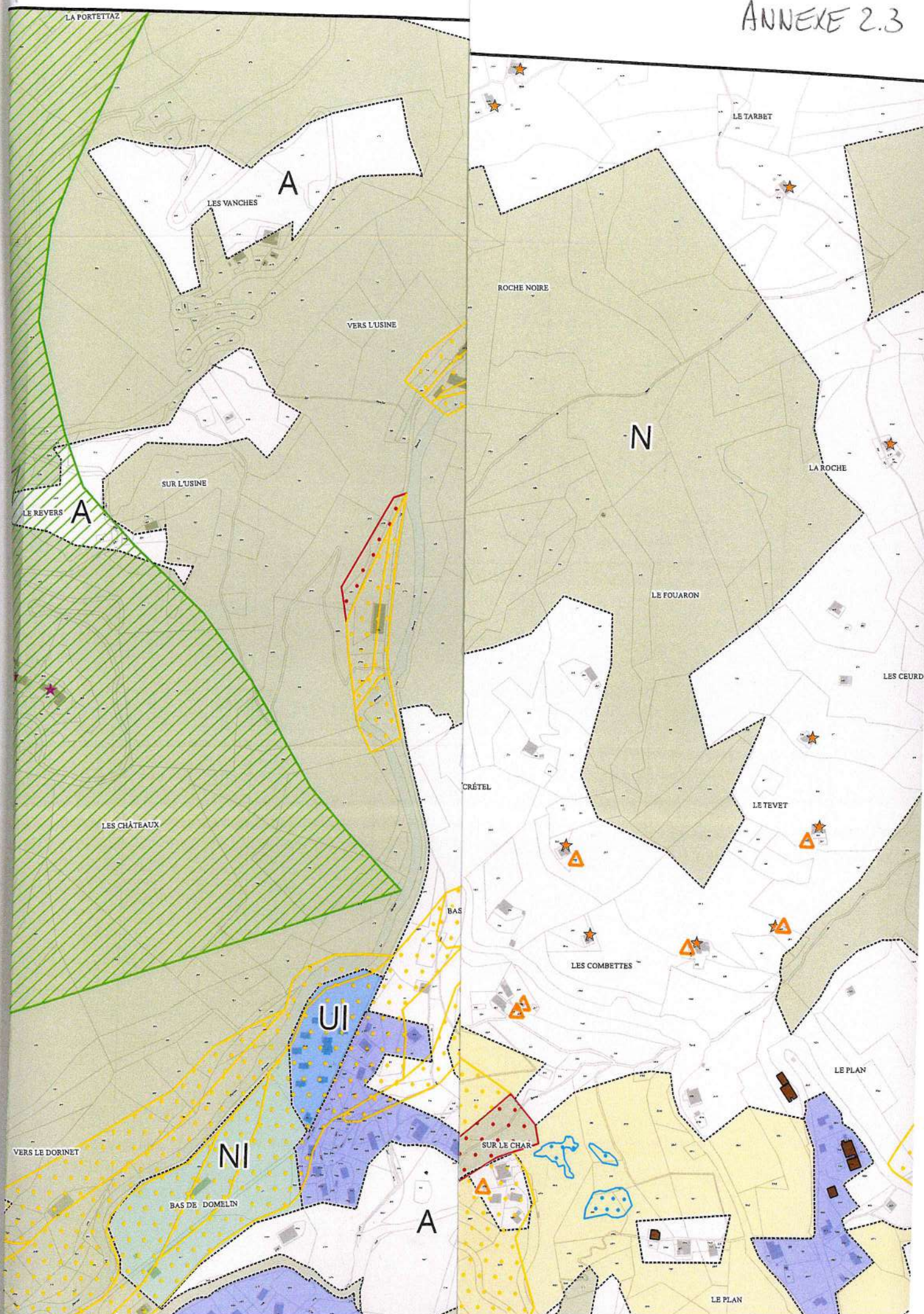
Dans ce contexte, il pourrait être pertinent, d'engager une réflexion globale sur la cohérence du périmètre de la zone « hameau » au hameau des Prés, afin de mieux correspondre à la réalité du bâti existant, d'éviter des situations de zonage fragmentées et de privilégier une urbanisation en continuité.

Il est précisé que les parcelles concernées sont classées en zone A (et non Aa), qu'elles ne sont pas identifiées comme exposées à des risques naturels réglementés, et que toute évolution éventuelle resterait strictement limitée et maîtrisée.

Cette démarche ne vise pas à remettre en cause les équilibres généraux du PLU ni la protection des espaces agricoles structurants, mais uniquement à signaler une situation locale particulière susceptible de justifier une réflexion à l'échelle du hameau.

Je vous remercie de l'attention portée à la présente et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.





Collectif Gardons le Soleil  
 Michel Ponsar  
 37 Chemin du Moulin  
 73270 Areches

Mr le Commissaire enquêteur  
 enquête publique  
 Mairie de Beaufort  
 73270 BEAUFORT

**Objet : Modifications du PLU non transparente**

**Référence : PLU version N° 3 (19 février 2024) 73270 Arêches-Beaufort  
 & PLU version N°2 (27 Mars 2023) 73270 Arêches-Beaufort**

Monsieur le commissaire enquêteur

En date du 19 Février 2024, la Modification **Simplifiée** du PLU N°3 a été approuvée par le conseil municipal

Une enquête publique était ouverte en décembre 2023 et Janvier 2024 où nous nous sommes rendus.

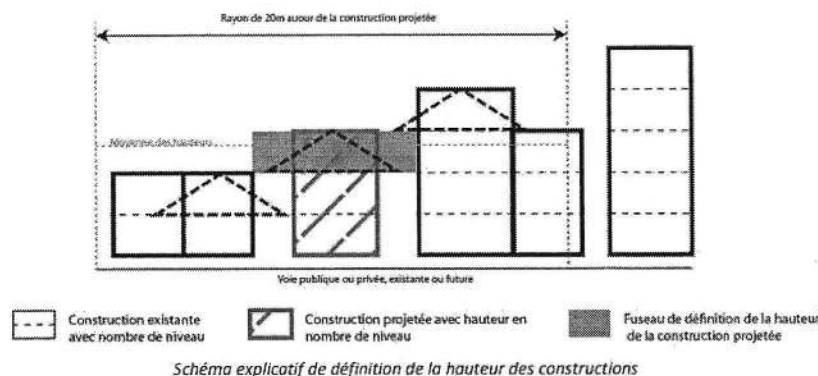
Cette enquête était conforme aux affichages municipaux, à savoir qu'elle comportait une modification sur construction selon ces motifs :

- l'intégration d'une modification de hauteur en raison de risque naturel (inondation)
- l'augmentation de 0,50m sur la hauteur des bâtiments en zone 1AU.

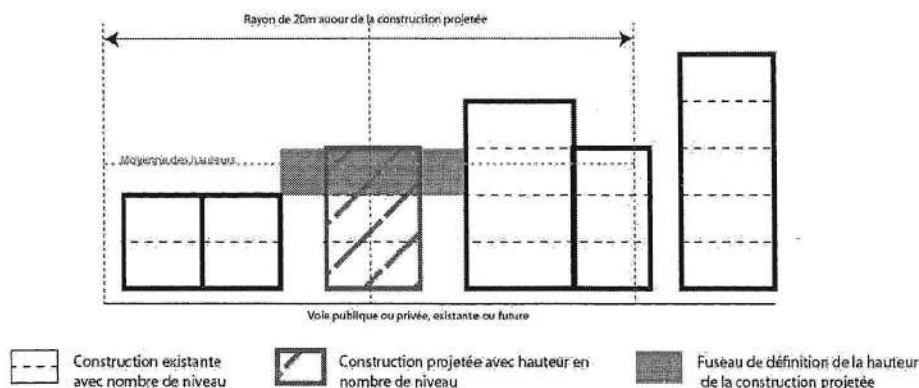
**En aucun cas**, il n'a été question d'augmenter d'UN NIVEAU les références du bâti existant.

Or, elles ont discrètement été augmentées

par l'artifice graphique ci-dessous, (modification PLU N°3) ajoutant des pointillés symbolisant une toiture à 2 pans.



versus la version N°2 sans toiture à 2 pans



Cette modification nous semble illicite pour deux raisons :

- non annoncée dans l'enquête publique
- d'un impact supérieur à plus de 20 % des surfaces projetées, ce qui nécessite une enquête publique standard, et non simplifiée.

De plus, lors d'une requête au TA de Grenoble, Madame Marie-Pierre Garbay a constaté qu'une version N°2 du PLU, approuvée le 27 mars 2023 était différente de celle qui était disponible sur le site de la mairie au 09 Novembre 2023.

Il y a donc eu une autre modification illicite de la version N° 2  
 Cette modification a été postérieure à l'enquête publique fin 2023 début 2024 pour la N° 3

**Sur le site du tribunal administratif de Grenoble, il y a DEUX versions N°2, approuvées le 27 mars 2023 qui sont différentes, au niveau des pointillés ajoutés sur le dernier niveau**

### **Argumentaire augmentation de plus de 20 % des surfaces constructibles**

En effet, nombre de zones d'habitat très ancien, comportent des habitations d'un seul niveau, la modification ci-dessus autorise ainsi des constructions R+2 versus R+1 soit 50 % de surfaces projetées en plus...

Les zones où l'on ne pouvait construire que des R+2 passent à R+3, soit 33 % d'augmentation.

De même, le passage de R+3 à R+4 nous donne une augmentation de 25 %

On peut donc constater que cet ajout de pointillés exclut le mode simplifié de modification du PLU

**L'affichage municipal affirmait que l'impact de cette modification était inférieur à 20 % .**

**Or nous constatons que l'impact de cette modification est de 25 à 50 % !!!**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L153-45 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 juillet 2019,

Considérant que l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'évolution du document d'urbanisme peut intervenir dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée dès lors que cette évolution n'entre pas dans le champ de la procédure de droit commun,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU pour les motifs suivants :

- Intégration dans le règlement du PLU, d'une règle relative à la hauteur des constructions en cas de prescriptions apportées par une étude de prise en compte des risques naturels.
- Augmentation de la hauteur des constructions dans les zones IAU.

Considérant que les modifications projetées dans le cadre de la présente procédure peuvent être effectuées en recourant à une procédure de modification simplifiée puisqu'elle n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant que la procédure de modification simplifiée est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme,

**ARRETE**

Extrait important du texte ci-dessus

.....en recourant à une procédure de modification **simplifiée** puisqu'elle n'a pas pour objet de :

° **Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant,.....

Cette modification du PLU a été utilisée dans un mémoire en défense datant du 6 novembre 2024 par le cabinet d'avocats Lyonnais AARPI ADALTYs Jean-Marc Petit...

Pour une audience au TA de Grenoble du 7 novembre 2024 (Garbay-Vibert)

L'avocat défenseur de la commune de Beaufort concluant que toutes les constructions sur Arêches ayant obligatoirement 2 pans de toiture, cette modification rendait les combles non habitables en UN niveau supplémentaire (voir plus bas l'exemple du mazot).

### Conclusion :

Sauf erreur de notre part, le PLU est sensé conserver l'harmonie des villages .

Ces modifications opaques mettent en péril le principe même du PLU.

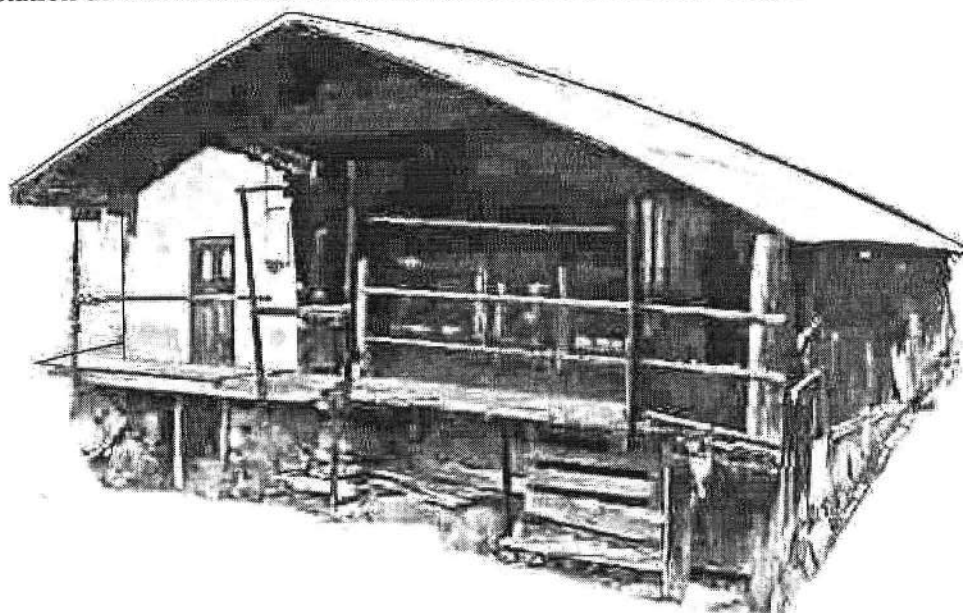
Une suppression de cette modification graphique semble indispensable .

Arêches le 11 Janvier 2026

Pour le collectif « Gardons le Soleil »

Michel Ponsar

**Ci-dessous**, Mazot avec une cave dont la porte fait 1,30 m de haut, et pas de comble  
L'interprétation du nouveau PLU en fait un **Rez-de-chaussé Plus 2 étages**



#### ANNEXE 4 - \

De : Antoine Gachet

Envoyé : samedi 24 janvier 2026 17:48

À : [urbanisme@mairie-beaufort.com](mailto:urbanisme@mairie-beaufort.com) <[urbanisme@mairie-beaufort.com](mailto:urbanisme@mairie-beaufort.com)>

Cc : PLU enquête publique - Mairie de Beaufort <[plu.enquetepublique@mairie-beaufort73.com](mailto:plu.enquetepublique@mairie-beaufort73.com)>

Objet : Demande de changement de destination de 2 bâtiments "A" à Arêches

Bonjour,

Nous nous permettons de venir vers vous dans le cadre de deux demandes de changement de destination de bâtiments "agricoles" sur la commune de Beaufort, lieu-dit "Les Efforces".

#### **Section J - Parcelle 1521 - Propriétaire: Jean-Luc Gachet (père)**

- Le premier est une vieille maison, à l'époque habitée et constituée d'une partie étable + grange.

Dans cette maison se situe actuellement le logement familial de nos 2 parents (occupant un peu moins de la moitié de la surface totale); et à côté un logement de type "studio" de 25m<sup>2</sup> occupé par notre grand-mère jusqu'à Août 2016. Depuis, il est vacant et incompatible à loger qui que ce soit.

#### **Section J - Parcelle 0786 - Propriétaire: Jean-Luc et Marie-Jo Gachet (parents)**

- Le second est une vieille étable située juste en dessous du bâtiment évoqué ci-dessus. A vocation agricole et en service jusqu'à 2010 pour stocker du foin et les animaux, elle est désormais inutilisée car il y a 16 ans, un nouveau bâtiment agricole a été créé pour remplacer ces 2 espaces et par la même occasion créer un GAEC.

C'est pourquoi dans une volonté commune de réhabiliter et rénover ces 2 bâtiments pour en faire nos 2 logements (+ 1 pour nos parents), nous souhaitons demander un changement de destination. Actuellement, ils sont "A" et "As". De plus, l'ensemble des réseaux passent à proximité de ces derniers, ils seraient donc viabilisables.

**En pièces jointes, vous trouverez les photos des bâtiments en question ainsi que les prises de vue aériennes pour se situer.**

**Pouvez-vous svp nous indiquer les démarches (plus concrètes, s'il y a ?) à effectuer pour ce genre de demandes ?**

Nous demeurons disponibles pour tout échange à ces propos !

Dans l'espoir d'un retour, qui on l'espère pourra s'avérer positif, nous vous présentons nos salutations;

**Pouvez-vous nous assurer de la bonne réception de ce mail svp.**

Bonne réception et d'avance une bonne semaine.

Antoine GACHET et Guillaume GACHET

Observation et proposition dans le cadre  
de l'enquête publique conjointe sur les  
projets de révision allégée n°2 du Plan Local  
d'Urbanisme à Beaufort

ANNEXE 5.1

Le 19 janvier 2026 à Beaufort (73)

Patrick PENDOLA – commissaire enquêteur

Mairie de Beaufort

24 place du chateau Randens

73270 Beaufort

Monsieur,

Dans le cadre de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme à Beaufort, je souhaite évoquer la situation des parcelles F698 et F701 se situant au Plan de la Lai dans le secteur de Roselend et actuellement classées A. Vous trouverez ci-après un historique de l'usage du bâtiment "Plan Mya" situé sur la parcelle F701 et la description des problèmes soulevés par le zonage actuel.

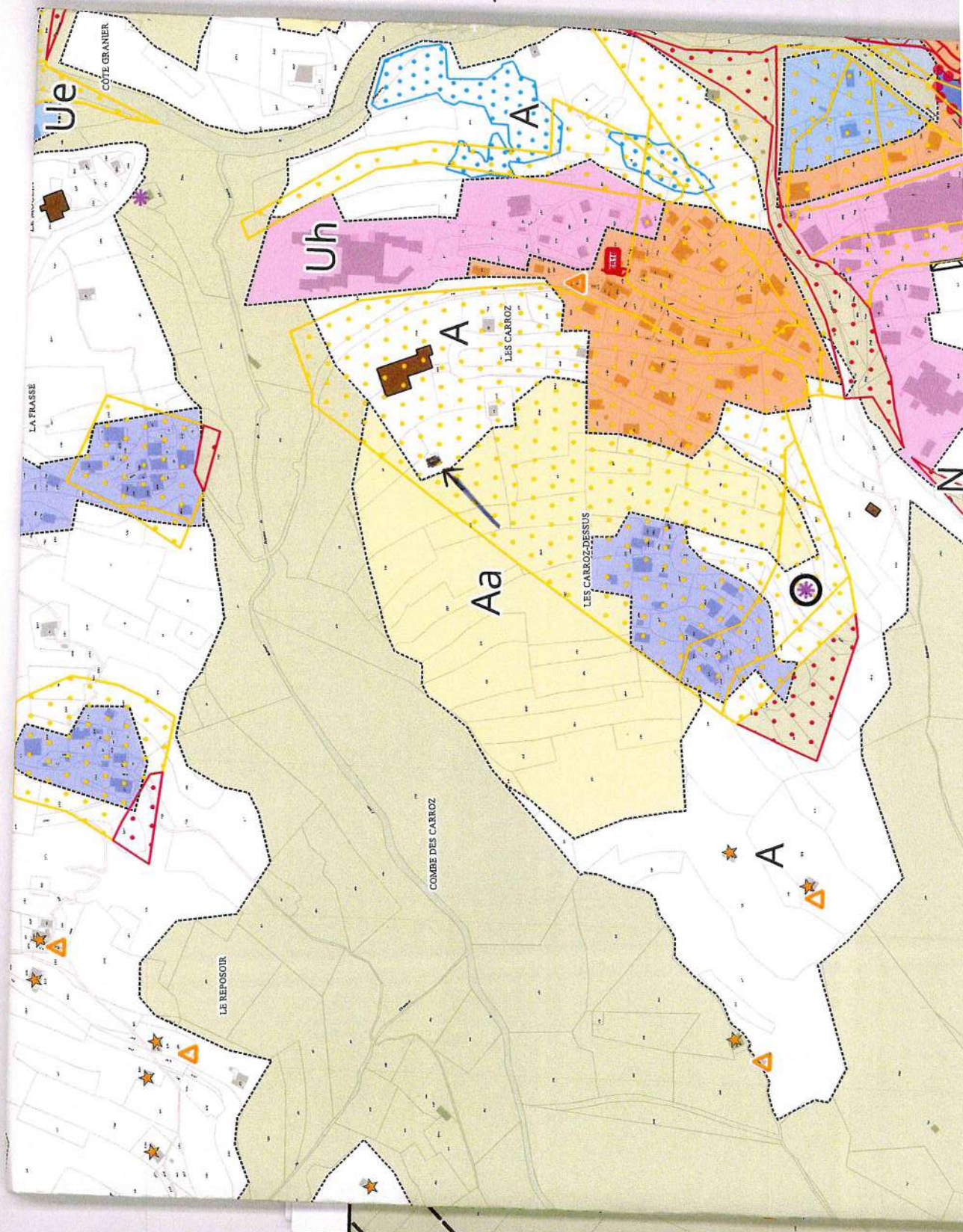
La naissance du refuge à Plan Mya en 1992 est intrinsèquement liée à deux activités agricoles. L'élevage laitier du GAEC du Biolley de Roselend et l'exploitation héliicole des Escargots du Beaufortain. Ces liens ont perduré jusqu'à aujourd'hui par le partage harmonieux des espaces et la valorisation bilatérale des activités touristiques et agricoles. Notre refuge s'inscrit pleinement dans l'écosystème agricole du Beaufortain en étant le dernier maillon de la chaîne : celui indispensable de la valorisation et de la commercialisation notamment des produits de la SICA viande, de la Coop et de la ferme héliicole.

Un tournant majeur a été pris dans l'organisation des activités de l'alpage avec le départ en retraite d'Yvon Bochet. Les éleveurs laitiers du GAEC ont décidé de marquer plus fortement la séparation entre leur activité et la notre. Ils ont notamment souhaité avoir l'usage exclusif du chalet "Maison rouge" qui était jusqu'alors utilisé pour le logement des alpagistes et des aides gardiens de Plan Mya. Face à l'urgence créée par cette décision nous avons dû loger notre équipe dans des tentes en cherchant une solution pérenne. Notre localisation, loin des villages, ne nous permet malheureusement pas d'y loger nos salariés et le recrutement d'habitants du territoire se révèle impossible faute de candidatures. Nous souhaitons donc obtenir un permis de construire pour un logement mais la non-conformité entre notre activité et le plan de zonage ne nous le permet pas actuellement

Si le chalet de Plan Mya est construit sur une zone agricole, force est de constater que depuis 35 ans son utilisation a évolué vers une activité d'accueil touristique. En reprenant ce refuge en 2021 je n'imaginais pas que cela pourrait poser problème, la création de mon entreprise n'ayant pas soulevée de sujet. Je comprends maintenant que la destination du bâtiment devra évoluer dans le PLU afin de normaliser légalement une situation naturellement acceptée par tous dans les faits. Je souhaite donc profiter de cette révision allégée pour évoquer les évolutions possibles de cette situation.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations respectueuses,

Alice BOCHET



Secteur C3  
4.2 Règles zonées

Zone A  
Secteur OK  
Parcelles 0057 à 0060

changent de destination par le bâtiment agricole désaffecté  
en vue d'habitation (articles L151.11 et 13) code de l'urbanisme.



Territoire du Beaufortain



## Schéma Directeur d'Eau et d'Assainissement

### Capacité d'Assainissement

### Zoom sur le territoire du Beaufortain



| RAPPORT PHASE AVANT-PROJET |            |                     |              |
|----------------------------|------------|---------------------|--------------|
| Indice                     | Date       | Nature Modification | Approuvé par |
| 01                         | 26/06/2024 |                     |              |
| 02                         | 08/08/2025 |                     |              |
|                            |            |                     |              |

ARLYSÈRE

[www.arlysere.fr](http://www.arlysere.fr)

2 Avenue des Chasseurs Alpains - BP 20109  
73207 ALBERTVILLE CEDEX

*Voir rapport complet disponible en ligne*