

Notice explicative

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé par délibération
du conseil communautaire
en date du 31 mai 2021

Modification de droit commun n°1

Prescrite par arrêté
en date du 26 janvier 2026

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
du PLUi de la communauté de communes Berry Loire Vauvise

1 - NOTICE EXPLICATIVE

I – Document d’urbanisme existant et actes administratifs

Le PLUi de la communauté de communes Berry Loire Vauvise a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 31 mai 2021. Une déclaration de projet valant mise en compatibilité a été approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 29 juillet 2024.

Une modification simplifiée n°1 a été approuvée par du conseil communautaire en date du 2 février 2026.

Une modification de droit commun n°1 a été prescrite par arrêté en date du 26 janvier 2026, suite à une délibération N°CDC2025026 du conseil communautaire en date du 30 juin 2025 décidant de lancer la procédure.

II – Objets de la modification et justifications

Cette procédure a pour objet de :

1. Ouvrir à l’urbanisation une partie de la zone 2AU du Champ Mignot à Beffes :

L’entreprise CTEA Concept, fabricant de machines industrielles spécialisées, a été créée à Beffes en 2022 par un habitant de Beffes. Cette activité en expansion nécessite la construction d’un bâtiment pour accueillir un laboratoire de recherche, un atelier de fabrication et un bureau. Cependant, la commune ne dispose d’aucun terrain ni d’aucune friche disponibles à la vente.

La commune possède un terrain qui pourrait convenir à l’installation de cette activité, classé en zone 2 AU, au lieu-dit du Champ Mignot, située à l’ouest du bourg, route de la Vignonnerie, pour environ 3,14 hectares. Cependant, une superficie de 0,5 hectare est suffisante pour l’implantation de l’entreprise. Cette zone à urbaniser aujourd’hui « bloquée » a été créée en 2021, il y a moins de 6 ans.

Ainsi, la modification de droit commun portant sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone à urbaniser non constructible, dite 2AU, elle a fait l’objet d’une délibération motivée du conseil communautaire, conformément à L’article L. 153-38 du code de l’urbanisme, de manière à justifier l’utilité de cette ouverture et la faisabilité opérationnelle du projet.

Le conseil municipal de Beffes a pris une délibération le 10 octobre 2025 pour justifier l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU du Champ Mignot :

- La commune, dans un contexte économique fragilisé par la fermeture de l’usine Calcia, souhaite soutenir l’installation d’une entreprise créatrice d’activité et d’emplois et maintenir une famille sur son territoire.
- Les capacités d’urbanisation encore disponibles dans les zones déjà urbanisées de la commune sont inadaptées en raison de leur caractère inondable et de faible superficie et aucun autre emplacement techniquement et réglementairement viable n’étant identifié.

La délibération en date du 2 février 2026 dit que l’ouverture à l’urbanisation de cette zone est justifiée par les motifs suivants :

- La nécessité pour le projet de s’implanter sur la commune de Beffes du fait de la localisation préexistante de l’activité concernée sur la commune et de la volonté de la commune de la maintenir ;
- L’absence de surfaces disponibles sur la commune en zone urbaine ou à urbaniser 1AU, immédiatement urbanisables, hors zone inondable ;
- La rétention foncière actuelle sur la zone UY appartenant à la cimenterie Heidelberg ;
- La maîtrise foncière par la commune de la parcelle concernée ;

- La parcelle concernée est en continuité du bourg, située en partie en face de terrains bâtis classés en UB, en limite de zone urbaine ;
- L'activité n'est pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- La desserte du terrain est assurée par :
 - L'existence d'une voie et d'un chemin bordant la parcelle ;
 - La desserte existante par le réseau d'alimentation en eau potable, confirmée par la SAUR ;
 - La possibilité de réaliser un assainissement individuel aux normes pour cette parcelle.

2. Corriger l'erreur de tracé au niveau de la limite du secteur NI à Argenvières :

A Argenvières, la modification concerne le secteur NI, à vocation de loisirs et de détente. Lors du tracé du zonage à l'élaboration du PLUi, la limite du secteur NI a été mal placée, laissant en zone naturelle N le délaissé de route à l'est du secteur appartenant au domaine public, qui faisait partie de l'ancien camping. Cependant, la commune a un projet de camping-caravaning incluant ce délaissé de route alors qu'il n'est pas autorisé en zone naturelle.

III – Choix de la procédure

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme car les évolutions envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le P.A.D.D. ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En effet, la zone à urbaniser 2AU du Champ Mignot a été créée il y a moins de 6 ans, le PLUi ayant été approuvé en 2022, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne relève pas donc pas d'une révision du PLUi selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme

L'article L.153- 41 du code de l'urbanisme précise que :

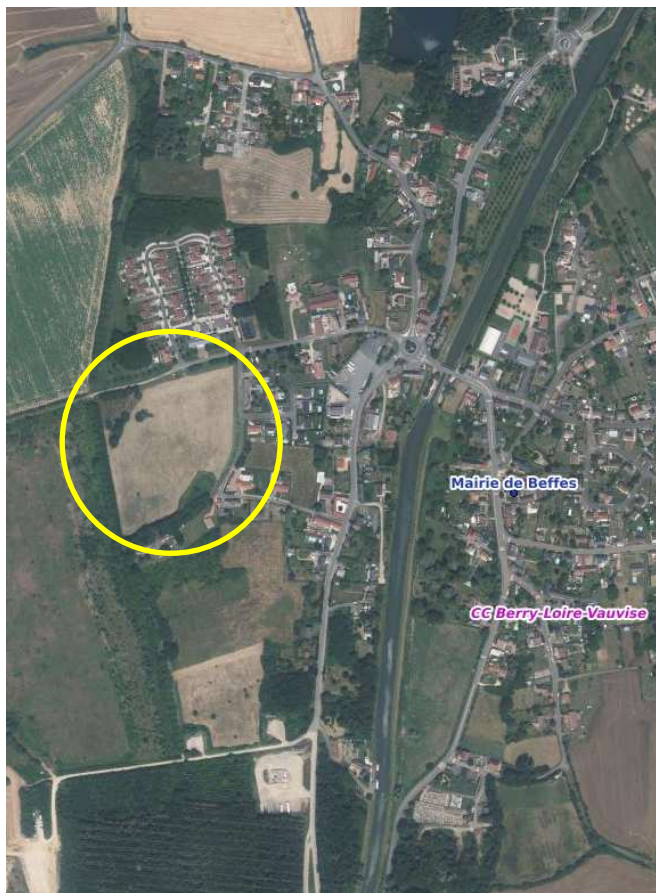
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Les évolutions envisagées du PLUi pouvant avoir « pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » (...), elles font l'objet d'une modification de droit commun, soumise à enquête publique.

IV – Contenu détaillé de la modification

1. Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU du Champ Mignot à Beffes :



Situation de la zone 2AU à Beffes

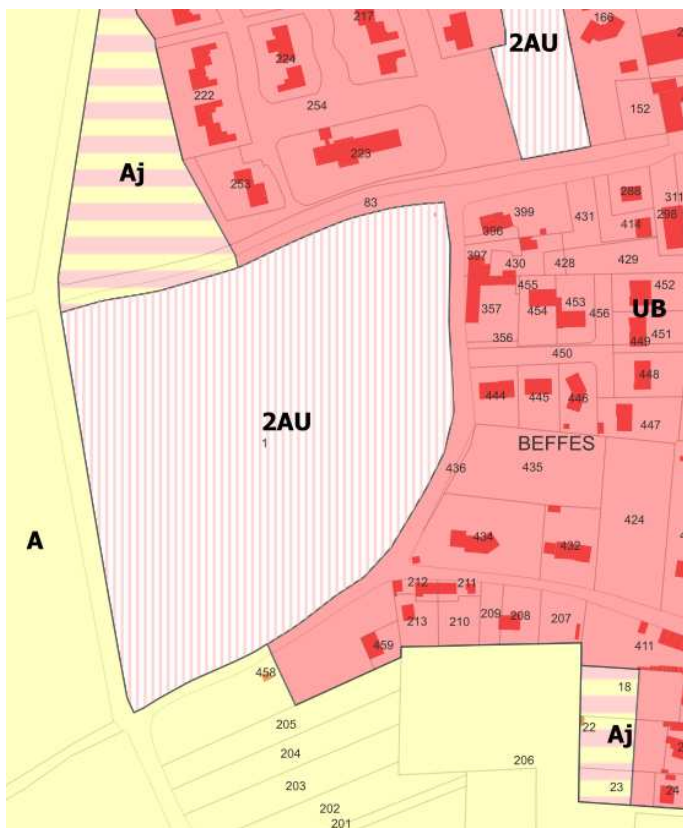
La zone 2AU devant faire l'objet de la modification de droit commun est située à l'ouest du bourg de Beffes. Elle correspond à la parcelle AL 1, occupant une surface de 3,14 hectares et se trouve en continuité de la zone bâtie.

Pour répondre au projet d'implantation d'un bâtiment d'activités nécessitant 0,5 hectare de surface, il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle 2AU, en la classant en zone urbaine à vocation principale d'activités UY, les réseaux étant existants au droit du terrain.

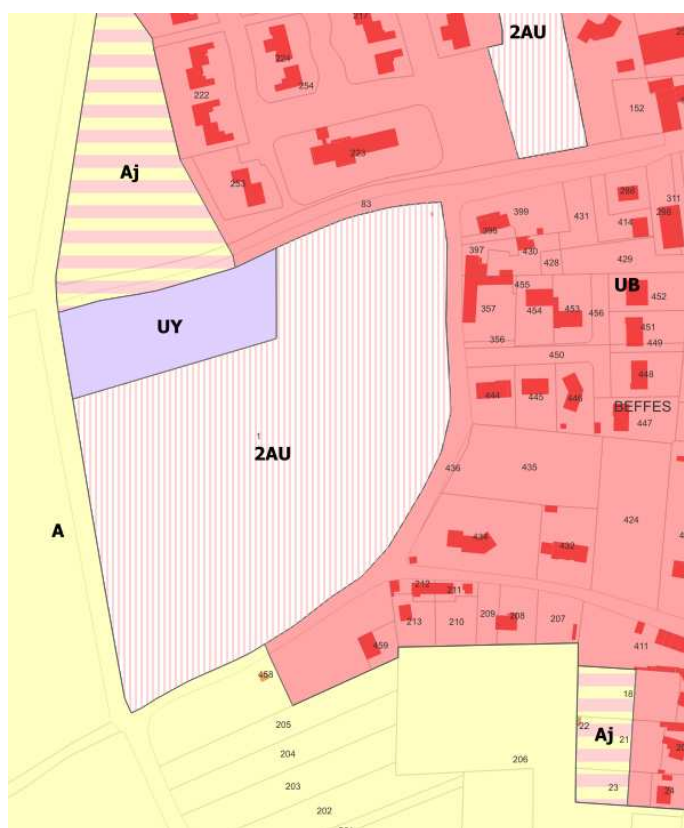
Ce découpage a été réalisé de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone 2AU. En effet, une voie de desserte pourra être créée face à l'accès du lotissement pour desservir le reste du terrain.



Tracé de la zone à modifier : 0,5 hectare sur 3,14 hectares



Zonage approuvé en 2021



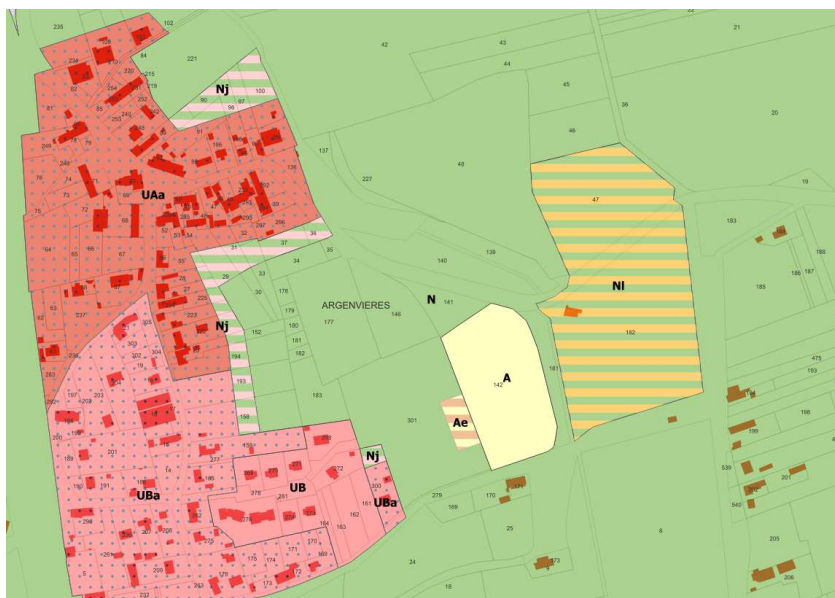
Projet de modification

2. Corriger l'erreur de tracé au niveau de la limite du secteur NI à Argenvières :

La commune ayant un projet de création d'un camping caravanning, il est nécessaire d'agrandir la limite de la zone NI vers l'est pour inclure le délaissé de route qui était resté en zone naturelle N dans le PLUi approuvé.



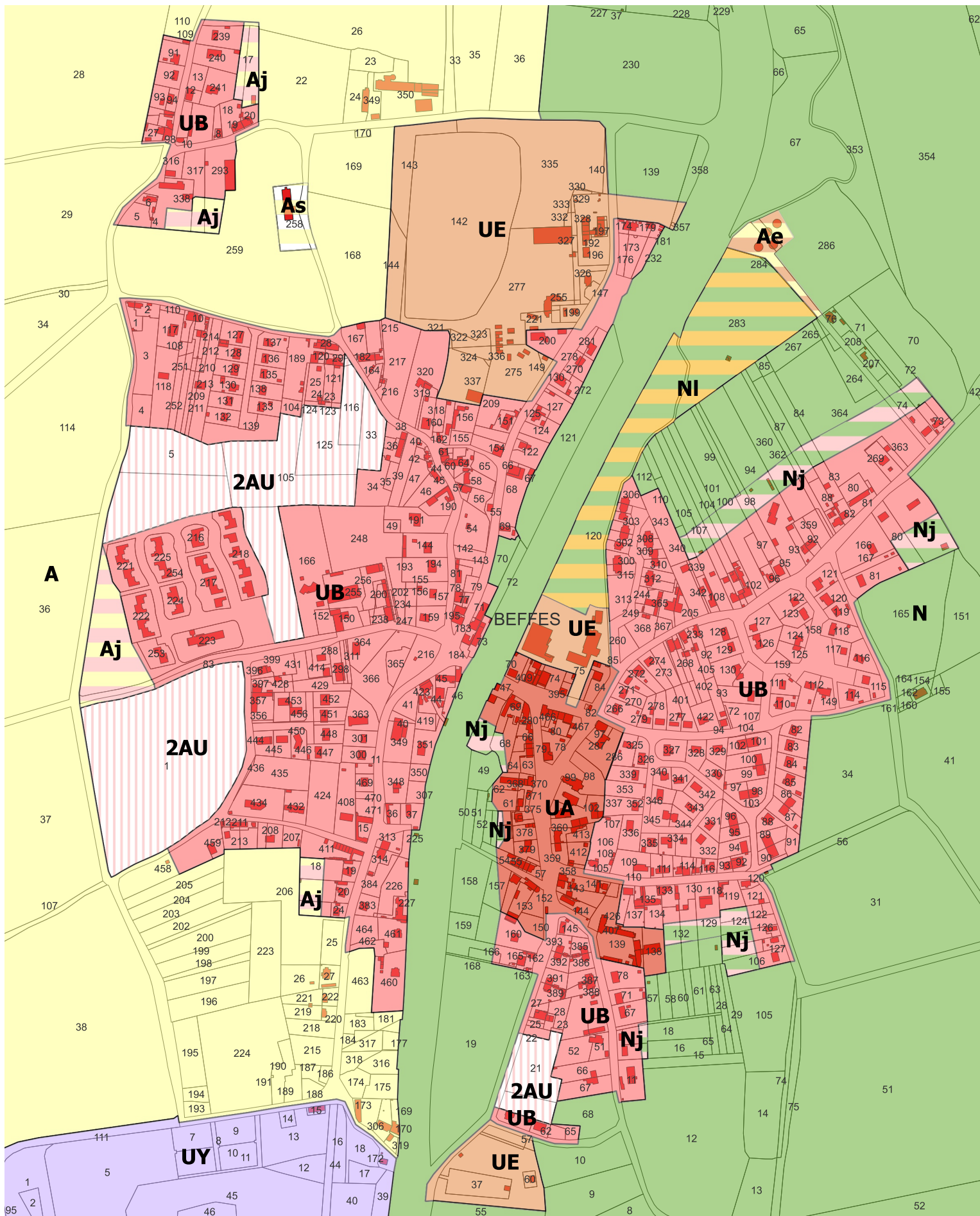
Situation du secteur NI à Argenvières



Zonage approuvé en 2021



Projet de modification

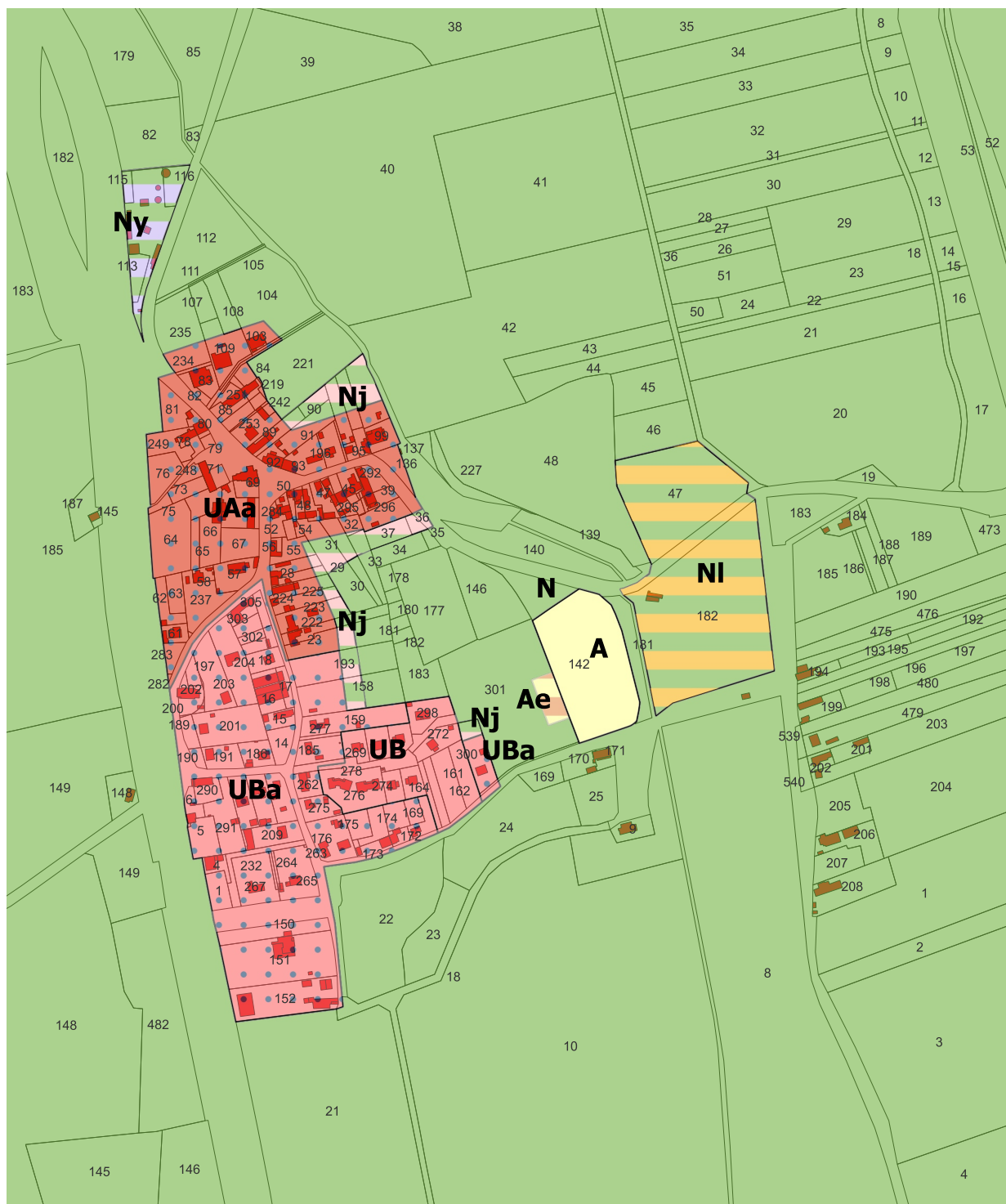


Modification de droit commun n°1

PLUi de la communauté de communes Berry - Loire - Vauvise

3.1-Règlement graphique initial

a - Extrait à Beffes - Echelle : 1/6000e

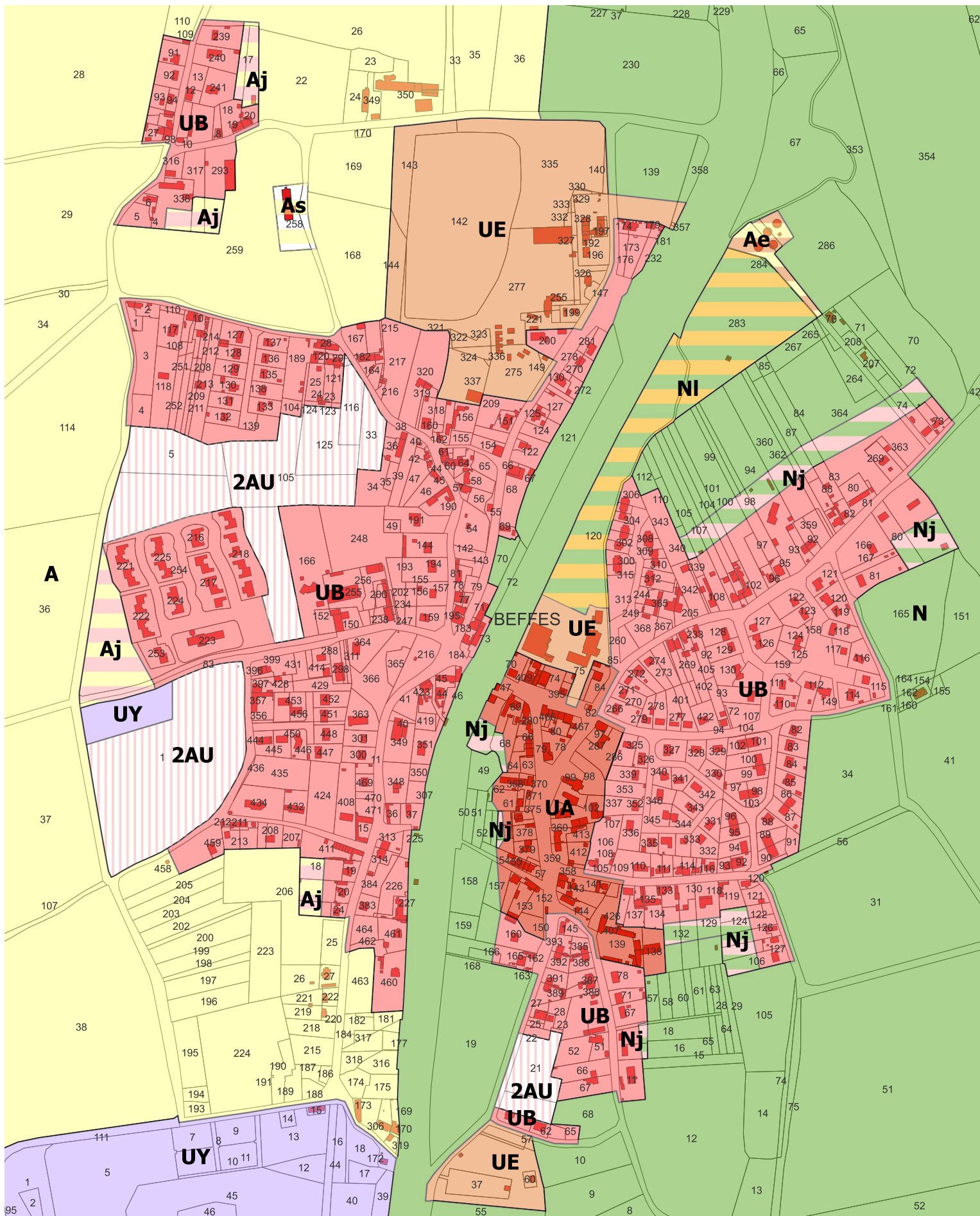


Modification de droit commun n°1

PLUi de la communauté de communes Berry - Loire - Vauvise

3.1 - Règlement graphique initial

1 - Extrait à Argenvières - Echelle : 1/6000e

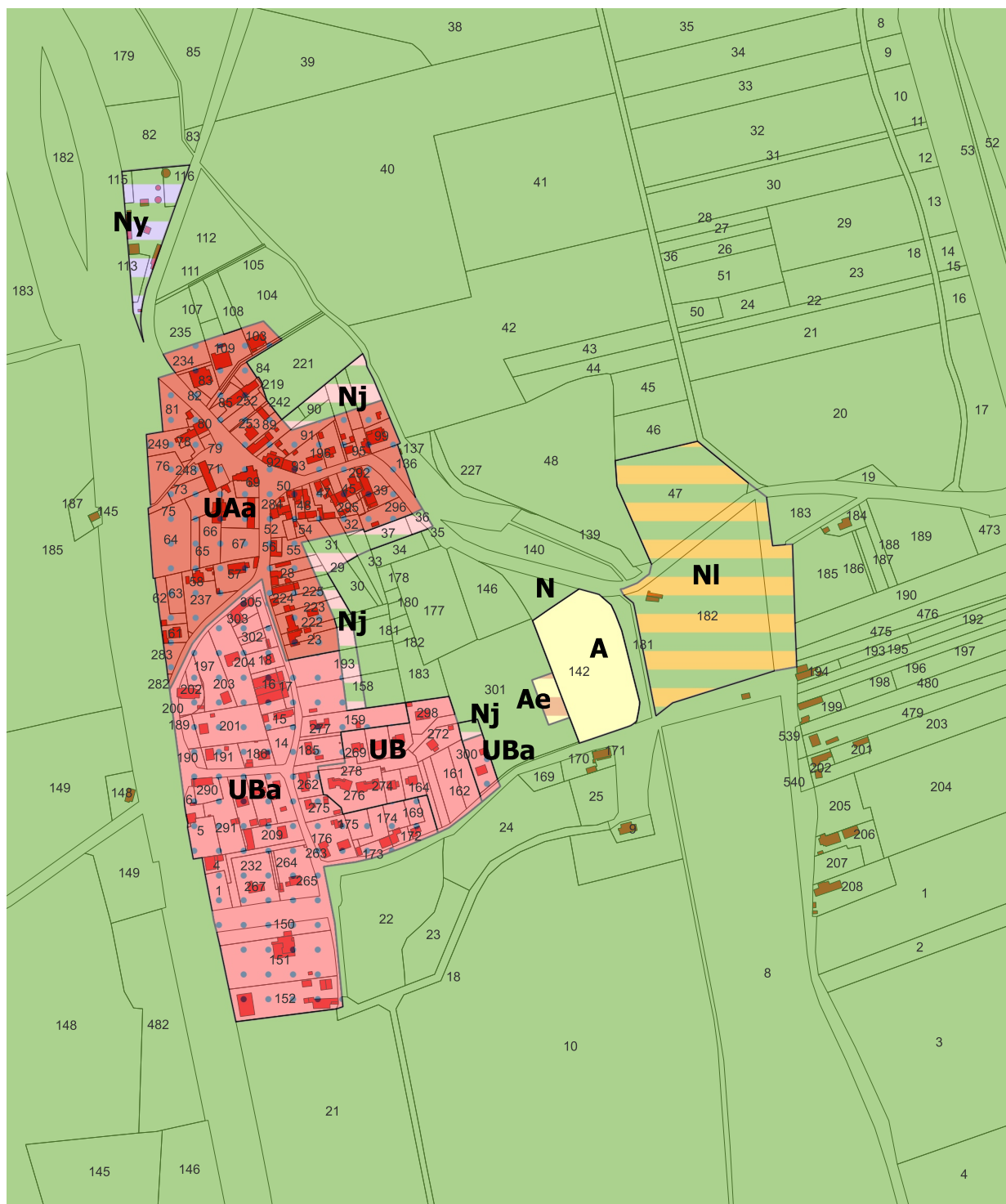


Modification de droit commun n°1

PLUi de la communauté de communes Berry - Loire - Vauvise

3.2 - Règlement graphique modifié

1 - Extrait à Beffes - Echelle : 1/6000e



Modification de droit commun n°1

PLUi de la communauté de communes Berry - Loire - Vauvise

3.2 - Règlement graphique modifié

1 - Extrait à Argenvières - Echelle : 1/6000e