PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER ARRIVÉ LE
14 AOUT 2026
En CDC
Berry Loire Vauvise

Direction régionale
des affaires culturelles

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine du Cher

Bourges, le 28/07/2026

Affaire suivie par : Valérie.RICHEBRACQUE / Sandy Dutardre
udap.cher@culture.gouv.fr
N° 60 /202

à
Mme Bénédicte DE CHOULOT
Présidente de la communauté de
communes Berry Loire Vauvise
6 rue Hubert Gouvernel
18140 SANCERGUES

OBJET : modification de droit commun n°1 du PLUi de la communauté de communes Berry Loire Vauvise

Par courrier en date du 09 juillet dernier portant sur la modification de droit commun °1 du PLUi de la communauté de communes de Berry Loire Vauvise, vous avez souhaité connaître mon avis.

Les modifications à apporter à la zone Nl sur Argenvières, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Beffes ne soulèvent pas d'observation de ma part.

J'émets donc un avis favorable à cette modification de droit commun.

Veuillez agréer, l'expression de mes salutations distinguées

Valérie RICHEBRACQUE
Architecte des Bâtiments de France

Cité administrative Lariboisière – 6 Place de la Pyrotechnie – 18000 BOURGES - Tél. 02 34 34 62 90
www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Centre-Val-de-Loire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER ARRIVÉ LE
14 SEP. 2026
En CDC
Berry Loire Vauvise

CNPF

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Madame la Présidente de la
Com. Com Berry Loire Vauvise
6, rue Hubert Gouvernel
18140 Sancergues

Réf. : 18AD892
Objet : Modification de droit commun n°1

Orléans, le 17/08/2026

Madame la Présidente,

Vous avez transmis au CNPF par courrier reçu le 17 juillet 2027 les documents relatifs au projet de modification simplifiée du PLUi de votre intercommunalité et je vous en remercie.

Les modifications apportées à votre PLUi concernent peu d'espaces boisés et ne sont donc pas de nature à porter atteinte aux espaces forestiers et à leur gestion durable. Par conséquent, au regard des documents portés à notre connaissance, l'avis du CNPF est neutre.

A toutes fins utiles, nous rappelons la nécessité de veiller aux continuités écologiques, notamment dans la nouvelle zone Uy de la présente modification, lors de l'installation de l'activité. En effet ce secteur contient des alignements d'arbres et des bosquets qui peuvent s'intégrer dans la trame verte de la commune de Beffes. De plus, concernant la zone NI de la commune d'Argenvières, Il conviendra de veiller à la compatibilité du projet de création d'un camping caravaning avec la présence de boisements, notamment au Nord de la zone.

Le CNPF se tient à la disposition de votre Communauté de commune, pour apporter des conseils ou des informations sur la prise en compte des espaces forestiers privés, dans vos futures procédures d'urbanisme .

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

Centre National de la Propriété Forestière | Île-de-France - Centre-Val de Loire
5, rue de la Bourie Rouge - CS 52349 - 45023 Orléans cedex 1
+33 (0)2 38 53 07 91
ifc@cnpf.fr - ifc.cnpf.fr
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 180 092 355 00478 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

Références utiles :

- https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret
- https://ifc.cnpf.fr/sites/ifc/files/2022-06/plaquette-circulation%20transports%20bois.pdf
- https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_631/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf
- https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF/Documents-de-reference/Espaces-Boises-Classes
- https://www.cnpf.fr/gestion-durable-des-forets/gestion-durable/zonages-de-protection-et-gestion-forestiere

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Bourges, le

Le préfet

Madame Bénédicte DE CHOULOT
Présidente de la Communauté de communes de
Berry Loire Vauvise
6 rue Hubert Gouvernel
18140 SANCERGUES

Chère Madame la présidente,

Vous m'avez transmis le 09 juillet 2026, pour avis, le projet de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Berry Loire Vauvise.

Le PLUi de la Communauté de communes Berry Loire Vauvise a été approuvé par délibération du 31 mai 2021.

Les observations suivantes sont formulées dans le cadre de l'accompagnement et l'appui des services de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme.

La procédure a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Champ Mignot à Beffes et la correction d'un tracé Nl à Argenvières.

1) Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Champ Mignot à Beffes

La modification vise à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU (0,5 ha) du secteur concerné afin de permettre la réalisation du projet porté par la société CTEA Concept. La délibération motivée justifiant cette ouverture à l'urbanisation met notamment en avant la volonté de répondre aux besoins de développement de l'entreprise, tout en permettant une urbanisation maîtrisée du secteur et en conservant des possibilités d'aménagement ultérieur du reste de la zone 2AU.

Le découpage retenu, en restant au plus près des besoins de la société CTEA Concept, permet de préserver les possibilités d'urbanisation ultérieure du reste de la zone 2AU, notamment grâce à la possibilité de créer une voie de desserte en continuité de l'accès au lotissement.

Place Marcel Plaisant
18020 BOURGES CEDEX
Tél. 02 48 67 18 18
www.cher.gouv.fr

Par ailleurs, aucune recherche préalable de zones humides ne semble avoir été réalisée sur le secteur concerné. La réalisation d'un inventaire en amont de l'ouverture à l'urbanisation aurait permis de mieux apprécier les contraintes environnementales susceptibles d'affecter le secteur et d'en tenir compte dans le choix du zonage et les conditions d'aménagement. Il conviendra donc de réaliser ces investigations dans les meilleurs délais, afin que la présence éventuelle de zones humides puisse être prise en compte dans la conception du projet.

Il conviendra également de s'assurer que la parcelle peut être raccordée au système d'assainissement collectif des eaux usées et que celui-ci dispose d'une capacité suffisante pour traiter les effluents supplémentaires générés par le projet.

2) Correction du tracé de la limite du secteur Nl à Argenvières

La modification vise à étendre le secteur Nl vers l'est afin d'intégrer un délaissé de route actuellement classé en zone naturelle N, dans le cadre du projet communal de création d'un camping-caravaning.

Au regard des informations relevées dans le cadre de la présente consultation, il s'avère que le secteur Nl existant est situé en zone A4 du zonage réglementaire du PPRi Loire, en limite de la zone Az correspondant à une zone de dissipation d'énergie. La zone A4 correspond à une zone d'expansion des crues susceptible d'être submergée par une hauteur d'eau supérieure à 2,50 m sans vitesse marquée et constitue, à ce titre, une zone d'aléa très fort.

L'emprise actuellement aménagée est notamment utilisée comme aire d'arrêt pour les vélos. Cet aménagement est compatible avec les dispositions du PPRi Loire, qui autorisent notamment, en toutes zones, les espaces verts et les aires de stationnement (article II.2.3, alinéa 2), ainsi que le mobilier urbain (article II.2.3, alinéa 7).

Toutefois, dans la zone A4, **la création de camping-caravaning est strictement interdite**. Ainsi, la modification du PLUi envisagée dans l'objectif de permettre ce projet n'est donc **pas conforme aux dispositions du PPRi**.

Au regard des différents éléments exposés ci-dessus, j'émets :

- un avis favorable sur le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU sur la commune de Beffes sous réserve de la prise en compte des éventuelles zones humides et de la capacité du réseau d'assainissement ;

- un avis défavorable sur le projet d'extension de la zone Nl sur la commune d'Argenvières, le projet de création d'un camping caravaning n'étant pas conforme aux dispositions du PPRi Loire.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner tout au long de la procédure.

Je vous prie de croire, Madame la présidente, à l'assurance de ma considération distinguée. et cordiale.

Philippe LE MOING SURZUR

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe Centre-Val de Loire
Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 16 septembre 2026

Madame la Présidente,

Le 7 juillet 2026, vous avez saisi l'autorité environnementale pour la modification n°1 du PLUi de PLUi de la communauté de communes Berry – Loire – Vauvise (18).

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de deux mois prévu à l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme. Cet avis est donc réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.
Elle est également mise en ligne sur le portail de l'évaluation environnementale (https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews).

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Jérôme PEYRAT

Madame Bénédicte DE CHOULOT
Présidente de la Communauté de communes Berry Loire Vauvise

Pays
Loire
Val d'Aubois

SCoT rural
Schéma de Cohérence Territoriale

A La Guerche sur l'Aubois,
Le 1er septembre 2026

N°

COURRIER ARRIVÉ LE
03 SEP. 2026
En CDC
Berry Loire Vauvise

Madame Bénédicte de CHOULOT
Présidente
Communauté de communes Berry Loire Vauvise
6, rue Hubert Gouvernel
18140 SANCERGUES

>> AVIS SUR MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUi <<

Madame la présidente,

Par courrier en date du 09 juillet 2026, et conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, vous m'avez fait parvenir, pour avis, le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, tel que prescrit par l'arrêté du président en date du 26 janvier 2026.
Bien qu'il s'agisse d'une ancienne procédure d'évolution du plan local d'urbanisme qui était prévue par l'ancienne version des articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, désormais modifiée par la procédure unique de modification, résultant de la loi Huwart du 26 novembre 2025, les incidences nées de cette récente évolution du contexte législatif ne concernent pas une modification de droit commun en cours au 26 mai 2026.

Personne Publique Associée (PPA), le syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois a la charge de l'élaboration et de l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) rural, qui a été approuvé par décision n°1049/2022 de l'assemblée délibérante, lors de sa séance du 09 juillet 2022. Ce document est désormais exécutoire depuis le 09 septembre 2022.

En référence à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous adresse les observations suivantes, à la lecture des pièces constitutives de votre dossier qui m'ont été transmises :

- **Sur la forme**

La formalisation de la modification de droit commun du PLUi n'appelle aucune remarque de ma part, tant sur les pièces écrites que sur les pièces graphiques qui ont été produites dans ce cadre.
La demande est ainsi explicitée à partir :
- d'une notice explicative qui contextualise et présente de façon précise les effets attendus,
- de pièces graphiques faisant état de la situation initiale et de la situation modifiée des secteurs concernés.

- **Sur le fond**

Cette première modification de droit commun du PLUi qui relève des dispositions prévues par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, est engagée pour deux motifs distincts :
- Le besoin d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Champ Mignot, sur la commune de Beffes ;
- La correction d'une erreur de tracé au niveau de la limite du secteur Nl sur la commune d'Argenvières.

En fonction de ces raisons, vous justifiez le choix de la procédure engagée pour conduire la modification du PLUi Berry Loire Vauvise.

Selon la note explicative, les évolutions proposées impliquent :

- L'ajustement de zonages préexistants impactant deux communes de l'intercommunalité :
  - A Beffes : l'inclusion d'une zone UY (une zone urbanisée à vocation dominante économique) au sein de la zone 2AU (zone à urbaniser identifiée comme un secteur stratégique destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus long terme) ;
  - A Argenvières : l'extension d'une zone NI (une zone à dominante naturelle dotée d'une vocation de loisirs et de détente).
- Des incidences maîtrisées sur l'environnement :
  - A Beffes : la création de la zone UY s'effectue sur une surface de 0,5 ha (sur un total de 3,14 ha pour la zone 2AU à cet endroit sur la commune). Elle doit permettre d'accueillir une entreprise, source d'activité économique et d'emploi, alors que la commune est fragilisée à la suite de la fermeture de la cimenterie industrielle gérée par la société Heidelberg. La localisation du projet concerne une parcelle en continuité du bourg urbanisé, accessible et non enclavée, desservie par le réseau AEP.
  - A Argenvières : l'extension de la zone NI permet d'inclure un délaissé d'une ancienne route revêtue (la rue des Chaumes) qui n'a pas vocation à rester en zone N (zone naturelle à protéger). L'agrandissement de la zone NI à cet endroit sur la commune (correspondant pour partie au terrain de l'ancien camping) doit permettre à la municipalité de crédibiliser un projet d'accueil touristique (camping-caravaning).

L'économie de cette modification de droit commun du PLUi engendre potentiellement une majoration de la possibilité de construction dans une zone, ce qui justifie l'ouverture d'une enquête publique conformément aux articles L.123-1 à L.123-18 du code de l'environnement.

- **Décision**

La présente décision est rendue au titre du rapport de compatibilité du PLUi Berry Loire Vauvise avec le SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubois :

- En se fondant sur :
  - Les documents du projet de modification du PLUi ;
  - Les dispositions prévues à l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme, en rappelant que :
    - Tout projet local d'urbanisme doit respecter les options fondamentales du SCoT, sans avoir l'obligation formelle de reprendre à l'identique son contenu.
    - Pour qu'un rapport de compatibilité existe entre le SCoT et un PLU, ce dernier doit respecter une obligation de non-contrariété aux aspects essentiels du SCoT, qui intègre lui-même des documents de rang supérieur.

- En indiquant que le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi Berry Loire Vauvise affiche un rapport de compatibilité vis-à-vis des prescriptions fixées dans le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubois aux raisons suivantes :
  - A Beffes, on peut citer en particulier selon les axes stratégiques du SCoT rural :
    - ➔ *Axe 1 - Un territoire de solidarité gage de cohérence sociale et spatiale*
      - La prescription n°1 du DOO : le projet d'aménagement doit conforter le pôle de proximité de Beffes, conformément à l'armature constituée pour porter le développement territorial.
      - La prescription n°18 qui prévoit une mobilisation de foncier constructible à usage économique dans la limite de 13,5 ha pour l'intercommunalité d'ici 2040. L'évolution du zonage du PLUi permet de faciliter l'accueil d'entreprises sur l'intercommunalité avec une ouverture nouvelle à l'urbanisation de 0,5 ha, justifiée par l'absence de friche d'activité économique ou de surface commercialisable sur la commune de Beffes, qui est en revanche propriétaire de la parcelle concernée par le projet.
    - ➔ *Axe 2 - Valoriser les ressources locales pour développer les activités et l'emploi*
      - La prescription n°23 puisque le développement d'entreprise permet de conforter le tissu industriel de Beffes, en particulier une activité de fabrication de machines industrielles, alors que la filière mécanique est désignée comme celle qu'il convient de soutenir et de développer prioritairement sur le territoire.

- La prescription n°41, dans la mesure où la création du zonage UY répond au besoin foncier d'une entreprise locale sur un pôle de proximité desservi par les infrastructures numériques et fluviales (canal latéral à la Loire) stratégiques.
- La prescription n°42 alors que l'ouverture à l'urbanisation proposée par le document d'urbanisme s'effectue en dehors des grandes zones d'activité, en permettant le maintien d'une petite entreprise, facteur de vitalité des espaces ruraux, dans un tissu à dominante résidentielle.

➔ *Axe 3 - Un territoire attractif*

- La prescription n°64 puisque le projet de construction (laboratoire de recherche, bureaux et atelier de fabrication) pourra recevoir un assainissement individuel aux normes sur la parcelle.

o A Argenvières, on peut citer en particulier selon les axes stratégiques du SCoT rural :

➔ *Axe 2 - Valoriser les ressources locales pour développer les activités et l'emploi*

- La prescription n°24 puisque l'évolution du zonage conforte, sur la commune d'Argenvières, un projet d'économie touristique en proximité de grandes voies d'itinérance nationale (La Loire à vélo, maillon de l'Euro vélo n°6, ainsi que Saint Jacques de Compostelle à vélo).
- La prescription n°26 dans la mesure où la commune envisage un projet d'hébergement marchand en cohérence avec la stratégie touristique du territoire (y compris en matière d'accueil de camping-cars).
- La prescription n°28 car la commune d'Argenvières est desservie par la RD45, une route qui traverse tout le territoire du nord au sud, en suivant la Loire puis l'Allier.

➔ *Axe 3 - Un territoire attractif*

- La prescription n°55 qui prévoit de soutenir et d'organiser une offre qualitative d'accueil touristique (campings, aires d'accueil de camping-cars par exemple) sur l'axe ligérien.
- La prescription n°57 au sujet de l'équipement des grands itinéraires cyclables.

En conclusion, j'émets, en ma qualité de PPA, un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi Berry Loire Vauvise.
Cet avis sera joint si besoin au dossier de mise à disposition du public.

Veuillez croire, madame la présidente, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Le président,
Serge MECHIN

Syndicat mixte Pays Loire Val d'Aubois