Gmail

Enquête PUBLIQUE <plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com>

enquête publique / réponse BERY GRAINES

1 message

Marion Breteau <marion.breteau@berrygraines.com> 20 octobre 2026 à 09:18
À : "plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com" <plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com>

Bonjour,

Nous sommes l'entreprise BERRY GRAINES basée à Nérondes. Depuis 2017, nous travaillons avec une cinquantaine d'agriculteurs de la Région à qui nous achetons des graines alimentaires. Nous avons une usine pour nettoyer, trier, conditionner ces graines avant de les commercialiser. Nous avons une équipe de 10 salariés.

Je vous envoie ce mail en lien avec l'enquête publique sur la modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme portant sur :

« Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Champ Mignot à Beffes pour l'implantation d'un bâtiment d'activité »

En effet, l'activité concerne CTEA CONCEPT, portée par Arnaud MICHON. Cette entreprise intervient chez nous depuis sa création et nous avions déjà travaillé avec M. MICHON par le passé.

M. MICHON nous accompagne dans nos travaux de maintenance industrielle, de développement de nouvelles machines et nouveaux process et intervient lorsque nous avons des pannes ou incidents techniques.

Son activité est essentielle au bon fonctionnement de la nôtre. Il n'y a pas d'entreprise avec un service et une expertise équivalents dans le département.

Nous espérons que l'issue de l'enquête est positive afin que l'activité de M. Michon puisse se pérenniser.

Sincères salutations,

Marion SNEESSENS-BRETEAU
Co-fondatrice
SAS BERRY GRAINES - Rifardeaux - 18350 Nérondes
06.80.47.90.59
09.70.51.48.55
marion.breteau@berrygraines.com
www.berrygraines.com
IFS Food

BERRY GRAINES
Supergraines alimentaires

The content of this message may be confidential, legally privileged and protected by law. Unauthorized use, copying or disclosure of any

of it may be unlawfull. If you are not the intended recipient please notify the sender an remove it from your system. While attachments to this e-mail are checked for viruses, we do not accept any liability for any damage sustained by viruses. Before printing, think about the environment.

Gmail **Enquête PUBLIQUE <plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com>**

Enquête publique BEFFES PLUI

1 message

Romain GIRARDIN <romain.girardin@wanadoo.fr> 1 novembre 2026 à 21:56
Répondre à : Romain GIRARDIN <romain.girardin@wanadoo.fr>
À : Plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com
Cc : lecam.olivier@beffes.fr, michonarnaud@free.fr

A l'attention de Monsieur Denis Mons, Commissaire enquêteur

Bonjour

Je viens apporter mon soutien au projet d'Arnaud Michon CTEA Concept.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans le développement de la commune.

Les activités de productions et de services participent à la mixité d'une cité et permettent son avenir.

Son activité est viable, dynamique, et nécessite de s'agrandir, un rejet de ce projet mettrait en danger la pérennité de son entreprise.

Sincères salutations

Romain Girardin

Maitre Artisan d'Art Ebéniste

Conseiller Municipal Mairie de BEFFES

Atelier RG

Romain Girardin

Maître Artisan d'Art

Ebénisterie et Finitions contemporaines

06 73 20 58 64

romain.girardin@wanadoo.fr

DMA DTS Ecole Boulle 2009

Gmail **Enquête PUBLIQUE <plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com>**

Soutien au projet d'implantation de l'entreprise CTEA Concept

1 message

renard karine <klr.renard1201@hotmail.fr> 1 novembre 2026 à 15:12
À : "plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com" <plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com>

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Champ Mignot à Beffes, destiné à permettre l'implantation et le développement de l'entreprise CTEA Concept. Nous tenons par la présente à lui apporter notre soutien pour le sérieux et la qualité de son projet industriel.

Il nous semble en effet primordial d'accompagner le développement d'une entreprise créée sur la commune par un habitant de Beffes et de favoriser son maintien au sein du village.
Sa croissance représente une véritable opportunité pour notre territoire rural dans un contexte économique difficile et déjà éprouvé par la fermeture récente de l'usine Calcia.

Cette initiative locale portée par un jeune entrepreneur motivé à s'investir dans et pour sa commune doit être encouragée. Elle garantira le dynamisme de l'économie locale grâce au maintien et à la création d'emplois. De plus elle favorisera les commerces, la sous traitance, les transports, et l'achat de matières premières contribuant ainsi à pérenniser l'activité des entreprises environnantes.

Soutenir ce projet c'est aussi donner à la commune la possibilité de préserver son attractivité en accueillant de nouvelles familles et ainsi contribuer à la vitalité de la vie sociale et culturelle locale, ainsi qu'au maintien des services de proximité tels que les écoles et les services publics.

Nous vous remercions par avance de l'attention et de la bienveillance que vous porterez à ce dossier pour notre territoire.

Bien cordialement,

M et Mme RENARD Régis

Gmail **Enquête PUBLIQUE <plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com>**

Enquête publique – Modification n°1 du PLUi Berry Loire Vauvise – Contribution relative au Champ Mignot à Beffes

1 message

buffet cyril <cyril.buffet@hotmail.fr> 28 octobre 2026 à 22:11
À : "plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com" <plui.cdcblv.enquetepublique@gmail.com>

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du PLUi de la communauté de communes Berry Loire Vauvise, nous souhaitons vous transmettre, en pièce jointe, notre contribution concernant le projet de reclassement d'une partie du Champ Mignot, situé sur la commune de Beffes, de la zone 2AU vers la zone UY.

Cette contribution, rédigée conjointement par Alexandra DE OLIVEIRA et moi-même, bénéficie également du soutien de plusieurs habitants de la commune, dont les signatures sont jointes au document.

Notre démarche ne vise pas à remettre en cause le développement de l'entreprise CTEA Concept à Beffes, mais à attirer votre attention sur les conséquences de l'implantation envisagée et sur la nécessité d'étudier les solutions alternatives, afin de préserver les possibilités futures de développement résidentiel de notre commune.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à notre contribution et vous saurions gré de bien vouloir en accuser réception et de l'intégrer au registre de l'enquête publique.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

Cyril BUFFET
Alexandra DE OLIVEIRA
Conseillers municipaux de Beffes

Participation Champ Mignot enquete publique.pdf
1848K

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification de droit commun n°1 du PLUi Berry Loire Vauvise

Observation relative au reclassement d'une partie du Champ Mignot à Beffes

Auteur : Cyril BUFFET et Alexandra DE OLIVEIRA.

Objet : demande de maintien de l'emprise concernée en zone 2AU et de réexamen de la localisation du projet CTEA Concept ; à défaut, demande d'étude d'une implantation de l'emprise UY à l'extrémité sud du Champ Mignot.

Préambule

La présente observation ne remet pas en cause l'intérêt de maintenir et de développer l'activité de CTEA Concept à Beffes. Elle porte sur le choix de localisation du projet et sur ses conséquences possibles pour l'aménagement futur du Champ Mignot.

Le dossier soumis à enquête prévoit le reclassement en zone UY d'environ 0,5 ha de la parcelle AL 1, actuellement classée en zone 2AU, afin de permettre la construction d'un bâtiment destiné notamment à un laboratoire de recherche, un atelier de fabrication, des bureaux et du stockage.

La demande principale porte sur la justification des solutions foncières alternatives. Si le Champ Mignot devait néanmoins être retenu, une implantation de l'emprise UY au sud devrait être comparée à celle prévue au nord.

Cette contribution, présentée par Cyril BUFFET et Alexandra DE OLIVEIRA, bénéficie également du soutien des habitants signataires dont les signatures sont jointes au présent document. Elle traduit une volonté collective de concilier le développement économique de Beffes, la préservation des possibilités futures de construction de logements et le respect du cadre de vie des riverains.

1. Le Champ Mignot a été identifié dans le PLUi pour le développement futur de l'habitat

Le rapport de présentation du PLUi identifie le Champ Mignot comme une zone 2AU destinée à l'urbanisation à long terme. Il précise que ces zones doivent éviter les occupations et utilisations du sol susceptibles de contraindre leur urbanisation future.

Pour Beffes, le rapport retient au Champ Mignot un potentiel de 21 logements sur 3,6 ha. Avec 15 logements retenus dans l'enveloppe urbaine, le potentiel total présenté pour la commune atteignait 36 logements, pour un objectif communal de 34 logements à l'horizon 2030.

Le reclassement d'environ 0,5 ha ne rend pas automatiquement le reste du secteur inconstructible. Toutefois, la possibilité d'y réaliser ultérieurement des logements devrait être étayée par un schéma global de desserte et une estimation du potentiel résidentiel restant.

Références : Rapport de présentation - Justifications du PLUi, pages 31, 50 et 52 ; notice de modification de droit commun n°1, page 5.

2. Une analyse des solutions alternatives qui mérite d'être davantage documentée

La délibération du conseil municipal de Beffes du 10 octobre 2025 indique que les capacités encore disponibles dans les zones déjà urbanisées seraient inadaptées, notamment en raison de leur caractère inondable ou de leur faible superficie, et qu'aucun autre emplacement techniquement ou réglementairement viable n'aurait été identifié.

La justification communautaire du 2 février 2026 précise pour sa part l'absence de surfaces immédiatement urbanisables hors zone inondable en zone urbaine ou 1AU. Elle mentionne également l'existence d'une zone UYa appartenant à Heidelberg, mais indique une « rétention foncière actuelle ».

Les pièces examinées ne présentent pas d'inventaire détaillé des emprises alternatives avec leur superficie, leur zonage, leurs contraintes et les motifs précis de leur exclusion.

Concernant le foncier Heidelberg, les documents consultés ne permettent pas de savoir si le propriétaire a été sollicité pour une cession ou une mise à disposition, ni quelle réponse aurait été apportée.

Les parcelles cadastrales AM 6, AM 7, AM 9, AM 10, AM 12, AM 13, AM 14 et AM 15 ont été repérées dans le secteur économique proche de l'ancienne cimenterie (voir annexes 3 et 4). Leur mention ne vaut ni affirmation d'une propriété commune, ni preuve de disponibilité ou de constructibilité : le zonage précis, les superficies, les propriétaires, les accès et les contraintes propres à chacune doivent être vérifiés. Il est demandé qu'elles soient

examinées individuellement ou par ensembles fonciers cohérents et que les motifs d'une éventuelle exclusion soient explicités.

La « rétention foncière actuelle » évoquée par la communauté de communes gagnerait à être explicitée : refus du propriétaire, négociation infructueuse, projet de conservation du terrain ou absence de prise de contact. Cette interrogation ne préjuge pas de la disponibilité effective des parcelles.

Cette clarification est directement liée à la logique de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, expressément invoqué dans le dossier, qui impose de motiver l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

3. Développement économique et préservation des capacités résidentielles

La justification municipale de 2025 s'inscrit dans un contexte économique fragilisé par la fermeture de l'usine Calcia. Depuis, le devenir du site industriel de Beffes a évolué : la décision n° 26-DCC-59 du 2 mars 2026 de l'Autorité de la concurrence concerne la création d'une entreprise commune Ortec/Paprec destinée à acquérir des actifs du site de Beffes et à reconvertir la cimenterie en installation de valorisation énergétique.

Des perspectives de créations d'emplois locaux autour de cette reconversion sont évoquées. Le chiffre d'environ 50 emplois a notamment été mentionné localement, mais il n'est pas établi par les pièces officielles examinées dans le cadre de la présente contribution ; il ne doit donc pas être considéré ici comme un engagement chiffré acquis.

Si la reconversion industrielle entraîne effectivement des créations d'emplois et l'arrivée de nouveaux actifs, elle peut aussi générer des besoins en logements. Dans cette hypothèse, la préservation de capacités résidentielles à proximité du bourg et des équipements communaux prend une importance particulière.

La reconversion industrielle invite ainsi à considérer conjointement les besoins d'activités et les besoins éventuels de logements, sans présumer de leur ampleur.

4. Situation des riverains et évolution de la vocation perçue du secteur

Plusieurs riverains indiquent avoir acquis leur bien en connaissant l'existence d'un projet d'urbanisation résidentielle ou de lotissement sur le Champ Mignot, mais sans avoir connaissance d'un projet d'implantation d'une activité économique sur cette partie du secteur.

Cet élément relève du témoignage des riverains et non d'une garantie juridique attachée au classement 2AU : le classement en zone 2AU ne constituait pas une promesse qu'un lotissement serait nécessairement réalisé. Il reste néanmoins pertinent dans l'enquête publique, car le PLUi initial attribuait bien au Champ Mignot une fonction dans le développement résidentiel futur de Beffes, avec un potentiel retenu de 21 logements.

Cette vocation résidentielle a également fait l'objet d'une communication publique antérieure : un article du Berry Républicain publié en janvier 2018 évoquait l'aménagement d'un terrain au Champ Mignot afin d'accueillir des constructions neuves (annexe 2). Cet article ne constitue pas un engagement juridique de réalisation, mais il éclaire les attentes exprimées par certains habitants.

Ces éléments invitent à examiner concrètement l'évolution du cadre de vie des riverains, sans assimiler la vocation résidentielle antérieure à une garantie de lotissement.

5. Insertion paysagère et compatibilité avec l'habitat existant et futur

L'implantation d'un bâtiment d'activité modifiera nécessairement la perception actuelle du Champ Mignot. L'analyse doit prendre en compte la volumétrie du bâtiment, sa hauteur, les façades, les stationnements, les éventuels espaces de stockage extérieur, les clôtures, les éclairages, les plantations et les circulations professionnelles.

La notice estime que l'activité serait compatible avec le voisinage. Cette appréciation devrait être illustrée par des éléments concrets sur le bruit, les flux, les éclairages et le traitement des limites avec les habitations.

Il serait utile de présenter, pour chacune des deux implantations envisagées (nord et sud), un schéma d'aménagement de l'ensemble du Champ Mignot faisant apparaître les accès, la desserte future, les zones de transition avec les habitations et une estimation argumentée du potentiel de logements restant. Une comparaison des réseaux, de la sécurité des accès et des coûts de viabilisation permettrait d'éclairer le choix.

6. À défaut d'une autre localisation, étudier une implantation de l'emprise UY à l'extrémité sud

À défaut d'autre site réalisable, je demande l'étude d'une variante déplaçant l'emprise UY d'environ 0,5 ha à l'extrémité sud du Champ Mignot, au lieu de l'extrémité nord prévue dans le projet soumis à enquête.

Cette proposition n'est pas présentée comme une solution techniquement validée. Elle doit être étudiée par la collectivité et comparée au projet actuel au regard de critères objectifs : accès routier, réseaux, topographie, assainissement, sécurité, contraintes réglementaires, coût de viabilisation, proximité des habitations, insertion paysagère et organisation future du reste de la zone 2AU.

Le schéma joint en annexe 6 est exclusivement illustratif : il ne délimite pas une emprise cadastrale validée et ne préjuge pas de la faisabilité réglementaire, foncière ou technique de la variante sud.

L'objectif de cette comparaison est de déterminer si la variante sud préserverait davantage la cohérence du futur aménagement résidentiel, sans présumer de sa faisabilité.

7. Demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique

- Maintenir en priorité le classement 2AU de l'emprise concernée, dans l'attente d'une justification documentée des autres possibilités d'implantation.
- Fournir un inventaire des emprises alternatives étudiées et des motifs précis de leur exclusion, notamment sur le plan foncier, technique et réglementaire.
- Examiner de manière identifiable les parcelles cadastrales AM 6, AM 7, AM 9, AM 10, AM 12, AM 13, AM 14 et AM 15, sous réserve de vérification de leur situation cadastrale et réglementaire, ainsi que les possibilités de regroupement d'emprises.
- Préciser les éléments et les démarches sur lesquels repose la qualification de « rétention foncière actuelle » concernant les terrains Heidelberg.
- Présenter le potentiel de logements et les principes de desserte restant possibles au Champ Mignot après le reclassement.
- Examiner les incidences concrètes du projet sur le paysage, les circulations et le voisinage, en tenant compte des témoignages des riverains.
- Si le site du Champ Mignot est maintenu, comparer les implantations nord et sud selon les accès, réseaux, coûts, nuisances et possibilités futures de logements.

Conclusion

Nous ne contestons ni l'intérêt du développement économique de Beffes ni la nécessité d'accompagner les entreprises locales. Nous considérons toutefois que ce développement ne doit pas compromettre, sans justification suffisamment documentée, les possibilités futures d'accueil de nouveaux habitants.

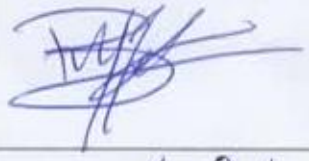
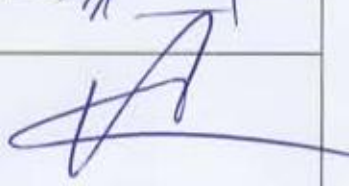
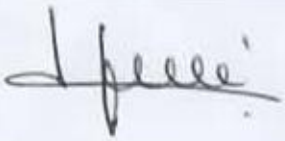
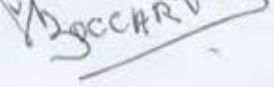
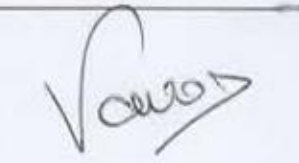
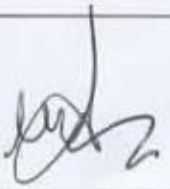
Le Champ Mignot représente une réserve foncière importante pour l'avenir de notre commune. Son aménagement doit donc s'inscrire dans une réflexion globale, conciliant développement économique, besoins résidentiels et qualité de vie des habitants.

Nous demandons en conséquence que les solutions foncières alternatives soient examinées et justifiées de manière transparente et que, si le Champ Mignot devait être retenu, une comparaison technique des implantations nord et sud soit réalisée avant toute décision définitive.

Liste des annexes jointes

1. Annexe 1 — Extraits du rapport de présentation du PLUi : objectifs de logements et vocation du Champ Mignot.
2. Annexe 2 — Article du Berry Républicain (2018) relatif aux constructions envisagées au Champ Mignot.
3. Annexes 3 et 4 — Localisation de la zone UY existante et photographies de son état (octobre 2026).
4. Annexe 5 — Photographies et repérage de terrains voisins classés A, dont l'éventuelle évolution du zonage resterait à étudier.
5. Annexe 6 et 7 — Schémas et photographie illustrant la variante d'implantation au sud du Champ Mignot (simulation non validée).

Fait à Beffes, le 19/10/2026

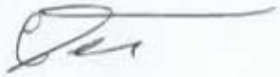
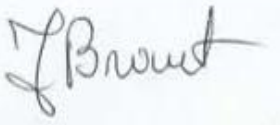
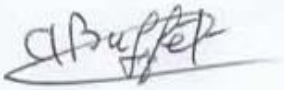
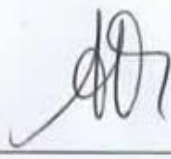
Les signataires.			
Noms	**Prénoms**	**Adresses**	**Signatures**
BUFFET	Cyril	5 lotissement de la Vignonnelie 18320 Beffes	
MAILLY	Catherine	8 Lotissement de la Vignonnerie 18320 Beffes	
Monvoisin	David	8 Lotissement de la Vignonnerie 18320 Beffes.	
Lemoine	Jonathan	33 Rue du domaine d'en bas 18320 Beffes	
Richard	Gilles	28 Domaine d'en bas 18320 Beffes	
Pacheniqua	Bruno	27 Domaine d'en bas 18320 Beffes	
BOCCARD	Sylvia	26 domaine d'en bas 18320 BEFFES	
Vavon	J. Pierre	23 Domaine d'en Bas	
Naccache Stéphanie		11 Domaine d'en Bas	

Delmigo	Josiane	10 Domaine d'en Bas Beffes	Delmigo
Gault	Tiffany	4 domaine d'en bas - Beffes	Gault
Fontaine	Sandrine	8 rue du chateau Gaillard	
Robert	Jacques	1 rue du 14 juillet	
Delaire	Sandra	17 Domaine d'en Bas 18320 Beffes	

Dubois	David	3 Cot de la vignonnerie 18320 Beffes	
Penot	Claudine	3 Rue de la Vignonnerie.	C. Penot
Maltete	Maurice	9, rue de la vignonnerie	Maltete
Mr et Mme De Oliveira	—	7, rue de la Vignonnerie	
ROGIER	Gloria	5, Rue de la Vignonnerie 18320 BEFFES	Rogier

GESLIN	Michel	1 Rue des Brosse 18320 Beffes	
Dufau	Nicolas	3 rue des brosses 18320 Beffes	
ISSERAT	Guy	13, Impasse du Grand-Essent	
Pichot Rabard	Elodie	7 Impasse du Grand Essent	
Delaporte	Paulette	4 route du fort 18320 Beffes	
Fortier	Sabine	8 rue des acacias 18320 Beffes	
PANNEAU	Marie José	7 Rue ST Denis 18320 Beffes	
PANNEAU	Hervé	7 Rue ST Denis 18320 Beffes	
Fortier	Simone	2 Rue des Brosses 18320 Beffes	
FORTIER	Bernard	2 Rue des Brosses	
gilot	Monique	18 rue duchateau Beffes	
LERASLE	Jean-Pierre	26, Rue du Fort Beffes	

BROUET	CLAUDE	1 Rue des Petits Champs 18320 BEFFES	
Mme Lisa Simon	Lesci	2 Rue des Petits champs	
Bonneau Jerome	Jerome	3 domaine d'en bas	
MORIN William		4, rue de la Loire	
Bouteiller Alain	Alain	5 Rue des Petits Champs	
Durand Thérèse	Thérèse	2, Rue du 14 Juillet	
BAILLY	Jean-Michel	18 Route de la loire 18320 Beffes	
Krieger	Christiane	6, Rue des Petits champs 18320 Beffes	
Mme Gaccache	Christiane	19 Rue de la Loire 18320 BEFFES	

Baccaele Roger	Roger	19 Rue de la Loire 18320 BEFFES	
Brouet	Josette	1. Rue des Petits Champs	
MARION	Véronique	3 rue des Petits Champs	
cidrien	Buffet	3 rue des Petits champs	
Martinet Alexandra	ALEXANDRA	18 domaine d'en bas	
Croyet Edwige	Edwige	11. rue de la loire	
Gentil	roland.	5 et 7 rue de la loire	
Chaminon	Pascal	6 Rue du 14 Juillet 18320 BEFFES	
Delecluse Isabelle	Isabelle	6 Rue du 14 Juillet 18320 Beffes	
Marnier	Céline	4 Rue de la Loire 18 320 Beffes	

ANNEXES

Annexe 1 : Extraits du rapport de présentation du PLUi initial (vocation résidentielle et potentiel de logements).

Objectifs en logements fixés à l'échelle communale

Commune	Objectif en logement à horizon 2030
Argenvières	19 (9%)
Beffes	34 (16%)
Charentonnay	8 (4%)
Couy	13(6%)
Garigny	8 (4%)
Groises	6 (3%)
Herry	34 (16%)
Jussy-le-Chaudrier	17 (8%)
Lugny-Champagne	6 (3%)
Précy	11 (5%)
Saint-Léger-le-Petit	6 (3%)
Sancergues/Saint-Martin-des-Champs	44 (21%)
Sévry	4 (2%)
TOTAL	210

b. Les objectifs qualitatifs à atteindre en matière de logements

Cette offre nouvelle en logement devra s'adapter à l'évolution des besoins des ménages de la Communauté de Communes, à savoir :

- Une population de plus en plus vieillissante ;
- Une population aux revenus faibles (16% des ménages sous le seuil de pauvreté en 2013) ;
- Une réduction progressive de la taille moyenne des ménages (2,15 personnes par ménage en 2013 et 36% de ménages d'une personne).

Cette offre nouvelle en logement devra également prendre en compte l'offre actuelle :

- Un parc de logements très ancien : 57,6% construits avant 1945, seulement 12% construit depuis les années 90, soit peu performant d'un point de vue énergétique ;
- Une offre en logement bien présente mais pas forcément adaptée à toutes les demandes : jeunes ménages à faible revenus, personnes âgées à mobilité réduite, etc. ;

Ainsi, la Communauté de Communes par le biais du PLUi, souhaite mettre en place une offre nouvelle en visant notamment :

- la réhabilitation de logements vacants dans les centres-bourgs, notamment pour y faire de la location ;
- en proposant une offre de logements spécifique pour les jeunes ménages : logements et parcelles constructibles à prix réduits, peu énergivores, localisés à proximité des sites d'équipements, etc. ;
- en proposant une offre de logements adaptée pour les personnes âgées, alternative à la maison de retraite : accessibilité, logements de taille réduite, etc. ;
- en continuant d'accueillir des populations attirées par le cadre de vie rural (population en recherche d'une résidence secondaire, personnes actives souhaitant s'éloigner des centres urbains...) : changements de destination d'anciennes granges pour ceux qui souhaitent s'éloigner des centres-bourgs dans un logement de caractère, parcelles constructibles de plus grandes dimensions, constructions possibles dans certains hameaux du territoire, etc. ;

AXE 4 : ETRE PLUS VERTUEUX EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La philosophie générale du PADD du Berry Loire Vauvise étant basée sur la redynamisation du territoire par l'emploi, les surfaces allouées à l'activité économique sont donc plus importantes que celles engagées par le passé, tandis qu'en parallèle, un effort

- Limiter l'éparpillement des commerces et services de proximité sur le territoire en interdisant ce type d'activités économiques dans la zone. Celles-ci pourraient notamment être attirées par la visibilité et l'accessibilité que procurent les secteurs 1AUy.

ZONE 2AU

IDENTIFICATION

La zone 2AU est une zone à urbaniser à très long terme, dont la vocation n'est pas encore fixée à ce jour.

Des zones 2AU sont localisées :

- Sur le « bourg secondaire » du Plessis à Argenvières ;
- Sur le bourg de Beffes ;
- Sur le bourg de Herry ;
- Sur le bourg de Lugny-Champagne ;
- Sur le hameau du Briou à Saint-Martin-des-Champs.

Toutes ces zones 2AU sont localisées à l'intérieur des enveloppes urbaines mentionnées ci-dessus. Elles pourraient alors être raccordées aux réseaux à proximité mais leurs superficies importantes et leur configuration (topographie, morcellement parcellaire, etc.) ne permettent pas leur urbanisation sur le court terme. Par exemple, l'urbanisation sur les zones 2AU de Beffes et Herry nécessiterait une mise à niveau générale des réseaux d'assainissement collectif. Aussi, les zones 2AU sur le hameau du Briou nécessiteraient une mise à niveau des voiries et réseaux d'eau par le nombre de nouveaux logements qu'elles seraient en capacité d'accueillir. La zone 2AU sur le Plessis à Argenvières, en plus d'être éloignée des principaux réseaux, est concernée par un morcellement parcellaire important qui ne pourra se résoudre que sur le très long terme.

Ces sites spécifiques, par leur complexité, ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation, malgré leur positionnement idéal à l'intérieur des enveloppes urbaines. Voilà pourquoi leurs potentiels ne sont pas comptabilisés dans les objectifs en logements à horizon 2030. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux secteurs 2AU « Les Champs Mignot » et « Le Fort » à Beffes car leur ouverture à l'urbanisation n'est suspendue qu'à la réhabilitation de certains réseaux d'eaux usées en direction de la station. Cette mise aux normes des réseaux devrait pouvoir être mise en place sur les 10 ans d'application du PLUi.

DESTINATION

Ces zones destinées à l'urbanisation à très long terme du territoire. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui contraindraient leur urbanisation future.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation des sols incompatible avec la vocation future de la zone, vocation principalement urbaine. Ainsi, tout type de construction est interdit en zone 2AU dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, elle-même subordonnée à la mise à niveau des réseaux alentours et à la résolution de certaines problématiques (accès depuis la voirie principale, morcellement parcellaire important, etc.).

De manière générale, cette règle d'inconstructibilité, si elle répond sur le court terme à un problème de dimensionnement, d'absence ou de mise aux normes de réseaux, elle permet également sur le plus long terme de répondre aux besoins en développement sur les prochains documents d'urbanisme.

A noter : selon l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, le PLUi est révisé lorsque la Communauté de Communes décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 Communauté de Communes, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

Ainsi, le règlement graphique du PLUi localise une zone 1AUb en extension de l'enveloppe urbaine du bourg principal de Herry à proximité des équipements communaux (scolaire, périscolaire, etc.) sur une superficie de 1,7 ha. Cette zone 1AUb présente un potentiel brut de 13 logements (densité de 7,5 logts/ha). Il parait réaliste de considérer que 80% de ces 13 logements (soit un potentiel retenu de 10 logements) en raison du risque de rétention auquel peuvent être sujettes les zones 1AUb (parfois encore exploitées). Au total, la commune de Herry dispose d'un potentiel retenu en constructions neuves d'environ 36 logements à horizon 2030. D'ailleurs, la plupart des potentiels de cette communes étant localisée dans ses villages et hameaux (fruit de l'urbanisation historique), l'instauration d'une zone 1AUb sur son bourg principal ne pourra engendrer que des répercussions positives sur la fréquentation des équipements du centre-bourg.

Le règlement graphique du PLUi localise également une zone 2AU sur le site du Champ Mignot à Beffes à proximité des principaux équipements communaux et en dehors du risque inondation sur une superficie de 3,6 ha. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est simplement subordonnée à la mise aux normes des réseaux eaux usées qui se dirigent à la STEP. Elle présente un potentiel retenu de 21 logements (potentiel brut de 27 logements). Au total, cela permet à la commune de Beffes de disposer d'un potentiel en constructions neuves de 36 logements à horizon 2030. Il est important de noter qu'une autre grande zone 2AU a été délimité à l'intérieur d'un cœur d'îlot au Nord Est du bourg mais que ce potentiel n'a pas été comptabilisé puisque cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi en raison de sa localisation, de la capacité des réseaux qui la desservent et de la forte rétention foncière qui s'y applique.

Les potentiels présentés par les enveloppes urbaines de l'agglomération Sancergues/Saint-Martin-des-Champs couvrent presque entièrement ses besoins en construction à 2030. Néanmoins, les élus souhaitent être réalistes face à la complexité d'urbanisation du site des Silos. Ils restent convaincus que sa mutation prendra plus de temps que les 10 ans d'application du PLUi et qu'il est nécessaire de songer à un autre site pour les besoins en développement démographique à court terme de l'agglomération. C'est pourquoi, le règlement graphique du PLUi localise une zone 1AUb en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération Sancergues/Saint-Martin-des-Champs (sur la commune de Saint-Martin-des-Champs) sur une superficie de 1,2 ha et pour un potentiel retenu de 10 logements (potentiel brut de 12 logements pour une densité de 10 logts/ha). Au total, l'agglomération aura la possibilité d'accueillir une cinquantaine de logements neufs sur le temps du PLUi.

UNE NECESSITE DE PREVOIR DES LOGEMENTS , PAR LE BIAIS DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI, SUR TOUTES LES COMMUNES ET NOTAMMENT SUR LEURS CENTRE-BOURGS

Le PADD prévoit en parallèle, l'accueil de 50% des nouveaux logements sur les communes non pôles. Certaines communes non pôles atteignent facilement leurs objectifs en logements grâce aux potentiels présents à l'intérieur de leurs enveloppes urbaines. C'est le cas de Couy, Garigny, Lugny-Champagne, Précy, et Saint-Léger-le-Petit, qui n'auront donc pas besoin de surfaces en extension. A l'inverse, les potentiels en enveloppe urbaine des communes d'Argenvières, Charentonnay, Groises et Sévry ne sont pas suffisants.

Voilà pourquoi, le règlement graphique du PLUi localise quatre zones 1AUb en extension des enveloppes urbaines principales des communes de :

- Argenvières : zone 1AUb de 2,4 ha pour un potentiel retenu de 14 logements (potentiel brut de 18 logements pour une densité de 7,5 logts/ha) portant les possibilités en constructions sur la commune à une vingtaine sur le temps du PLUi ;
- Charentonnay : zone 1AUb de 1 ha pour un potentiel retenu de 6 logements (potentiel brut de 8 logements pour une densité de 7,5 logts/ha) portant les possibilités en constructions sur la commune à une dizaine sur le temps du PLUi ;
- Groises : zone 1AUb de 0,9 ha pour un potentiel retenu de 6 logements (potentiel brut de 7 logements pour une densité de 7,5 logts/ha) portant les possibilités en constructions sur la commune à 7 sur le temps du PLUi ;
- Sévry : zone 1AUb de 0,7 ha pour un potentiel retenu de 4 logements (potentiel brut de 5 logements pour une densité de 7,5 logts/ha) portant les possibilités en constructions sur la commune à 5 logements sur le temps du PLUi.

Le règlement graphique du PLUi localise également une zone 1AUb en extension de l'enveloppe urbaine du bourg principal de Jussy-le-Chaudrier. Pour cette commune, les besoins en logements à horizon 2030 sont couverts par les espaces « libres » à l'intérieur de ses 3 enveloppes urbaines (besoin de 17 logements ; potentiel retenu de 20 logements). Néanmoins, la majorité de ces espaces « libres » est présente sur le Village des Bruyères dont deux OAP « densification » d'1 hectare chacune (potentiel brut sur les Bruyères de 18

logements pour un potentiel retenu de 12 logements). Pour autant, c'est le bourg principal, récemment aménagé, qui concentre les principaux équipements de la commune. Afin de maintenir le dynamisme de ce bourg et de ses équipements (notamment l'école), les élus ont ainsi décidé la mise en place de cette zone 1AUb sur un terrain communal d'1,3 ha situé à l'arrière de la salle des fêtes (potentiel brut de 9 logements pour un potentiel retenu de 7 logements). En plus d'une situation idéale, à une centaine de mètres du cœur du bourg, cette zone une fois aménagée contribuera à la sécurisation des flux piétons en provenance de la partie Est du bourg, notamment pour les écoliers.

CONCLUSION

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

Le règlement du PLUi permet la réalisation totale de 268 logements sur le temps du PLUi (cf : tableau ci-dessous), dont 188 retenus en enveloppe urbaine et 79 retenus (80% du potentiel brut) à l'extérieur (cf : 03, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour rappel, le PADD fixe un objectif en construction de 210 logements sur la période 2018-2030 permettant une augmentation de la population d'environ 100 individus.

Ainsi les objectifs en développement démographique et logements affichés au PADD sont bien respectés, voire même légèrement dépassés.

Ce dépassement est à relativiser :

- *car la majorité des logements est prévue sur des dents creuses dont la rétention foncière est forte ;*
- *car ils sont nécessaires aux pôles de Sancergues-St-Martin, Beffes et Herry qui ne disposent pas suffisamment de potentiels pour s'affirmer par rapport aux autres communes plus rurales du territoire.*

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le règlement graphique du PLUi prévoit donc la localisation de 8 zones 1AUb (habitat) en extension de l'enveloppe urbaine, d'une superficie totale de 12,8 ha.

Notons également que les pôles de Beffes et de l'agglomération Sancergues/Saint-Martin-des-Champs, souhaitant anticiper la croissance démographique annoncée, prévoient la localisation de zones UE, sur le règlement graphique du PLUi, dédiées à d'éventuels équipements communaux ou intercommunaux, en extension de leurs propres enveloppes urbaines. L'agglomération Sancergues/Saint-Martin-des-Champs envisage le déplacement de l'ancien stade sur un site localisé en partie Nord des actuels équipements (gendarmerie, pompiers). La commune de Beffes, quant à elle, prévoit une légère extension du site de Chabrol pour la création d'un parking en lien avec les Halles, le site de plongée et l'office de tourisme.

Ces zones UE en extension des enveloppes urbaines recouvrant une superficie totale de 2,1 ha, cela porte l'extension globale des enveloppes urbaines pour les besoins en logements/équipements de la communauté de communes à 14,9 ha.

Pour rappel, le PADD autorise un maximum de 15,5 ha en extension des enveloppes urbaines pour la création de nouveaux logements et l'évolution des équipements.

Le règlement graphique du PLUi prévoit également, pour les besoins liés au développement économique, la localisation de 2 zones 1AUy en extension de l'enveloppe urbaine, d'une superficie totale de 4,4 ha.

Pour rappel, le PADD demande un maximum de 5 ha en extension des enveloppes urbaines dédié au développement économique.

Ainsi les objectifs en développement économique et en modération de la consommation d'espace affichés au PADD sont bien respectés.

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS EN DENSIFICATION

Le règlement graphique du PLUi permet la réalisation de 189 logements retenus à l'intérieur des enveloppes urbaines et 79 logements retenus à l'extérieur des enveloppes urbaines (cf : tableau ci-dessous). 70% des nouveaux logements peuvent donc être réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines contre 30% à l'extérieur.

Pour rappel, le PADD fixe un objectif en construction de 40% des nouveaux logements à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Ainsi les objectifs en densification des enveloppes urbaines affichés au PADD sont bien respectés.

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS D'ORGANISATION TERRITORIALE

Le règlement de PLUi associé au document d'OAP permet aux communes pôles de s'affirmer. Elles auront la possibilité d'accueillir 127 nouveaux logements, soit 47,5% de la production des logements possible sur le territoire à horizon 2030 (cf : tableau ci-dessous).

Pour rappel, le PADD fixe un objectif en construction d'environ 50% des nouveaux logements sur les communes pôles du territoire.

Ainsi l'organisation territoriale affichée au PADD est bien respectée.

Cette volonté de concentration des nouveaux logements sur les pôles est d'autant plus forte que le nombre de logements prévu sur les hameaux structurants est faible. En effet, il correspond à 40 logements retenus (86 logements en potentiel brut) (cf : 05, Annexe, Cartes des potentiels en enveloppe urbaine) soit environ 15% des logements qui pourraient se construire sur la période.

Tableau récapitulatif des potentiels en logements retenus

Commune	Potentiels retenus en enveloppe urbaine	Potentiels retenus sur les OAP « en extension »	Total de potentiels retenus
Argenvières	6	14	**20**
Beffes	15	21	**36**
Charentonnay	3	6	**9**
Couy	20	0	**20**
Garigny	11	0	**11**
Groises	1	6	**7**
Herry	26	10	**36**
Jussy-le-Chaudrier	20	7	**27**
Lugny-Champagne	16	0	**16**
Précy	13	0	**13**
Saint-Léger-le-Petit	12	0	**12**
Sancergues/Saint-Martin-des-Champs	44	10	**55**
Sévry	1	4	**5**
TOTAL	**188**	**79**	**268**

Annexe 2 : Article de presse. (Avenir du champs Mignot)

https://www.leberry.fr/beffes-18320/actualites/un-terrain-municipal-sera-amenage-pour-accueillir-des-constructions-neuves_12704551/

Un terrain municipal sera aménagé pour accueillir des constructions neuves

Lire dans l'application

Suivre Le Berry sur Google

Publié le 18 janvier 2018 à 00h00

Le maire, Roger Naccache, et son équipe municipale. © Droits réservés

La vie associative une richesse pour la commune. Le maire, Roger Naccache, a présenté les vœux de la municipalité à la population, vendredi dernier.

Le premier magistrat de la commune a tout d'abord évoqué le dynamisme des associations. « La vie associative se révèle d'une grande richesse », a expliqué Roger Naccache.

Dans son discours, l'élu a parlé du bien vivre ensemble, de la solidarité, de la qualité du lien social qui se tisse au quotidien, de la convivialité et de la proximité.

Et afin que chaque habitant puisse apprécier l'action municipale, il est revenu sur la crise qui accélère la prise de conscience budgétaire des collectivités territoriales, imposant une gestion toujours plus rigoureuse.

« 2017 aura été menée modestement, austérité oblige, malgré tout, un bon nombre de travaux ont été réalisés », a souligné Roger Nacache.

Le maire a ensuite dévoilé les projets pour l'année 2018 : travaux d'enfouissement des réseaux d'éclairage public et téléphonique dans la rue Château-Gaillard et l'impasse de la Rossignolerie ; première tranche des travaux de viabilisation d'un terrain au Champ Mignot pour accueillir 8 à 15 parcelles à construire.

Votre

Les plu

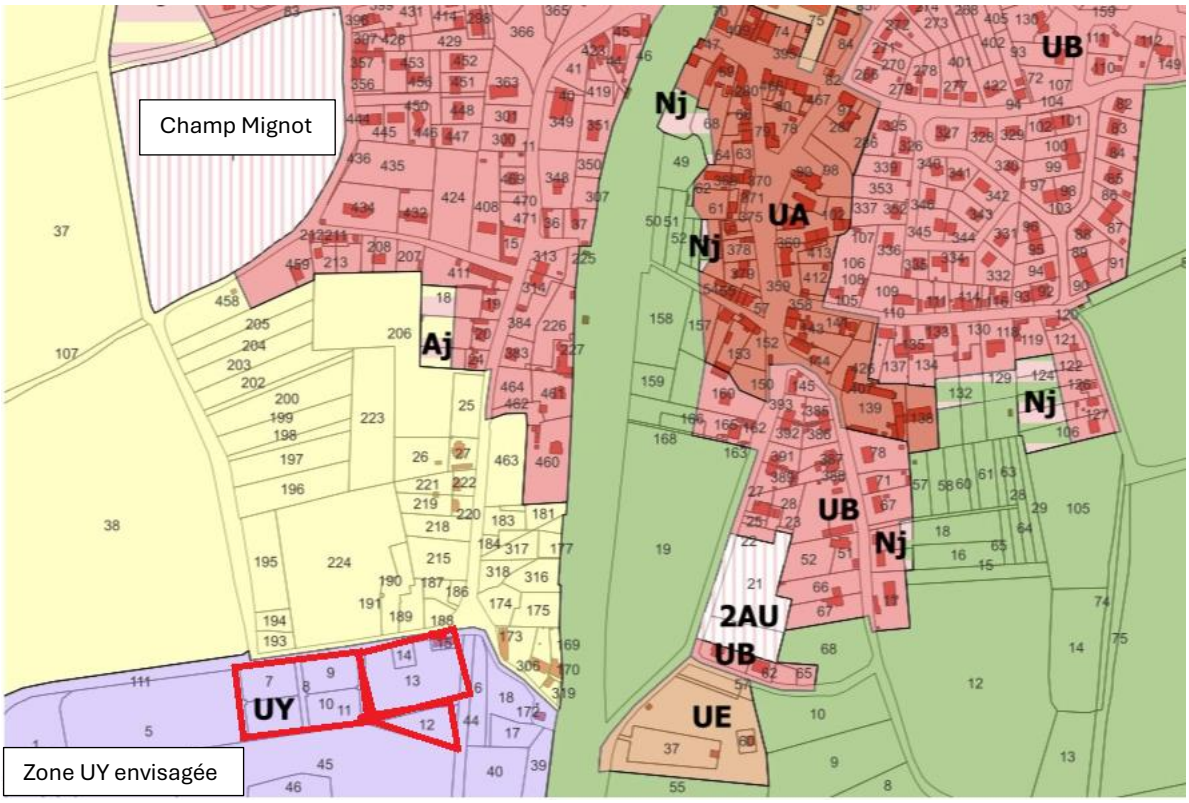
1 JUSTICE

2 ÉDUCA

3 COMM

4 FAITS

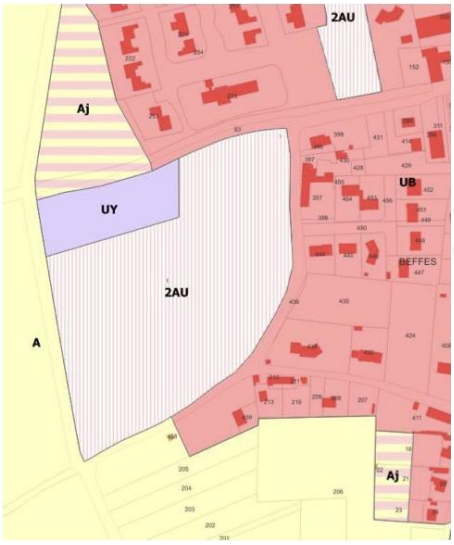
Annexe 3 : Zone UY existante envisagée. (en friche actuellement)



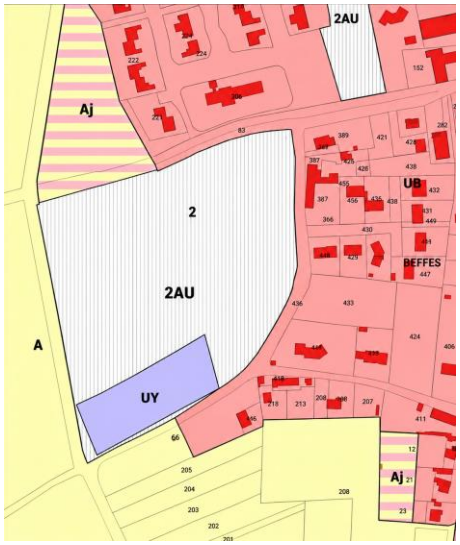
Annexe 4 : Etat de la zone UY existante envisagée. (octobre 2026)

Annexe 5: Zones A qui pourraient passer en UY. (octobre 2026)

Annexe 6: Zone UY envisagée dans la zone 2AU.



Zone envisagée.



Zone proposée.

Annexe 7: Zone UY envisagée dans la zone 2AU.

Zone qui pourrait être étudié. (proche d'un hangar)

Zone actuellement à l'étude. (proche des habitations)

(vue du lotissement de la vignonnerie)