



Plan Local d'Urbanisme de Lamotte-Beuvron -Modification simplifiée n° 5

Rapport de présentation

Ville de Lamotte-Beuvron
41 avenue de l'Hôtel de Ville
41600 Lamotte-Beuvron

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Les objectifs de la modification et le cadre réglementaire	4
1-Les objectifs de la modification du PLU de Lamotte Beuvron.....	4
2-Le cadre législatif de la modification	5
3-Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement	7
Contexte réglementaire	7
Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement.....	10
Conclusion : impact prévisible des évolutions présentées sur l'environnement	10
3-Une procédure cohérente et compatible avec le PLUI de la Communauté de communes Cœur de Sologne en cours d'élaboration	11
4-Déroulé indicatif de la procédure	12
II-Eléments de diagnostic.....	13
1-Volet Démographie.....	13
2-Volet Economie.....	14
3-Volet Equipements.....	14
4-Volet Consommation d'espaces & potentiel de Densification.....	15
III-Les points d'évolutions	16
1-L'objet de la modification.....	16
2-Traduction dans le PLU et pièces modifiées	20

Préambule

La commune de Lamotte Beuvron fait partie du Pays de grande Sologne dont le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) a été approuvé le 14 mars 2024.

Le Plan Local d'Urbanisme de Lamotte-Beuvron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 2014/02/11 en date du 17 mars 2014.

Le PLU a déjà fait l'objet de quatre modifications antérieures :

- Délibération n° 2014/07/02 en date du 28 novembre 2014 relative à la modification de l'article UA6 du PLU ;
- Délibération n° 2016/05/03 en date du 28 juillet 2016. La modification simplifiée concerne la majoration des possibilités de construction dans la limite des seuils fixés par le code de l'urbanisme, la rectification d'erreurs matérielles et la mise en cohérence des OAP avec le règlement modifié du PLU ;
- Délibération n° 2019/01/23 en date du 4 février 2019 relative à la modification du tracé de l'emplacement réservé n°8.
- Délibération n° 2024/05/07 en date du 14 octobre 2024 permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone classée 2AUI située au lieu-dit « La Bouchette » ;

Aujourd'hui, la commune de Lamotte Beuvron souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de l'adapter aux enjeux locaux et permettre le développement des entreprises existantes sur la zone d'activité économique dite des Hauts Noirs, en augmentant de 20% le coefficient d'emprise au sol dans la zone. Cette modification sera aussi l'occasion en parallèle de modifier les règles de hauteur de 20% dans la zone 1AUI2.

En parallèle, la commune de Lamotte Beuvron participe à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Cœur de Sologne prescrit par délibération du 27 juillet 2023.

Les objectifs de la modification et le cadre réglementaire

1-Les objectifs de la modification du PLU de Lamotte Beuvron

La Commune de Lamotte Beuvron engage la présente modification simplifiée du PLU dans le but de poursuivre l'adaptation de son document d'urbanisme aux problématiques locales ainsi qu'aux enjeux et évolutions du territoire.

La commune a, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), défini 4 orientations :

1. Promouvoir un développement durable ;
2. Organiser les déplacements urbains ;
3. Soutenir et développer l'attractivité économique du territoire ;
4. Préserver et mettre en valeur le patrimoine ;

L'objet de la modification simplifiée du PLU s'inscrit plus particulièrement dans le cadre de l'orientation n°3 : Soutenir et développer l'attractivité économique du territoire. La modification permettra de majorer les droits à construire en zone d'activités économiques par l'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 20% dans le secteur.

La zone d'activités économiques dite des Hauts Noirs dont la surface totale occupe aujourd'hui 50.2 hectares est une zone d'activités avec diverses activités présentes allant du commerce à l'industrie en passant par les services et quelques entreprises de constructions. La quasi-totalité des terrains sont aujourd'hui bâtis dans cette zone et certaines entreprises ont consommés l'intégralité de l'emprise au sol autorisée par le Plan Local d'Urbanisme, ne leur permettant pas de perspectives d'agrandissement sur site. Dès lors, afin de permettre le bon développement des entreprises locales dans une logique de rationalisation de la consommation foncière, il est pertinent d'augmenter le coefficient d'emprise au sol de 20%.

Cette modification sera aussi l'occasion de modifier les règles de hauteur dans la zone 1AUI2.

Les modifications décrites ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU arrêté le 2 juillet 2013. Au contraire, les propositions d'évolutions du PLU permettent de mettre en œuvre ces orientations.

De surcroît, l'évolution du PLU permet aussi la mise en œuvre des orientations du SCOT notamment l'orientation 2.2 « Organiser le foncier économique dans une vision de long terme et pour répondre à des besoins diversifiés. » Plus précisément, cela se retranscrit pleinement au sein de l'objectif 2.2.2 : « S'engager dans une utilisation économe de l'espace. »

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification portent uniquement sur le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

2-Le cadre législatif de la modification

La présente procédure de modification du PLU entre dans le champ d'une modification simplifiée en application de l'article **L 153-45 du code de l'urbanisme**.

Ce dernier dispose la chose suivante :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41 du code de l'urbanisme :

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 :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Dans le cas présent, les évolutions du PLU envisagées ne relèvent ni de la procédure de révision (nécessaire en cas de changements apportés aux orientations du PADD, de la réduction d'un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages,...), ni de la procédure de modification de droit commun (nécessaire en cas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminution des possibilités de construire ou de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

La majoration de 20% de constructibilité s'appréciant zone par zone en tenant de l'ensemble des règles liées à l'emprise au sol et les hauteurs dans leur globalité, la procédure de modification simplifiée est donc, en l'occurrence, tout à fait adaptée. En effet, l'augmentation de 20% du coefficient d'emprise au son de la zone UI, se distingue de l'augmentation de 20% de la hauteur maximale

autorisée des constructions à usages d'activités au sein de la zone 1AUI2. Ces modifications n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 20% la constructibilité de leur propre zone.

La lettre des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'évolution des PLU antérieurs et la réforme entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 prévoyait expressément le recours à la procédure de modification simplifiée dans l'hypothèse de l'augmentation « dans la limite de 20% du coefficient d'emprise au sol, du coefficient d'occupation des sols (COS) ou de la hauteur maximale des constructions. »

Cette modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative de Monsieur le Maire par arrêté en date du 11 mars 2025 et relancée par arrêté du 14 avril 2026.

3-Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement

La nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU s'analyse au regard des obligations réglementaires et du contenu effectif de la présente modification.

Contexte réglementaire

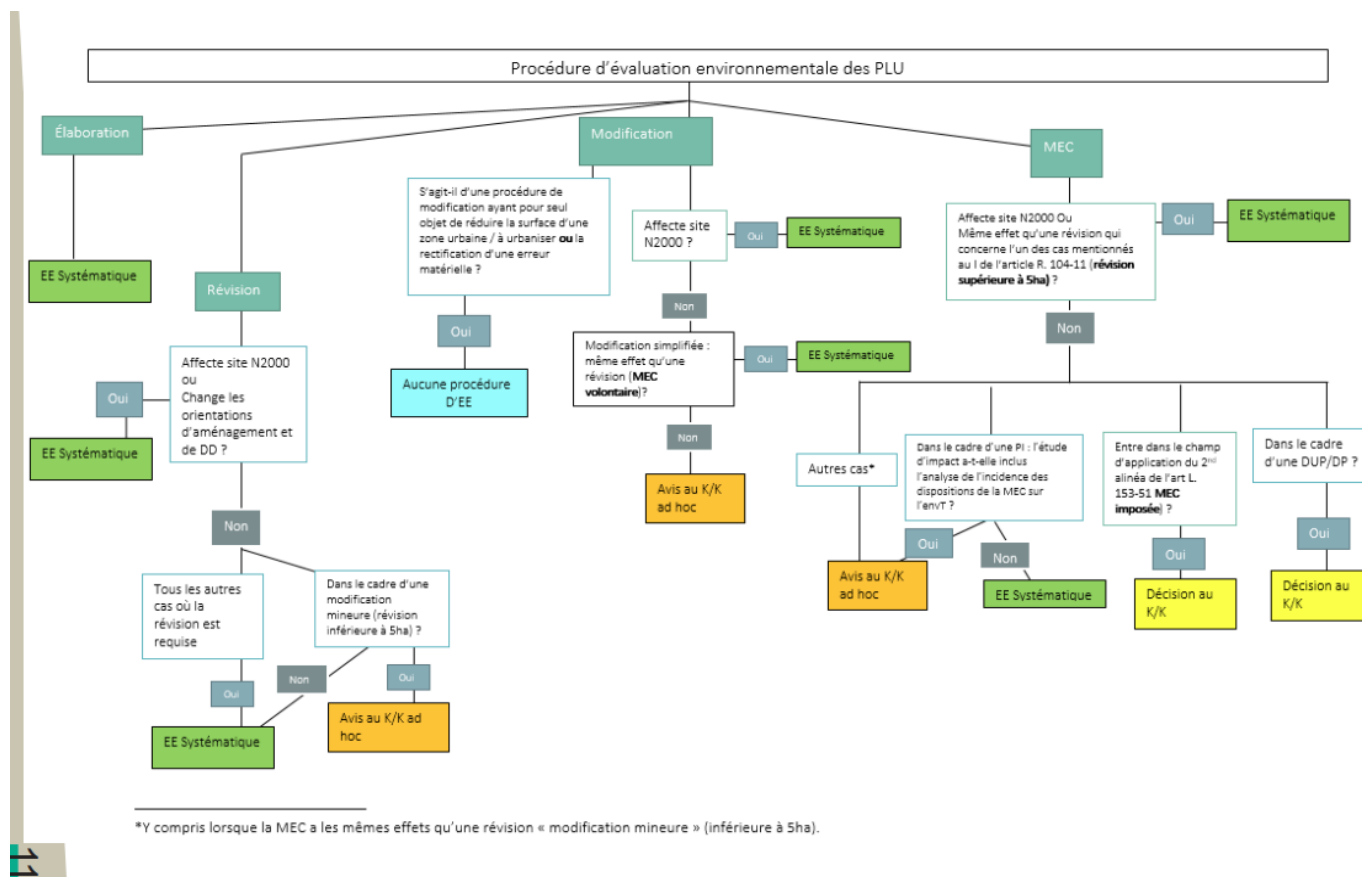
Au titre de l'article L 104-3 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Dès lors, la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de : la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ; le caractère cumulatif des incidences ; la nature transfrontière des incidences, des risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) ; la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zones géographiques et taille de la population susceptible d'être

touchée) ; la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites, de l'exploitation intensive des sols, des incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

En outre, en application de l'article R 104-8 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Etant donné que l'ensemble du territoire de Lamotte Beuvron est situé en zone Natura 2000 dont la zone d'activité économique des Hauts Noirs concernée par la modification, mais que la modification envisagée n'affectera pas de manière significative un site Natura 2000, une demande d'avis au cas par cas ad hoc a été adressée à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 28 mars 2025.

Plan Local d'Urbanisme de LAMOTTE-BEUVRON – Modification simplifiée n°5



Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée du PLU de Lamotte Beuvron porte uniquement sur le tissu urbain constitué et ne vise pas à augmenter de manière significative ses capacités constructives, mais à permettre le développement d'entreprises déjà installées en majorant de 20% le coefficient d'emprise au sol, dans une logique de rationalisation de la consommation foncière. De plus s'agissant de la zone d'activité économique, les espaces sont déjà artificialisés. Les modifications sont donc sans incidence sur la consommation d'espace. De même que ces évolutions n'ont pas d'impact en termes de réseaux, ces secteurs étant déjà urbanisés et desservis.

Conclusion : impact prévisible des évolutions présentées sur l'environnement

Une auto-évaluation est dressée dans le cadre du dossier de saisine de la MRAE (Procédure dite au cas par cas). Cette auto-évaluation conclut à l'absence d'effets notables probables sur l'environnement.

Par un avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc » la MRAE Centre Val de Loire a conclu que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale.

3-Une procédure cohérente et compatible avec le PLUI de la Communauté de communes Cœur de Sologne en cours d'élaboration

Par délibération du 27 juillet 2023, les élus de la Communauté de communes de Cœur de Sologne ont acté la prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire le 19 février 2026 comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les élus ont retenu trois grandes orientations majeures :

1. Pour un art de vivre à la Solognote : Cet objectif s'appuie sur le renforcement de la solidarité intercommunale, la définition d'un projet résidentiel adapté aux enjeux démographiques et paysagers, la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, et enfin l'interconnexion du territoire avec ses grandes infrastructures et les connexions entre et au sein des bourgs.
2. Pour une économie qui valorise les potentiels Solognots : Cet objectif s'appuie sur un écosystème favorable au développement des entreprises, la préservation des activités agricoles et sylvicoles et la valorisation du potentiel touristique.

Le point 2.1.1 est particulièrement révélateur de la volonté des élus de densifier la zone d'activité : « S'appuyer sur le réseau des parcs d'activités » avec notamment les objectifs sous-jacents de : prioriser le remplissage, la densification, la réutilisation de friches et anciens locaux et de mettre en place un contexte réglementaire permettant une densification qualitative et encadrée.

3. Pour un cadre de vie Solognot à préserver : Cet objectif s'appuie sur la préservation de la qualité urbaine et paysagère, la préservation des ressources et espaces naturels, la réponse aux enjeux de santé environnementale et la transition énergétique.

La procédure de modification simplifiée n°5 du PLU de Lamotte Beuvron est compatible avec les objectifs dégagés dans le PADD du futur PLUI de la communauté de Communes Cœur de Sologne tant sur le plan économique que celui de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4-Déroulé indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- ✓ Arrêté du Président de l'EPCI prescrivant le début de la procédure ;
- ✓ Réalisation du dossier de modification ;
- ✓ Examen par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'un dossier dit « Cas par Cas » ;
- ✓ Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées pour avis ;
- ✓ Délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- ✓ Mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;
- ✓ Approbation de la Modification simplifiée du PLU par délibération du conseil communautaire ;

II-Éléments de diagnostic

1-Volet Démographie

- Poids démographique et densité : Lamotte-Beuvron concentre 44 % de la population de l'intercommunalité avec une densité de 196 habitants au km². En 2021, selon les données INSEE la ville comptais 4565 habitants.
- Évolution : Entre 2015 et 2021, la population a diminué de 185 personnes (Taux de Croissance Annuel Moyen de -0,7 %).
- Soldes naturel et migratoire : Cette baisse est principalement due à un solde naturel fortement négatif (-155 personnes) et un solde migratoire également en recul (-30 personnes).
- Structure des ménages : La commune se distingue par la plus forte proportion de personnes vivant seules (40 %) et une part importante de couples sans enfants (34 %).
- Catégories Socio-Professionnelles (CSP) : Les employés (33 %) et les ouvriers (23 %) sont les plus représentés. C'est aussi la commune qui compte la plus forte part de cadres (13 %) de la Communauté de Communes Cœur de Sologne.

2-Volet Economie

- Pôle d'emploi : La commune est le principal moteur économique, captant 50 % des emplois de la Communauté de Communes Cœur de Sologne (1 997 emplois en 2021). Son taux de concentration de l'emploi est de 112 pour 100 actifs, ce qui signifie qu'elle offre plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs résidents.
- Secteurs d'activité : L'économie est majoritairement tertiaire (51 % dans le commerce, transports et services ; 29 % dans l'administration, santé et social). L'industrie y maintient une présence notable (14 % des emplois).
- Entreprises majeures : On y trouve des employeurs importants comme l'Institut Médical de Sologne (152 salariés), Festins de Sologne (79 salariés), Carrefour Market (53) et Usi'plast (50).
- Immobilier d'entreprise : Elle dispose du Parc d'Activités de Sologne (50,2 ha) et du site de l'ancienne usine Philipps.

3-Volet Equipements

- Centralité des services : Lamotte-Beuvron fait office de pôle d'équipements régional, concentrant 48 % des structures de la Communauté de Communes Cœur de Sologne, notamment de gammes intermédiaire et supérieure.
- Santé : Elle possède la meilleure offre de soins avec l'Institut Médical de Sologne (IMDS) regroupant différentes spécialités.
- Éducation : La commune accueille environ 380 élèves en primaire et possède le seul collège du territoire (Jean Rostand).
- Culture et Loisirs : Elle dispose d'un cinéma, d'une bibliothèque et d'équipements sportifs variés.

4-Volet Consommation d'espaces & potentiel de Densification

- Artificialisation : Entre 2011 et 2020, la commune a consommé 4,4 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

III-Les points d'évolutions

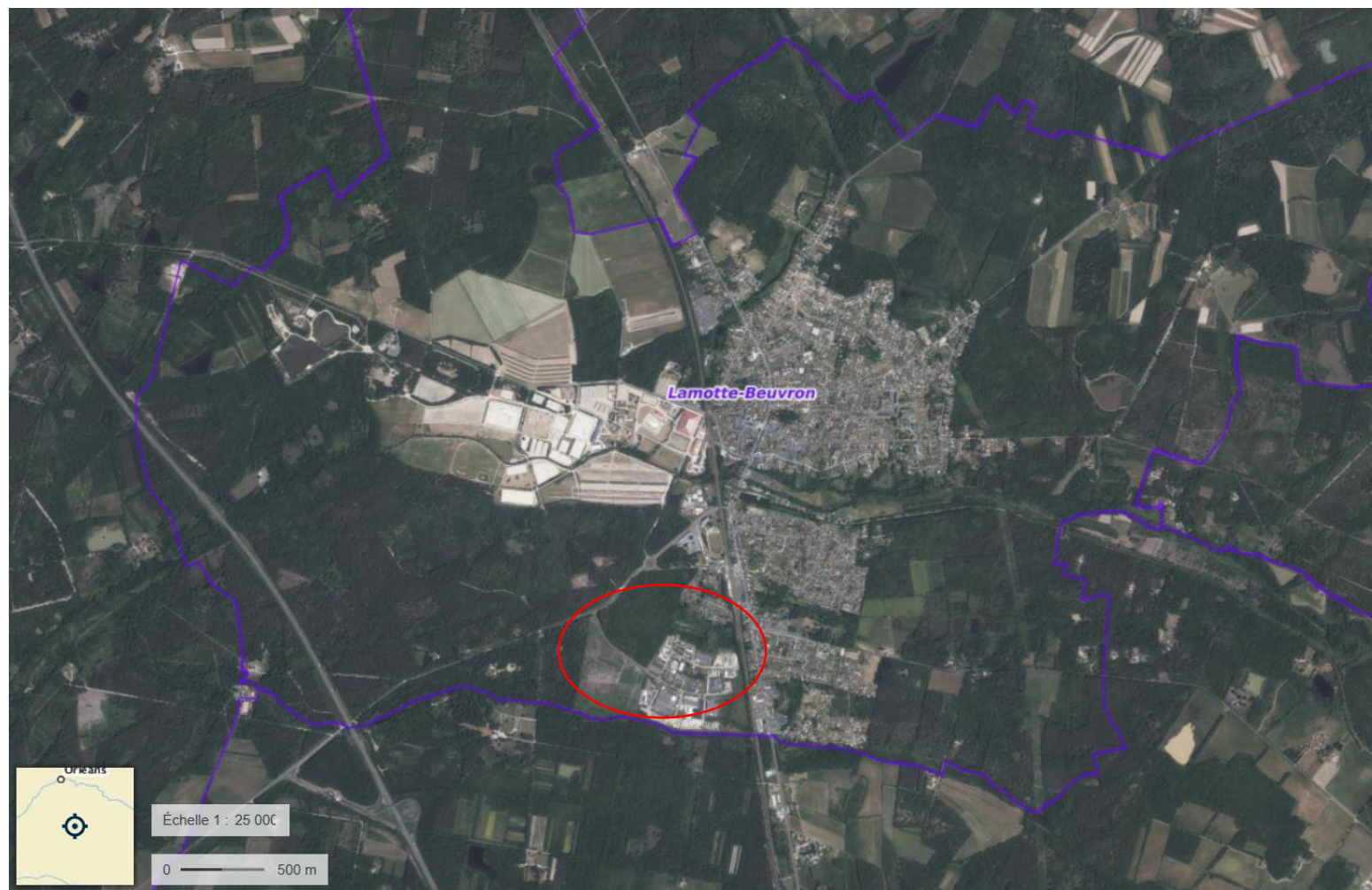
1-L'objet de la modification

Pour répondre aux objectifs de développement économique et de limitation de la consommation des espaces, le coefficient d'emprise au sol en zone UI sera majoré de 60% à 72 % pour les bâtiments artisanaux et de 45% à 54 % pour les bâtiments d'activités. Cette augmentation permettra donc à certaines entreprises désireuses de s'agrandir de le faire sur leur site actuel. Cette évolution réglementaire s'inscrit dans une démarche de densification urbaine, visant à optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé plutôt que d'encourager une extension de la tache urbaine.

En permettant une emprise au sol plus importante des parcelles existantes, cette modification entend favoriser les extensions aux entreprises déjà présentes dans la zone d'activités dite des Hauts Noirs, limitant la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières en extension.

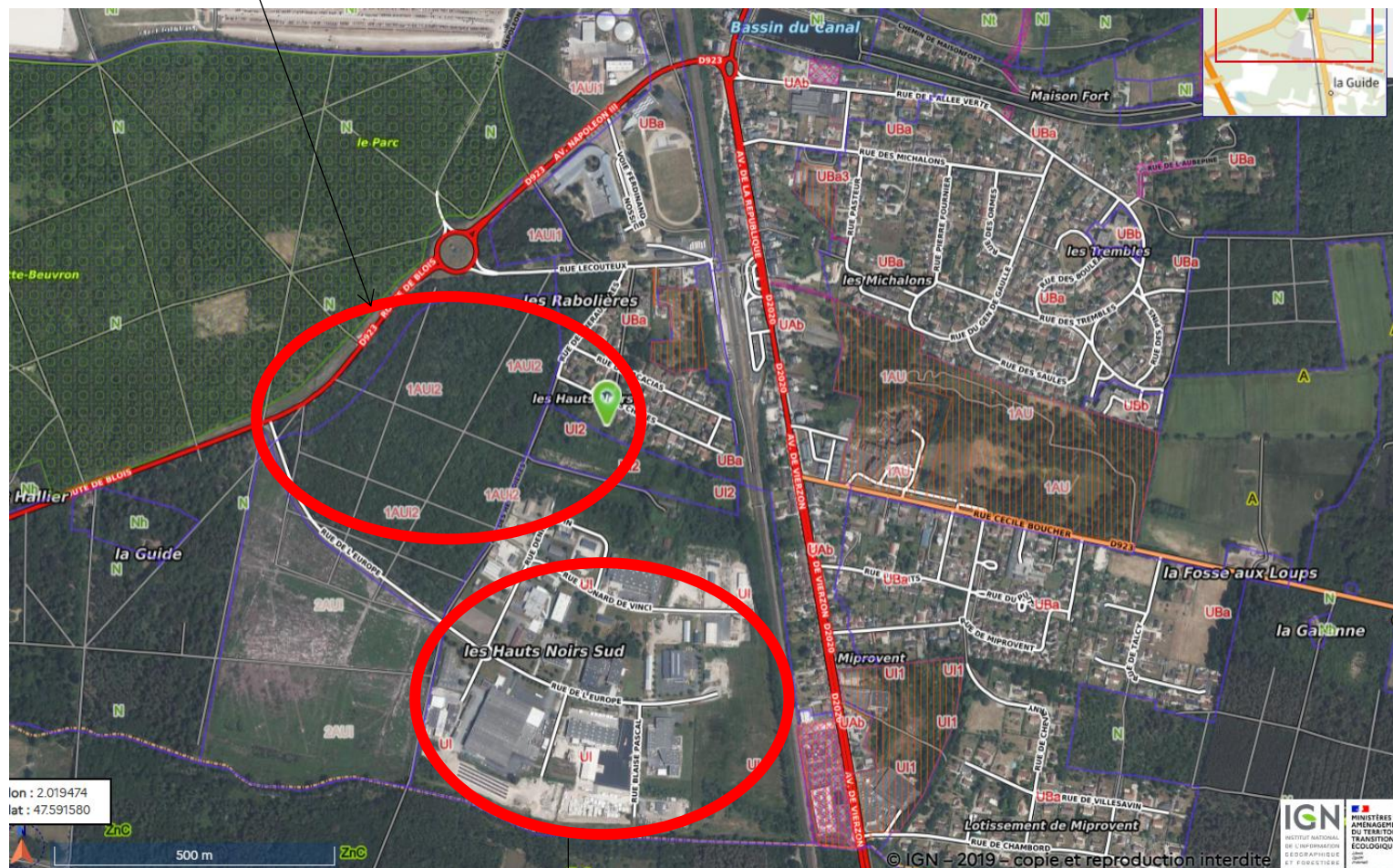
Cette orientation est pleinement cohérente avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui impose l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à l'horizon 2050, ainsi qu'avec les orientations du SCoT DU Pays de Grande Sologne en matière de gestion économe de l'espace.

Plan Local d'Urbanisme de LAMOTTE-BEUVRON – Modification simplifiée n°5



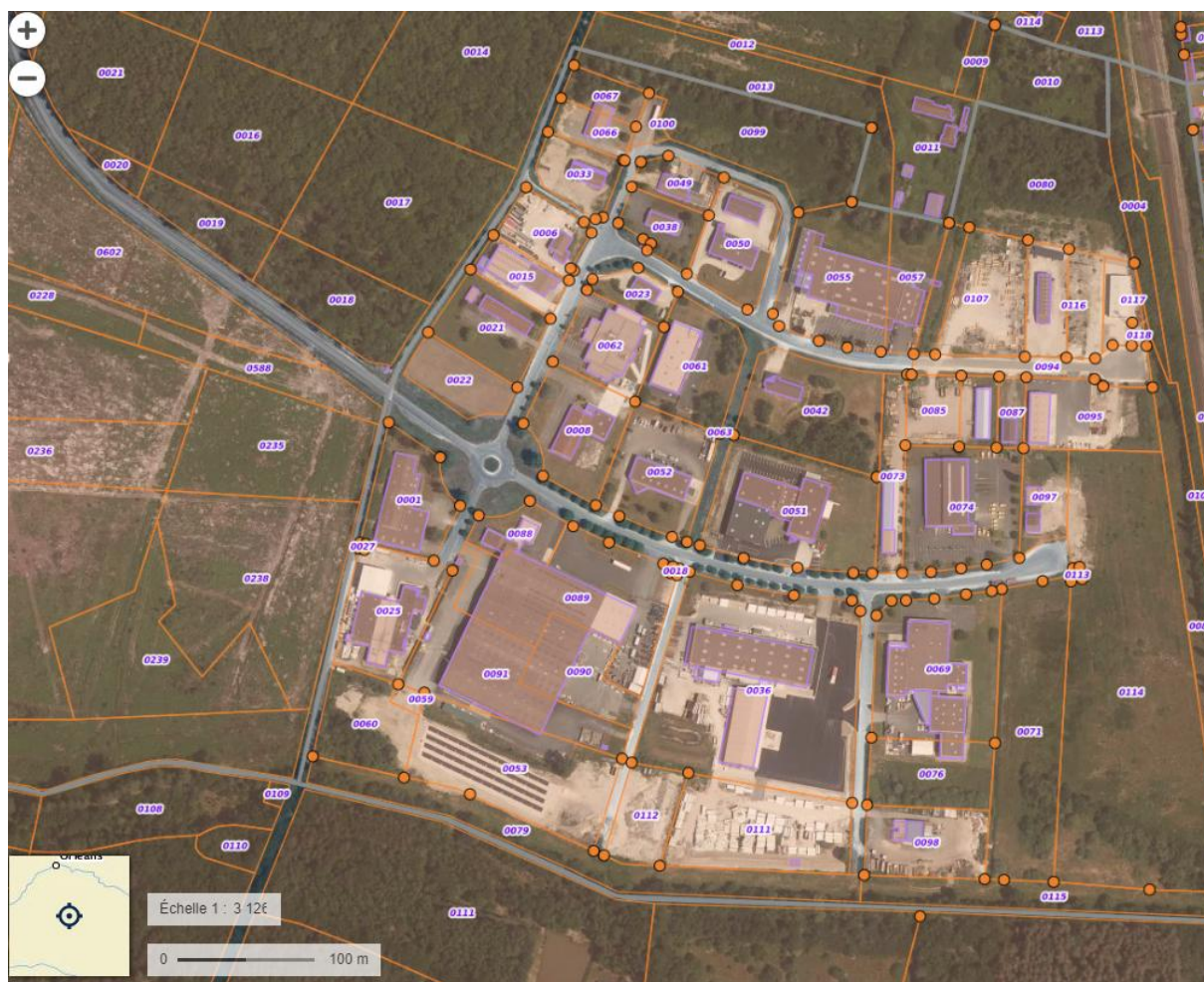
Cercle rouge : Zone concernée par la présente modification

Zone 1AUI2 : Augmentation de 20% de la hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'activités.



Zone UI : Augmentation de 20% du coefficient d'emprise au sol au sein de la zone.

Plan Local d'Urbanisme de LAMOTTE-BEUVRON – Modification simplifiée n°5



Extrait Géoportail présentant la zone d'activité économique des Hauts Noirs et ses limites cadastrales.

En outre, la deuxième modification permettra d'augmenter de 3 mètres la hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'activités dans la zone 1AUI2.

2-Traduction dans le PLU et pièces modifiées

Article UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à :

- ~~60 %~~ **72% (60% + 20% de 60%)** pour les bâtiments artisanaux,
- ~~45 %~~ **54% (45% + 20% de 45%)** de celle de la parcelle concernée pour les bâtiments d'activités.

Dans tous les cas, le volume total construit n'excèdera pas 5 m³/m² de parcelle.

P31

Article 1AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur 1AUI1, la hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'activités est de 12 mètres.

Sur le secteur 1AUI2, la hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'activités est de ~~15~~ 18 mètres.

La hauteur maximale autorisée des mâts et pylônes est de 6 mètres.

EXEMPTIONS :

- Les bâtiments d'intérêt public et collectif.