



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification simplifiée n°5
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Lamotte-Beuvron (41)**

N°MRAe 2025-5103

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collectivement le 28 mai 2025, en présence de

Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de Lamotte-Beuvron (41), reçue le 28 mars 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 7 mai 2025 ;

Considérant que la modification simplifiée n°5 du PLU de Lamotte-Beuvron consiste à :

- augmenter le coefficient d'emprise au sol maximal de 20% au sein de la zone UI (zone réservée aux activités commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôts et industrielles), c'est-à-dire de 45 % à 54 % pour les bâtiments artisanaux et de 60 % à 72 % pour les bâtiments d'activités ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5103 en date du 28 mai 2025

Modification simplifiée n°5 du PLU de Lamotte-Beuvron (41)

- augmenter la hauteur maximale autorisée de 15 à 18 m au sein de la zone 1AUi2 ;

Considérant que ces modifications concernent en particulier la ZAC des Hauts Noirs (50,2 ha), située en zone UI, dont environ 80 % du secteur est aménagé et la zone 1AUi2 à proximité, qui a fait l'objet d'un défrichement avec coupe rase en 2023 pour accueillir un projet logistique ;

Considérant que la modification a notamment pour objectif de permettre l'extension d'entreprises ayant atteint l'emprise maximale au sol autorisée par le PLU dans la zone d'activités économique des Hauts Noirs située en zone UI ;

Considérant que la zone UI concerne, en plus de la ZAC des Hauts Noirs, un secteur situé au Nord du parc d'activité de Sologne ; qu'une partie de ce secteur est caractérisée par des probabilités de zone humide fortes selon le réseau partenarial des zones humides ; que les parcelles les plus concernées par cette forte probabilité ne sont pas construites, et sont occupées en bonne partie par le cours d'eau le Chicandun et un plan d'eau ;

Considérant que la commune de Lamotte-Beuvron est entièrement couverte par le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « Sologne » ; qu'au vu des caractéristiques des zones concernées (zones d'activités) par la modification, celle-ci est peu susceptible de porter atteinte au site Natura 2000 ;

Considérant que les porteurs du dossier précisent que la modification n'a pas d'impacts sur la gestion des eaux pluviales, même si la prise en compte de l'imperméabilisation des parkings reste à préciser ;

Considérant néanmoins qu'au sein de la zone UI, le règlement limite toujours le volume total construit sur la parcelle à 5 m³/m², et que la hauteur maximale reste limitée à 10 m ;

Considérant que l'augmentation de l'emprise au sol maximale vise à permettre un agrandissement d'entreprises sans relocalisation, et sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires, et s'inscrit dans une volonté de densification ;

Considérant que l'augmentation de hauteur maximale dans la zone 1AUi2 accentuera l'écart de hauteur avec les zones situées à proximité, portant à 5 à 8 mètres la différence avec les zones construites ou à construire contigus ;

Considérant néanmoins que le projet de modification ne remet pas en cause les équilibres généraux du document d'urbanisme,

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes Cœur de Sologne, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5103 en date du 28 mai 2025

Modification simplifiée n°5 du PLU de Lamotte-Beuvron (41)

- **la modification simplifiée n°5 du PLU de Lamotte-Beuvron (41) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes Cœur de Sologne.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Cœur de Sologne rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 28 mai 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', with a horizontal line extending to the right.

Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5103 en date du 28 mai 2025

Modification simplifiée n°5 du PLU de Lamotte-Beuvron (41)