



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEGEE N°3

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU
PUBLIC

DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025

LIEU : MAIRIE DE ROYERES



REVISION ALLEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

Table des matières

PARTIE 1	3
CADRE REGLEMENTAIRE	3
1.1 Eléments de contexte et procédure	4
1.2 Rappel du PADD du PLU approuvé	6
1.3 Rappel des OAP actuelles dans le PLU en vigueur.....	9
PARTIE 2	10
PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	10
2.1 Situation de la commune.....	11
2.2 Les principaux indicateurs statistiques	12
PARTIE 3	24
DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE	24
PARTIE 4	27
LES EVOLUTIONS PROPOSEES	27
4.1 Les objectifs du projet	28
4.2 Le programme envisagé	29
4.2.1 Focus sur les activités prévues et les surfaces.....	31
4.3 Compatibilité du projet avec le SCoT de l'agglomération de Limoges	34
4.4 Les modifications apportées au PLU.....	37
4.4.1 Partie écrite de la zone 1AU	37
Les dispositions règlementaires applicables actuellement	37
Les évolutions règlementaires proposées et les justifications	42
4.4.2 Partie graphique	51
4.4.3 Intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le dossier PLU	53
4.4.3.1 Les principes de l'OAP	56
4.4.3.2 Les aspects techniques des bâtiments d'activités	59
4.5 Conclusion : incidences sur les pièces du PLU.....	61
PARTIE 5	62
ETUDE AU CAS PAR CAS	62

PARTIE 1

CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 Eléments de contexte et procédure

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLU de la commune de ROYERES à l'occasion de sa révision allégée n°3, conformément aux dispositions de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

La révision allégée N°3 a été prescrite le 06 décembre 2024 par délibération du conseil municipal.

Sans modifier l'économie générale du PADD et l'esprit dans lequel a été élaboré le PLU, l'objectif de la révision allégée est de permettre l'urbanisation du secteur de Saint-Antoine (parcelle 1239 en partie) pour y accueillir des activités à vocation économique (commerces et services) et une opération de logements rue Jean Moulin.

Cette procédure est par ailleurs effectuée selon les modalités définies aux articles L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme, dont les grandes étapes sont les suivantes :

- Délibération du conseil municipal prescrivant la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation
- Réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées
- Enquête publique
- Approbation du dossier par le conseil municipal

Article L153-34

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint »

Article L153-35

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153- 34 peuvent être menées conjointement ».

Article R153-12

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire ».

1.2 Rappel du PADD du PLU approuvé

La commune de Royères a approuvé son PLU en date du 21 décembre 2006. Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Révision simplifiée N°1 et N°2 : approbation 25 mars 2010
- Modification N°1 et N°2 : approbation 25 mars 2010
- Modification N°3 : approbation 02 novembre 2011
- Révision allégée N°2 : approbation 17 septembre 2018
- Modification N°5 : approbation 17 septembre 2018

Le PADD est organisé selon 3 grandes orientations :

-L'accueil de nouveaux habitants.

- **Le renforcement de l'attractivité de la commune et la densification des zones bâties, afin de favoriser une implantation maîtrisée de l'habitat**
- **Le maintien et le développement des activités économiques, en lien avec les projets de la Communauté de Communes de Noblat.**

Ces orientations sont déclinées selon les axes suivants :

Ø Définir des zones et des conditions d'urbanisation future

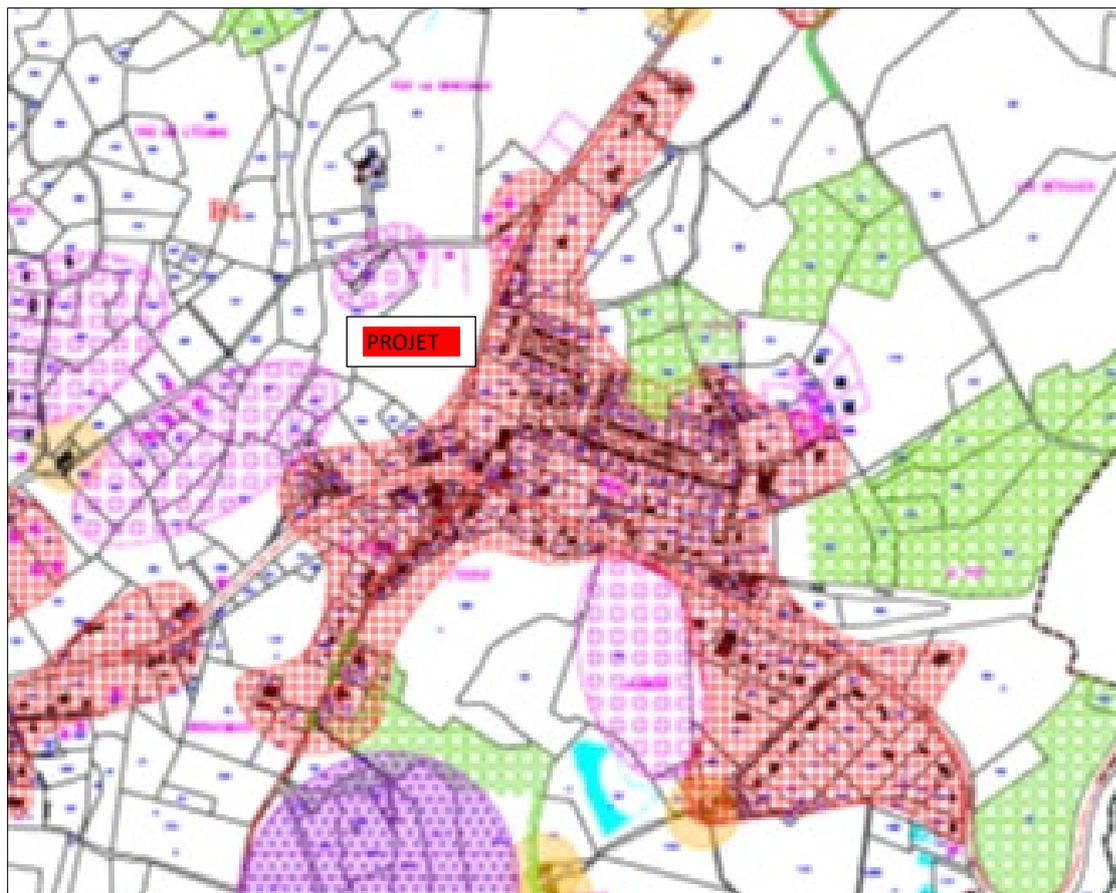
- En organisant de nouveaux secteurs d'urbanisation pour répondre à une demande de maisons individuelles, en veillant à la diversification de l'offre (logements locatifs, logements en accession à la propriété..)
- En privilégiant une urbanisation maîtrisée autour des noyaux urbains existants, dans le respect d'une structure en hameaux séparés, en évitant une urbanisation continue, notamment le long des voies nationales et départementales
- En tenant compte des réseaux existants et de leurs possibilités et rythmes d'extension (mise en œuvre du schéma d'assainissement).
- En travaillant à l'amélioration du cadre de vie et à la valorisation du centre-bourg et des villages en engageant des actions de rénovation des constructions anciennes et des équipements publics en lien avec l'aménagement des espaces publics.
- En contribuant à l'animation de la vie locale, en encourageant l'implantation et le développement de commerces, de services, d'activités culturelles et de loisirs, en favorisant les initiatives pour la mise en valeur du patrimoine.

Ø Veiller à la qualité de vie des habitants

- En protégeant l'environnement et les paysages et en préservant les espaces agricoles et les espaces naturels, boisés ou bocagers
- En augmentant l'offre en matière de sports et loisirs, par le développement des équipements publics sur la commune, et dans le cadre de la coopération intercommunale assurant déjà un certain nombre de services (transports, collecte des ordures ménagères,...)

Ø Assurer la préservation de l'environnement, des paysages et des espaces naturels

- En veillant à la qualité de l'eau
- En tenant compte des risques naturels et des sensibilités environnementales.



	installations agricoles à protéger
	surfaces boisées à maintenir
	végétation spécifique à préserver
	villages et hameaux de caractère à valoriser
	secteurs urbanisés à densifier
	secteur d'urbanisation future
	zone d'activités à conforter

Le secteur concerné par la présente procédure est limitrophe de secteurs urbanisés à densifier et de zones d'urbanisation future. Bien que le visuel soit schématisé, le secteur de projet vient compléter l'armature du tissu urbain. Il ne comporte aucun site à protéger ou à mettre en valeur d'un point de vue des aménités environnementales ou écologiques.

Le projet envisagé correspond à l'axe 1 du PADD.

Il est donc en cohérence avec les axes définis et notamment :

a) Prévoir des secteurs d'urbanisation suffisants, recentrés sur les villages et les secteurs bâtis existants, en permettant des formes d'urbanisation différentes :

∅ Secteurs d'habitat diffus, tout en limitant le mitage

∅ secteurs d'habitat groupé, sous la forme de lotissement ou de logements collectifs, dans la partie centrale de la commune, autour de la RD 941, dans un souci de mixité sociale, en tenant compte des nombreuses contraintes :

- contraintes paysagères.

- contraintes liées aux potentialités d'extensions des réseaux.

- contraintes induites par la nature même des terrains et de leur capacité à recevoir un assainissement individuel.

b) Orienter la commune vers une certaine forme urbaine mieux équilibrée au niveau des fonctions, en recherchant un certain développement harmonieux entre le bourg, le quartier saint Antoine et les quartiers nouveaux.

- **Le projet sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est en cohérence avec le PADD du PLU approuvé.**

1.3 Rappel des OAP actuelles dans le PLU en vigueur

Il est mentionné :

« Des orientations d'aménagement ont été définies comme suit :

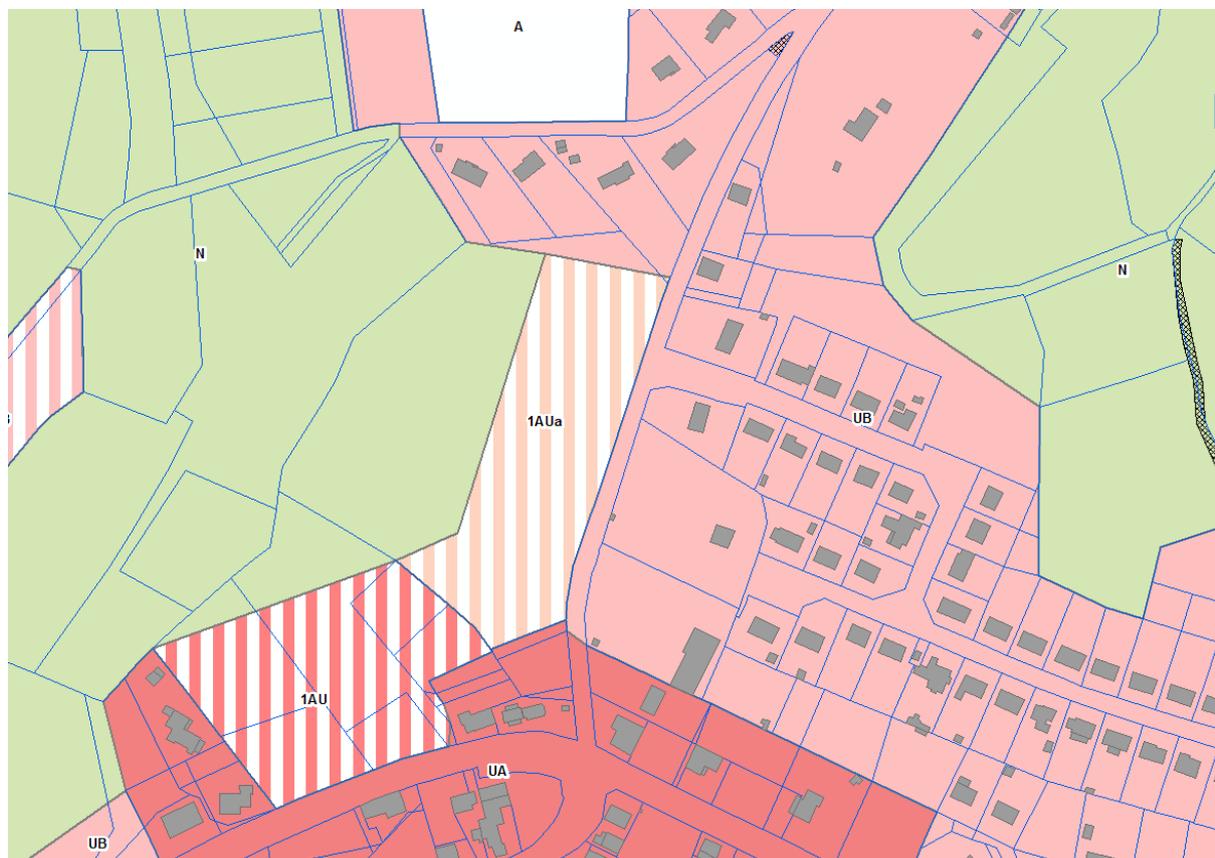
1. Pour les zones d'urbanisation envisagées aux abords du bourg

Il s'agit d'assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre ce nouveau quartier et le centre-bourg avec la place de l'église. Des propositions d'implantation sont suggérées afin de promouvoir des formes urbaines plus groupées, tout en associant des habitations individuelles, dans un souci de mixité de l'habitat. Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé.

2. Pour les zones d'urbanisation envisagées aux abords de Saint Antoine et de la Rippe

Il s'agit d'assurer la desserte des différentes parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre les différents quartiers. Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé ».

Une OAP est prévue dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint-Antoine sur le site concerné par la présente procédure. Il convient de se reporter au chapitre 4.4.3 du présent document. Le document OAP figurant actuellement dans le dossier de PLU approuvé sera donc complété avec les éléments contenus dans ce chapitre au moment de l'approbation de la présente procédure. La nouvelle zone 1AU a, OAP sectorielle, figure sur le document graphique ci-dessous.



PARTIE 2

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.2 Les principaux indicateurs statistiques

Nous concentrerons les données autour de 3 indicateurs : la démographie, l'habitat, l'emploi compte tenu de la nature du projet envisagé, à savoir l'implantation d'activités de services et de commerces dans un 1^{er} temps, et une opération de logements dans un second temps.

❖ UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE EN EVOLUTION

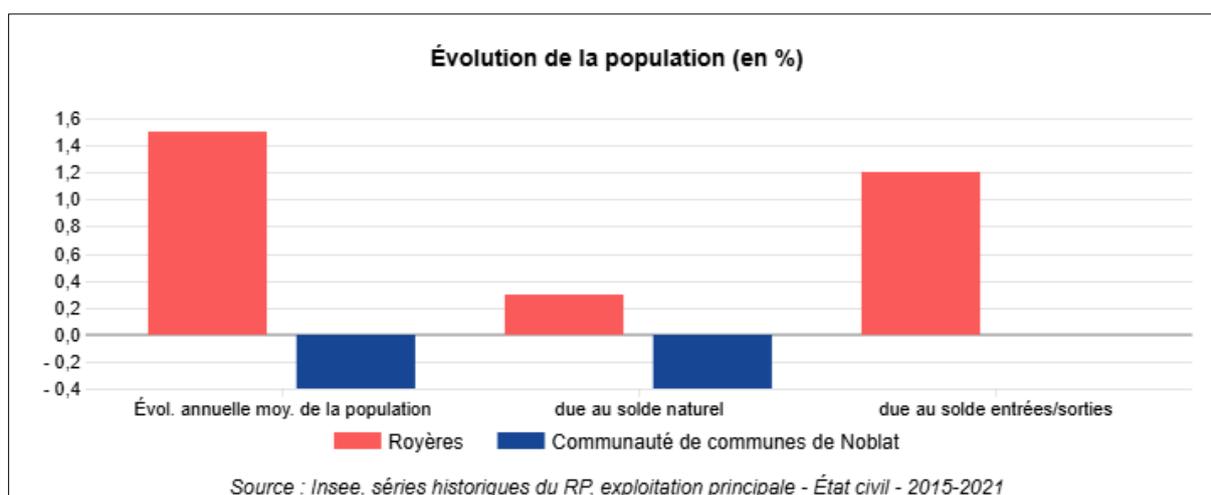
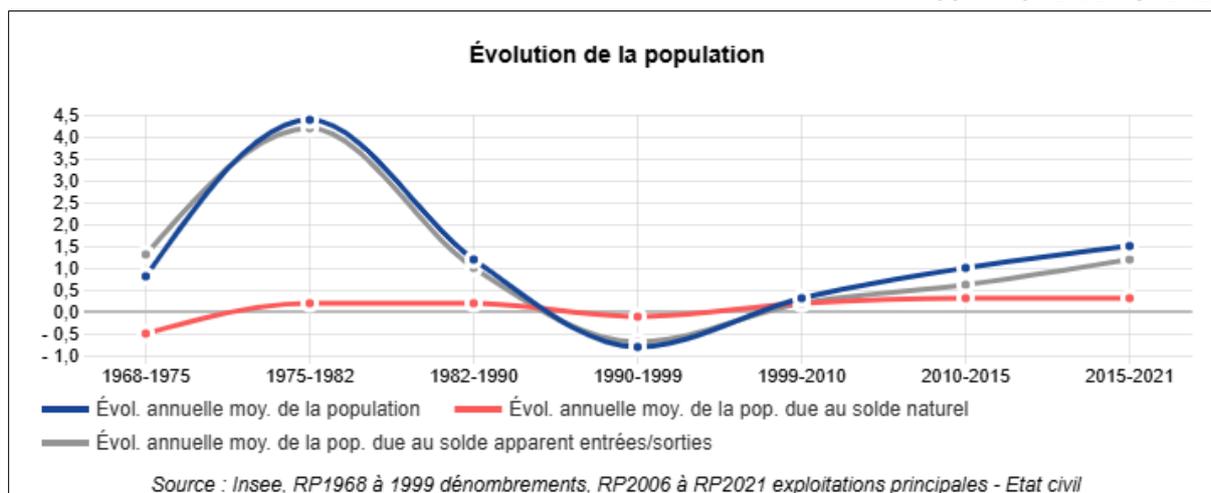
La commune de Royères est une commune rurale dont la population est en augmentation depuis les années 2000. Entre 2015 et 2021, son taux d'évolution annuel est de 1,5%, dû en partie au solde naturel. Sa population est passée de 866 habitants en 2015 à 946 habitants en 2021.

Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Population	946	11 729
Densité de population (hab/km ²)	54,3	36,1
Superficie (km ²)	17,4	324,5
Nombre de ménages	398	5 492

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Période	Population		Densité de population (hab/km ²)	
	Royères	Communauté de communes de Noblat	Royères	Communauté de communes de Noblat
1968	546	12 750	31,3	39,3
1975	576	11 999	33,1	37,0
1982	779	11 940	44,7	36,8
1990	855	11 839	49,1	36,5
1999	795	11 268	45,6	34,7
2010	826	11 856	47,4	36,5
2015	866	12 036	49,7	37,1
2021	946	11 729	54,3	36,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales



Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Variation de population (%)	1,5	- 0,4
- due au solde naturel (%)	0,3	- 0,4
- due au solde entrées/sorties (%)	1,2	0,0

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2015-2021

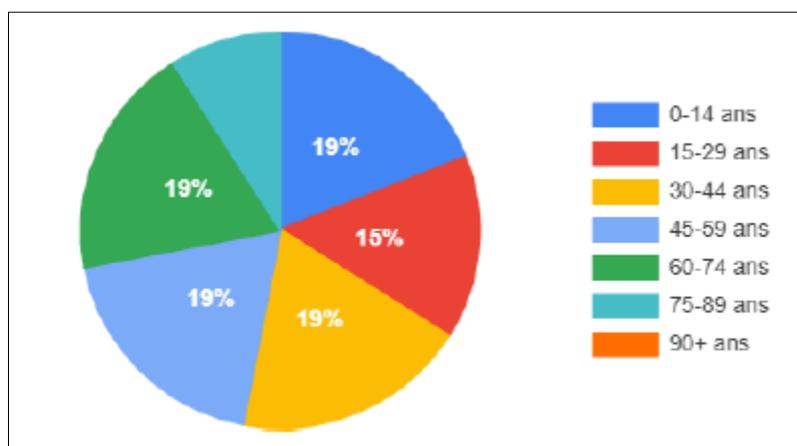
Population par grandes tranches d'âge

	Nombre		%	
	Royères	Communauté de communes de Noblat	Royères	Communauté de communes de Noblat
0 à 14 ans	175	1 905	18,5	16,2
15 à 29 ans	137	1 345	14,5	11,5
30 à 44 ans	171	2 071	18,1	17,7
45 à 59 ans	182	2 437	19,2	20,8
60 à 74 ans	188	2 423	19,9	20,7
75 ans ou plus	93	1 547	9,8	13,2
Total	946	11 729	100,0	100,0

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Plus de 30% de la population a entre 15 et 44 ans.

Près de 30% a plus de 60 ans.



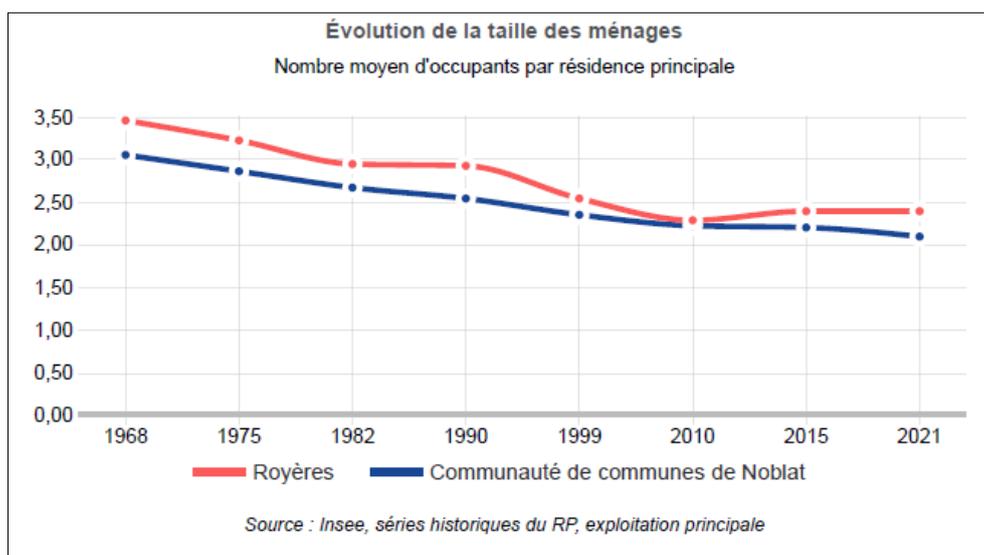
Part des familles selon leur composition
Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Nombre		%	
	Royères	Communauté de communes de Noblat	Royères	Communauté de communes de Noblat
Couples avec enfant(s)	134	1 382	44,7	39,7
Hommes seuls avec enfant(s)	10	100	3,3	2,9
Femmes seules avec enfant(s)	5	282	1,7	8,1
Couples sans enfant	151	1 721	50,3	49,4
Total	300	3 484	100,0	100,0

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2021

Selon le graphique ci-dessous, on notera que la taille moyenne des ménages à Royères a diminué de 3,46 personnes par ménage en 1968 à environ 2,5 en 2021. On notera un effet de palier entre 2015 et 2021.

Ce qui n'est pas le cas pour la communauté de communes de Noblat où la taille des ménages a également diminué passant de 3 personnes par ménage en 1968 et 2,14 en 2018, puis à 2 personnes en 2021. Une diminution de la taille des ménages qui s'accroît à l'échelle de la communauté de communes.



❖ **UNE EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN LIEN AVEC LA COMPOSITION DES MENAGES**

Le nombre de logements est de 444 unités dont près de 90% sont des résidences principales. La part des logements vacants reste faible avec 3,4% par rapport au parc total.

Logement		
Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Nombre de logements	444	6 858
Part des résidences principales (%)	89,6	80,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	7,0	8,7
Part des logements vacants (%)	3,4	11,2

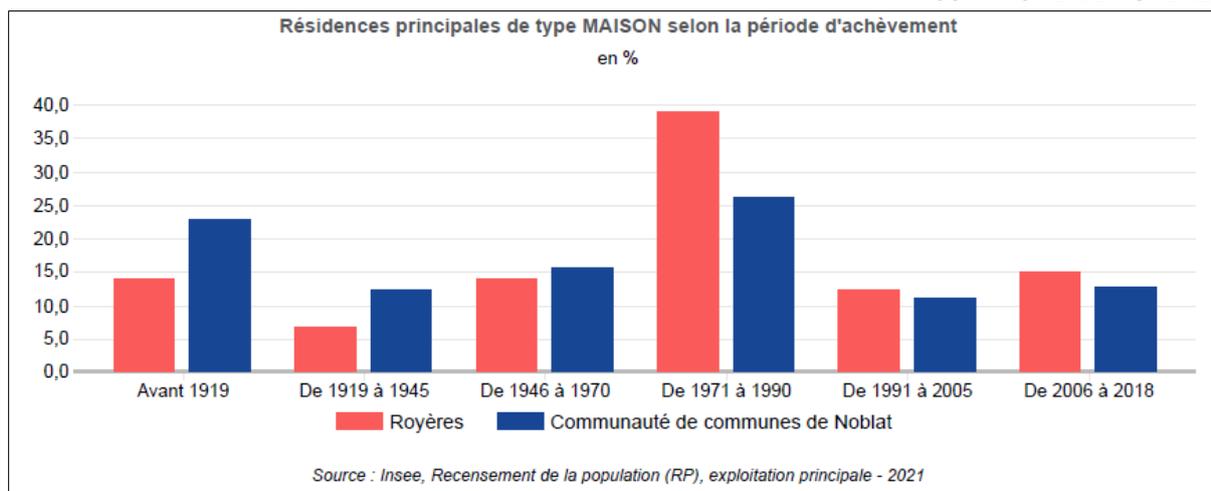
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Selon les dernières données Insee, le nombre de résidences principales pour la commune de Royères est en légère augmentation sur les 10 dernières années.

	Logements selon leurs types		%	
	Royères	Communauté de communes de Noblat	Royères	Communauté de communes de Noblat
Maisons	439	5 989	98,9	87,3
Appartements	1	801	0,2	11,7
Autres logements	4	67	0,9	1,0
Total	444	6 858	100,0	100,0

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Près de 99% des logements sont des maisons individuelles.



Près de 40% du parc de logements a été construits dans les années 70.

Résidences principales selon le statut d'occupation

Indicateurs	Royères		Communauté de communes de Noblat	
	Valeur	Évol. 2010-2021	Valeur	Évol. 2010-2021
Propriétaires	361	14,2 %	4 158	8,8 %
Locataires	37	- 15,9 %	1 212	- 6,8 %
- dont locataires d'un logement HLM loué vide	4	0,0 %	310	- 1,0 %
Logés gratuitement	0	- 100,0 %	122	- 3,9 %
Ensemble	398	9,6 %	5 492	4,6 %

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Le parc de logements compte 90% de propriétaires.

❖ **UN TAUX D'EMPLOIS IMPORTANT**

Selon les données Insee, dans la tranche d'âge 15-64 ans, le taux d'activité sur la commune de Royères passe de 76,7% en 2018 à 81,2% en 2021. Dans la même période, ce taux n'augmente que de 1% à l'échelle de la communauté de communes de Noblat par rapport à 2018 (77,3%).

Emploi - Chômage		
Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Emploi total au lieu de travail	77	2 656
dont part des emplois salariés (%)	61,9	74,4
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	81,2	78,3
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	4,5	8,8

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Le chômage s'élève à 4,5% en 2021, il était de 5,7% en 2018. Ce taux est inférieur à celui de la Communauté de communes de Noblat qui s'élève à 8,8%.

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans		
Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Nombre de chômeurs	20	462
Taux de chômage (%)	4,5	8,8
Part de femmes parmi les chômeurs (%)	59,6	45,8

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

La part des femmes au chômage est élevée à Royères, le taux s'élève à près de 60% alors qu'il n'est que de 45,8% dans la communauté de communes de Noblat.

Taux de chômage (au sens du recensement) par âge		
	Taux de chômage par âge	
	Royères	Communauté de communes de Noblat
15 à 24 ans	18,9	21,5
55 à 64 ans	6,1	8,9
Ensemble	4,5	8,8
25 à 54 ans	2,4	7,3

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Le taux de chômage est particulièrement élevé dans la tranche des 15/24 ans.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par âge					
	Population	Actifs	Taux d'activité (%)	Actifs en emploi	Taux d'emploi (%)
Ensemble	556	451	81,2	431	77,6
15 à 24 ans	89	39	43,1	31	35,0
25 à 54 ans	339	334	98,5	326	96,1
55 à 64 ans	127	79	61,7	74	58,0

Le taux d'emplois des 25/54 ans est de 96%, selon les données de 2021.

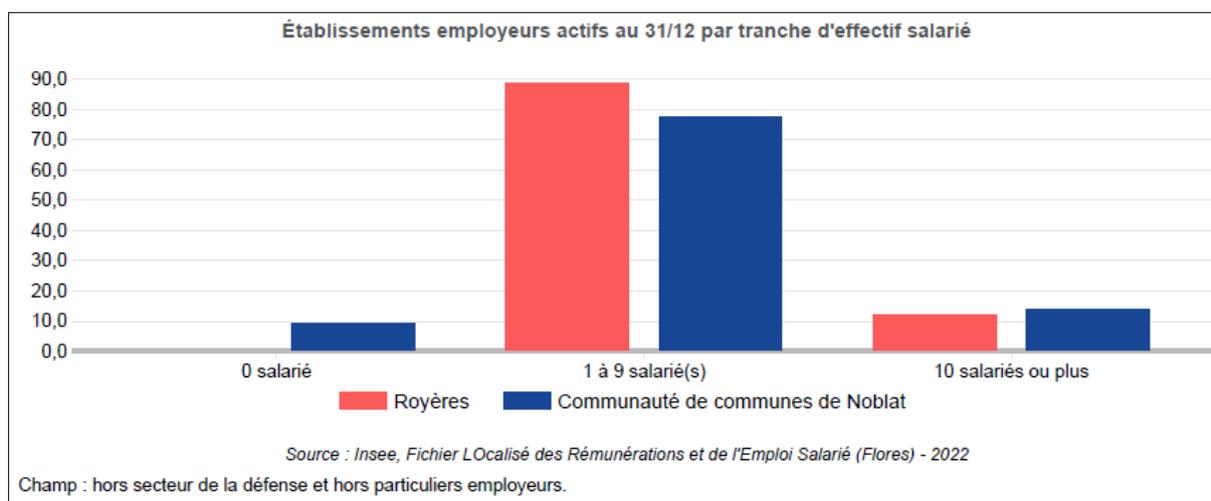
Population des 15-64 ans par type d'activité		
Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Ensemble	556	6 688
Actifs : (%)	81,2	78,3
- actifs en emploi (%)	77,6	71,4
- chômeurs (%)	3,6	6,9
Inactifs : (%)	18,8	21,7
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	9,1	7,2
- retraités ou préretraités (%)	7,3	8,8
- autres inactifs (%)	2,3	5,7

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Etablissements		
Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	17	323
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	0,0	8,7
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	88,2	77,4
Part établissements de 10 salariés ou plus dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	11,8	13,9

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

Les établissements employant majoritairement des actifs comprennent moins de 10 salariés, ce qui correspond à un tissu de petites entreprises à Royères, comme dans la communauté de communes de Noblat.

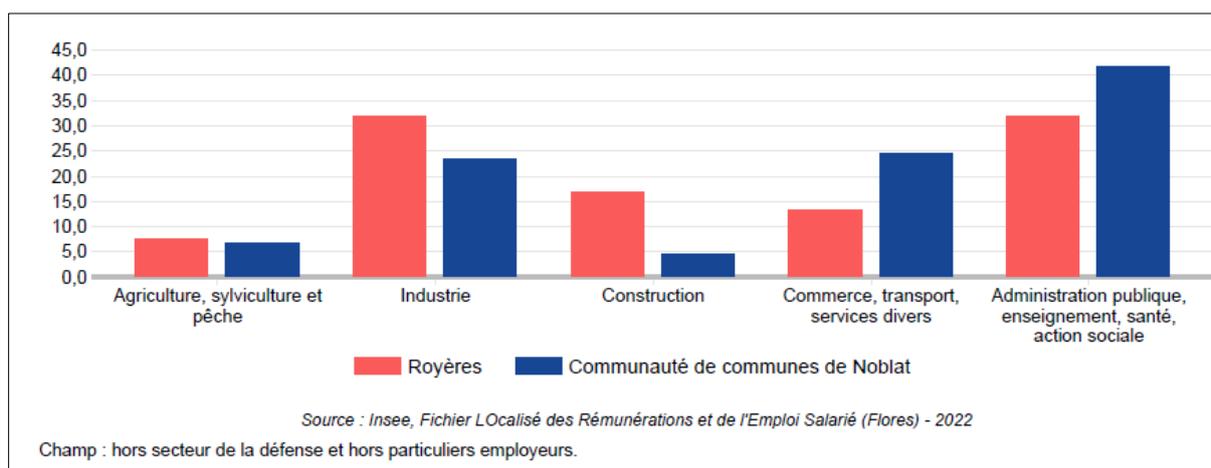


Effectifs dans les établissements

Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	54	2 027
Part de l'agriculture (%)	7,4	6,6
Part de l'industrie (%)	31,5	23,2
Part de la construction (%)	16,7	4,6
Part du commerce, transport, services (%)	13,0	24,3
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	31,5	41,3

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

Plus de 60% des emplois sont dans le secteur de l'industrie (31%) et le secteur public (31,5%).



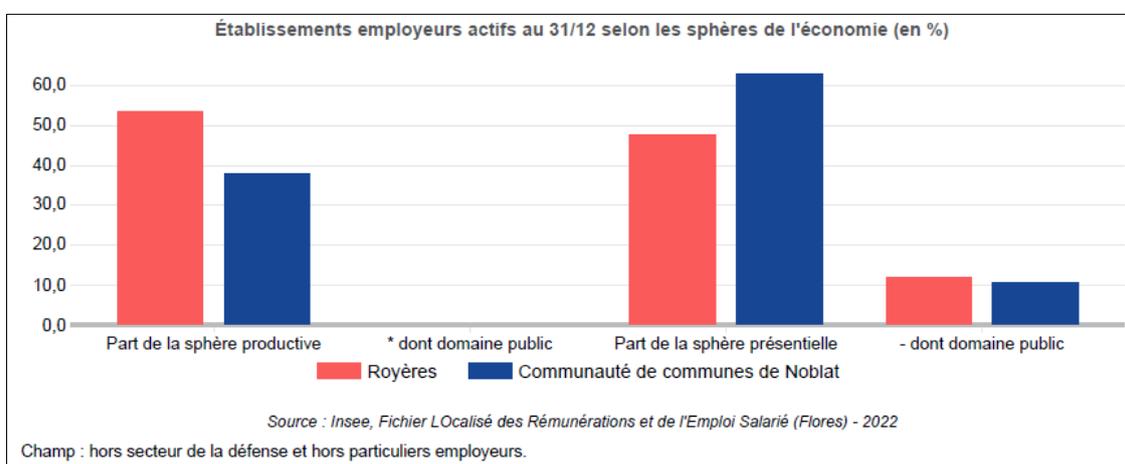
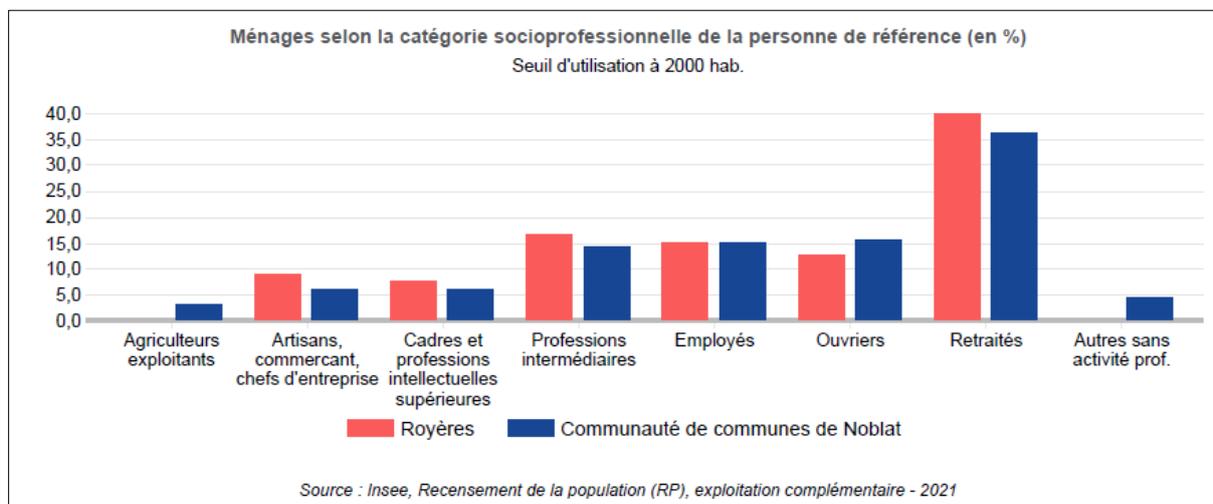
Population active des 15-64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle
Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Actifs		Actifs occupés	
	Royères	Communauté de communes de Noblat	Royères	Communauté de communes de Noblat
Ensemble	434	5 349	424	4 803
Agriculteurs exploitants	5	210	5	210
Artisans, commerçants, chefs entreprise	44	454	44	448
Cadres et professions intellectuelles supérieures	45	544	45	514
Professions intermédiaires	132	1 352	126	1 259
Employés	111	1 464	111	1 279
Ouvriers	97	1 257	91	1 093

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2021

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

En ce qui concerne les catégories socioprofessionnelles, les professions intermédiaires et les employés représentent 50% de la population active de Royères âgée entre 15 et 64 ans.



La sphère productive reste prépondérante à Royères alors que la sphère présentielle représente plus de 60% des établissements dans la communauté de communes de Noblat.

Établissements employeurs actifs au 31/12 selon les sphères de l'économie

Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Sphère productive	9	121
- dont domaine public	0	0
Sphère présentielle	8	202
- dont domaine public	2	34
Ensemble	17	323

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarisé (Flores) - 2022
Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

PARTIE 3

DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

Un diagnostic écologique a été réalisé en janvier 2025 au droit de la parcelle B1239 par le bureau d'études SOLER IDE.

Un périmètre plus large que la zone à reclasser a été défini afin d'étudier l'ensemble des sensibilités écologiques du secteur. Le diagnostic écologique a ainsi été réalisé à l'échelle de ce périmètre, qui couvre une surface de 2,6 ha.

Le diagnostic écologique a permis de mettre en évidence que la zone secteur concernée par le reclassement se situe au droit d'un secteur à **enjeu écologique faible**. De plus, **aucune zone humide réglementaire** n'a été investiguée au droit du secteur.

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

La synthèse du diagnostic écologique est présentée avec les 3 cartographies ci-après.

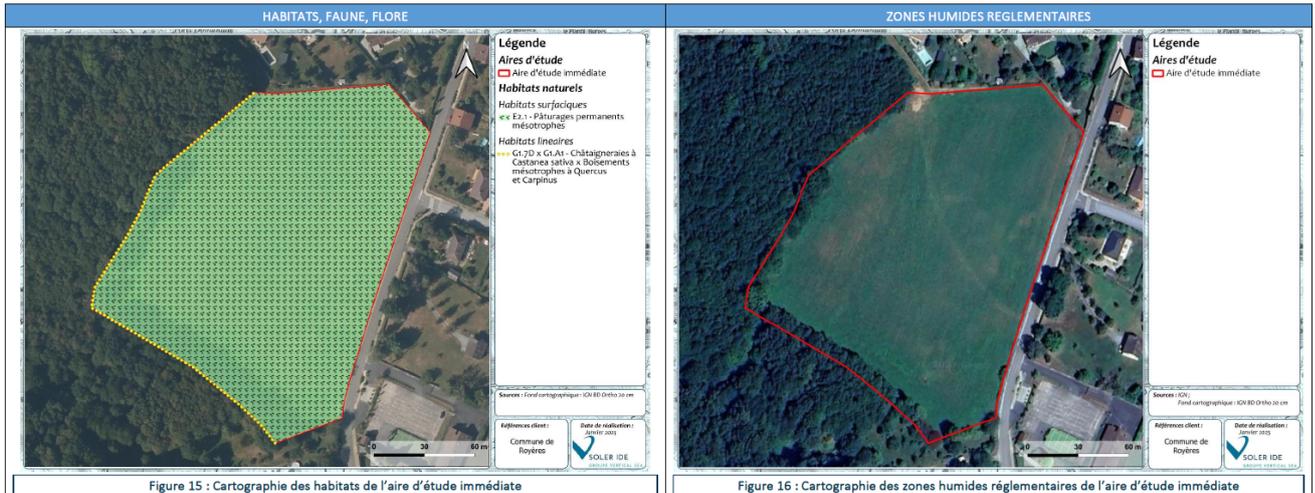


Figure 15 : Cartographie des habitats de l'aire d'étude immédiate

Figure 16 : Cartographie des zones humides réglementaires de l'aire d'étude immédiate

Cette zone est composée de pâturages permanents et d'un boisement de Châtaigner, Charmes et Chênes en bord de site.

Flore :
Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur la parcelle lors du passage sur le terrain. Une plante exotique envahissante (PEE) a été observée (Laurier cerise). Trois espèces végétales patrimoniales et/ou protégées sont jugées potentielles sur l'aire d'étude immédiate : l'Isopyre faux-pygamon, l'Oréoptéride à sores marginaux et l'Épiaire des Alpes. Ces espèces sont susceptibles de se développer dans les boisements, en périphérie de la zone étudiée.

Faune :
Au total 11 espèces animales ont été détectées dont 7 espèces d'oiseaux et 1 mammifère. Parmi les 11 espèces d'oiseaux, 7 sont protégées en France. Plusieurs espèces protégées et/ou patrimoniales sont susceptibles de se reproduire dans les habitats de la zone étudiée. Il s'agit principalement d'oiseaux et de mammifères.

La Trame verte et bleue :
Le boisement et la pâture sont des milieux que l'on retrouve largement aux alentours du site. Par conséquent, la trame verte du site n'est pas significative à l'échelle locale. Quant à la trame bleue, elle se résume aux eaux de ruissellements de surfaces, puisqu'aucun fossé n'a été observé au sein du site.

Absence de Zone humide réglementaire

En l'état des connaissances sur la thématique, aucune zone humide réglementaire n'est présente dans l'aire d'étude immédiate.

Aucun des habitats naturels n'est caractéristique des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. De plus, l'approche pédologique, réalisée en période optimale, a mis en évidence l'absence de sol hydromorphe. Aucune approche botanique n'a été réalisée, la période n'était pas favorable.

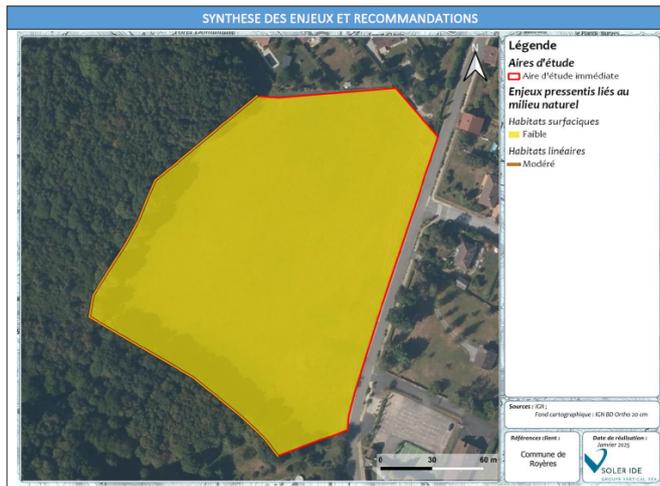


Figure 17 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de l'aire d'étude immédiate

RECOMMANDATIONS

- Limiter l'emprise des aménagements pour limiter la consommation de milieux naturels
- Privilégier les aménagements sur les secteurs à enjeu faible (éviter la lisière du boisement)
- Conserver les grands arbres en bordure du site
- Eviter la propagation des plantes exotiques envahissantes et lutter contre ces espèces

Enjeu global de l'aire d'étude immédiate : Faible		
Habitats dominants	Pâturages	
Zones humides	Approche habitat et pédologique	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Flore, Oiseaux & Mammifères (dont chiroptères)	Modéré
Trame verte et bleue	Enjeu faible	Enjeu faible

PARTIE 4

LES EVOLUTIONS PROPOSEES

4.1 Les objectifs du projet

La commune de Royères souhaite faire évoluer son PLU afin de permettre une opération de mixité urbaine et fonctionnelle sur un secteur limitrophe de zones urbaines existantes, le quartier Saint Antoine, et desservis par les réseaux publics.

Il s'agit d'une opération d'ensemble qui sera réalisée en 2 temps :

- 1°) les bâtiments dédiés aux activités de commerces et de services sur une emprise de 800 m².
- 2°) l'opération de logements sur une emprise de 600 m².

Les 3 objectifs poursuivis par la commune :

- Insuffler une nouvelle offre en commerces et services de proximité sur la commune,
- Répondre aux besoins en logements,
- Poursuivre préférentiellement l'urbanisation dans les secteurs desservis en réseau.

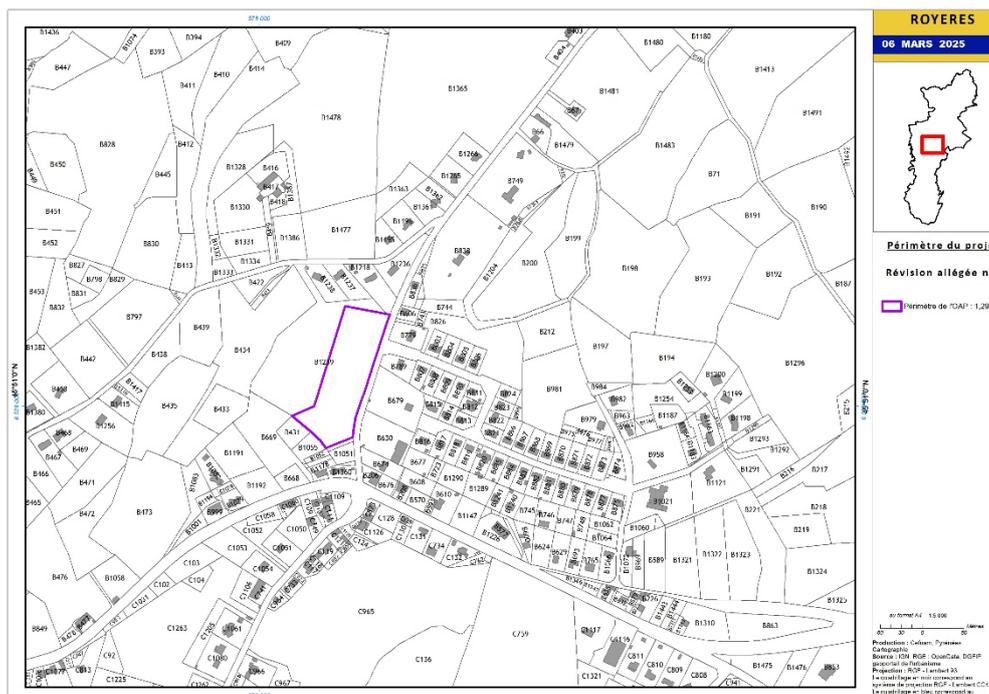
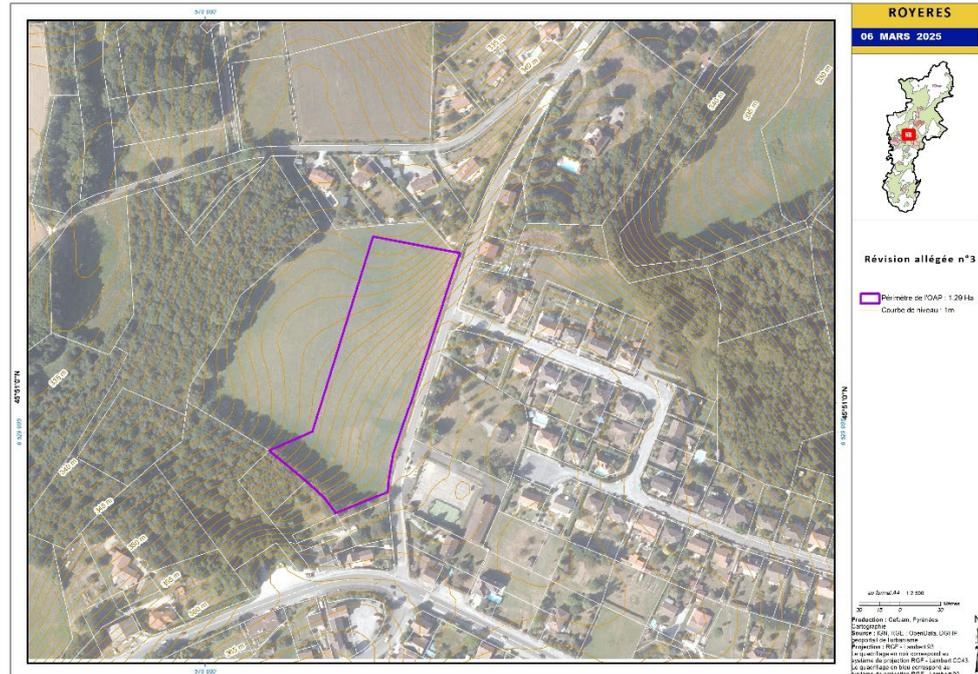
La commune est propriétaire du foncier, elle confiera à un aménageur la réalisation du programme de logements à l'O.D.H.A.C. 87. Les bâtiments liés aux services et commerces seront réalisés par la commune.

4.2 Le programme envisagé

Le projet s'étend en bordure de voie départementale 124 à proximité du quartier Saint-Antoine sur une surface de 1,29 ha, sur la parcelle cadastrée B1239.

Les bâtiments d'une hauteur de R+1 seront implantés dans une bande de 60 m par rapport à la voie départementale. Les bâtiments d'activités seront réalisés en priorité. Les constructions à usage d'habitation seront implantées dans un second temps au nord du secteur de projet.

Plan de localisation du secteur de projet



Plan-masse de l'opération d'aménagement



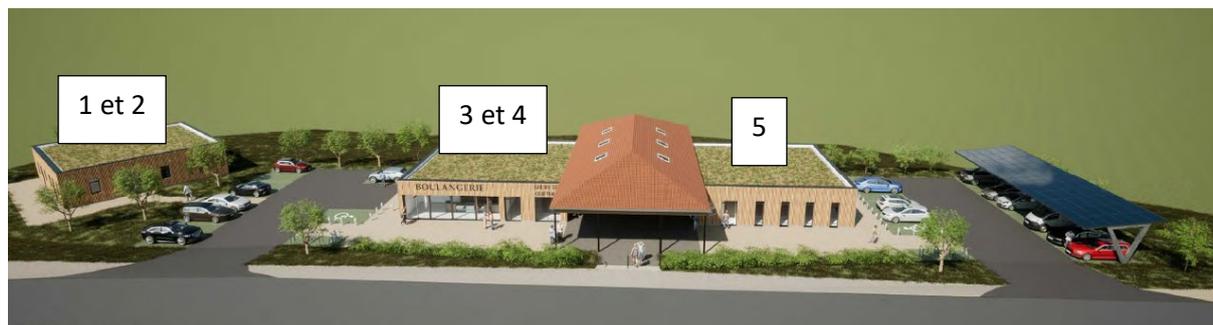
Source : COMMUNE DE ROYERES-Mars 2025

4.2.1 Focus sur les activités prévues et les surfaces

La composition du programme est la suivante :

1-Une Maison d'assistance maternelle : 125,88 m2
2-Un local d'infirmierie : 27,05
3-Une boulangerie 150,31 m2
4-Un salon de coiffure : 51,61 m2
5-Un cabinet médical et paramédical : 181,46 m2

Localisation des locaux dans le site-Février 2025





Source : ARCHIMADE-Janvier 2025

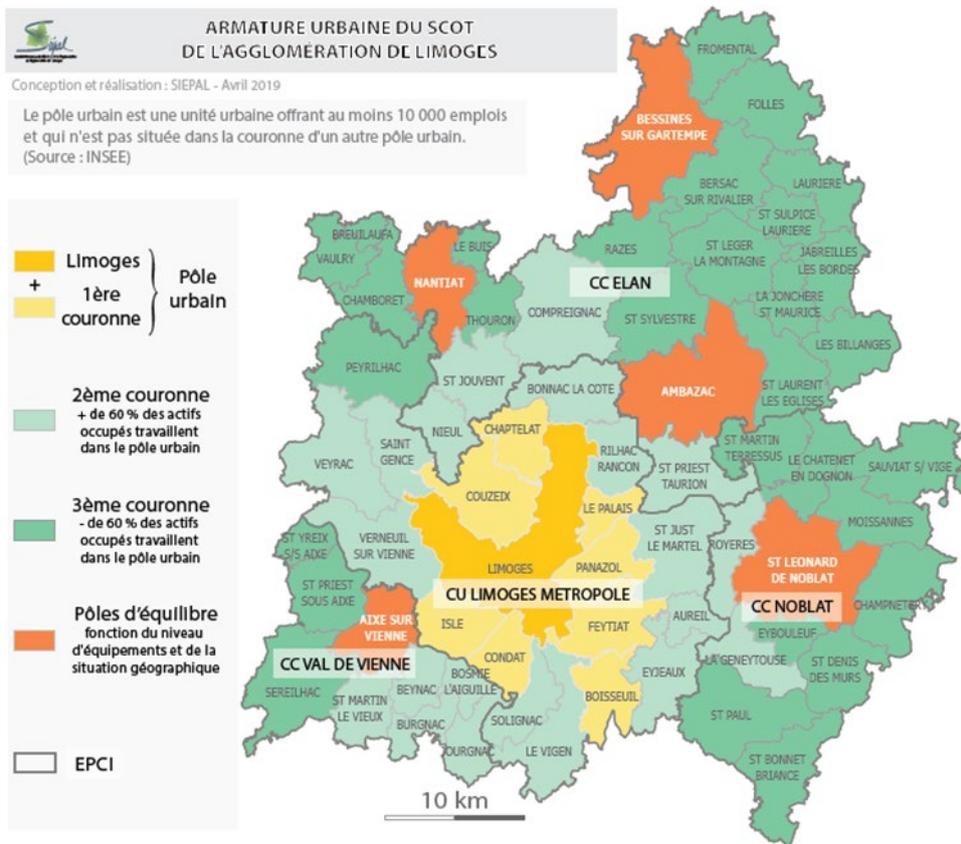


Source : ARCHIMADE-Janvier 2025

4.3 Compatibilité du projet avec le SCoT de l'agglomération de Limoges

Le SCOT de l'agglomération de Limoges, a été approuvé le 07 juillet 2021.

Dans l'armature urbaine définie dans le PADD, la commune de Royères est identifiée comme 2° couronne par rapport au pôle urbain constitué par Limoges Métropole.



SCoT de l'agglomération de Limoges
Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu le 2 septembre 2019

La croissance démographique de la 2ème couronne reste très positive (+ 1,5% par an) et témoigne de l'attrait de ce territoire, qui gagne des habitants depuis 1968.

Cette dynamique démographique est également observée pour la commune de Royères.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de trois grandes ambitions :

- 1- Renforcer l'attractivité du territoire en affirmant sa dimension métropolitaine**
- 2- Organiser durablement le développement et l'aménagement du territoire**
- 3- Valoriser la qualité et le cadre de vie**

Le SCOT prévoit dans le DOO 24 objectifs articulés dans 3 axes.

Axe 1 - L'attractivité du territoire :

- Objectif 1 : Orienter la stratégie foncière à vocation économique pour favoriser une gestion économe de l'espace
- Objectif 2 : Renforcer la gestion durable des zones d'activités et conforter leur attractivité
- Objectif 3 : Structurer l'offre commerciale du territoire en veillant à une concurrence entre centre-ville et périphérie
- Objectif 4 : Optimiser les ressources économiques locales en confortant les capacités productives des activités agricoles et sylvicoles
- Objectif 5 : Accroître la dynamique économique en prenant appui sur l'activité touristique
- Objectif 6 : Renforcer le métropolisation de l'agglomération de Limoges en accélérant le désenclavement du territoire et en assurant sa desserte numérique
- Objectif 7 : Renforcer les fonctions métropolitaines du territoire en s'appuyant sur les équipements à fort rayonnement
- Objectif 8 : Corréler le développement des équipements et services de proximité à l'évolution de la structure démographique pour pérenniser la qualité de vie du territoire

Axe 2 –Le développement et l'aménagement du territoire :

- Objectif 9 : Répartir la production de logements neufs en favorisant le recentrage en cœur d'agglomération tout en appliquant un modèle de développement polycentrique
- Objectif 10 : Répondre aux besoins de la population en diversifiant l'offre de logements
- Objectif 11 : Accroître les performances énergétiques du parc de logements existant
- Objectif 12 : S'appuyer sur les principes du développement durable dans la conception des futures zones d'urbanisation et des nouveaux bâtiments
- Objectif 13 : Limiter l'étalement urbain en luttant contre la vacance et en densifiant le tissu existant
- Objectif 14 : Maîtriser le développement de l'habitat pour réduire significativement la consommation d'espace
- Objectif 15 : Combiner les différentes fonctions urbaines pour réduire les déplacements et faciliter le quotidien

- Objectif 16 : Favoriser les transports en commun dans l'organisation des déplacements
- Objectif 17 : Inciter à l'usage des modes doux
- Objectif 18 : Optimiser les mobilités individuelles
- Objectif 19 : Intégrer pleinement les populations âgées et à mobilité réduite aux stratégies d'aménagement et de développement du territoire

Axe 3 – La qualité et le cadre de vie

- Objectif 20 : S'appuyer sur les documents d'urbanisme locaux pour limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances et éviter les conflits d'usage
- Objectif 21 : Réduire l'empreinte écologique du territoire
- Objectif 22 : Gérer durablement la ressource en eau pour garantir sa qualité
- Objectif 23 : Placer le paysage au cœur du développement harmonieux du territoire
- Objectif 24 : Garantir une diversité des milieux pour favoriser la biodiversité

Le projet vise à produire une offre en commerces et services à la personne ainsi qu'une opération de logements. Il correspond aux objectifs 10 et 12 de l'axe 2.

4.4 Les modifications apportées au PLU

4.4.1 Partie écrite de la zone 1AU

Les dispositions réglementaires applicables actuellement

INTITULE	CONTENU
Vocation de la zone	Zone ayant encore un caractère naturel mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Article 1	Sont interdites : 1 - Les constructions à usage agricole. 2 - Les carrières. 3 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2 - II – 3 4 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
Article 2	Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone. 2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus. 3 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances. 4 - Les travaux de modification des bâtiments agricoles existants ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances. 5 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
Article 3	I - Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, avec une largeur minimale de

	<p>6 m. Ils sont limités à un seul par propriété.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>II - Voirie :</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>
Article 4	<p>I - Eau :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.</p> <p>II - Assainissement :</p> <p>1 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.</p> <p>Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou d'activité ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle. Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>2 - Eaux pluviales :</p> <p>Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. <p>Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement</p>

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>III - Electricité - téléphone - autres réseaux : L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.</p>
Article 5	<p>En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel, vérifiées par une étude de sol.</p>
Article 6	<p>1 – En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75m par rapport à l'axe de la RD 941, route classée à grande circulation, en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article.</p> <p>2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes</p> <p>3 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante. - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre. - Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée. <p>Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie, ...)</p>
Article 7	<p>Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m. (les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait).</p> <p>Toutefois, lorsque la forme, les dimensions ou la configuration du terrain l'impose, ou en cas d'opération groupée, l'implantation des constructions sur limites séparatives peut être autorisée.</p> <p>Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie, ...)</p>
Article 8	<p>La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.</p>
Article 9	<p>L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 40% de la superficie de la parcelle.</p>
Article 10	<p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur</p>

	<p>maximale autorisée étant de 9 m au faîtage, pour les constructions individuelles.</p> <p>Cette hauteur peut être portée à deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée pour les petits collectifs, la hauteur maximale autorisée étant de 12 m au faîtage.</p>
<p>Article 11</p>	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.</p> <p>Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. En cas d'impossibilité technique, les déblais, remblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce et végétalisés.</p> <p>Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.</p> <p>1 – Toiture</p> <p>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé est la tuile courbe de teinte rouge vieilli, ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs).</p> <p>Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.</p> <p>Les pentes de toit doivent être supérieures ou égales à 35%.</p> <p>L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise à condition d'être incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.</p> <p>2 - Façades</p> <p>Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable, ou à l'aide de produits de même composition "prêts à l'emploi", en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux.</p> <p>Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés.</p> <p>Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites.</p> <p>Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier régional : (Mf01, Mg 01, Mh 01, Mg 02, Mh 02, Mi 02, Mj 02, Mk 02, Mg 03, Mi 03).</p> <p>Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.</p> <p>3 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas</p> <p>Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.</p> <p>Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.</p> <p>4 – Clôtures</p>

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, avec une hauteur maximum de 0,80 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.</p> <p>Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.</p>
Article 12	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Article 13	<p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Aux abords des habitations, les clôtures végétales nouvelles doivent être constituées d'essences locales, feuillues de préférence.</p> <p>Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces communs doivent être suffisants et de bonne qualité et prévus pour accueillir les équipements communs : transformateur... Ils sont plantés et aménagés en aire de jeux.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant et être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.</p>
Article 14	<p>Non réglementé.</p>

Les évolutions règlementaires proposées et les justifications

INTITULE	CONTENU	MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone	Zone ayant encore un caractère naturel mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Inchangé Le projet envisagé sur la parcelle sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et non au fur et à mesure des équipements réalisés comme le prévoit la zone 1AUB. Vu les adaptations règlementaires à faire en zone 1AU, telle que rédigée dans le PLU existant, un sous-secteur est créé, il est dénommé 1AUa.
Article 1	Sont interdites : 1 - Les constructions à usage agricole. 2 - Les carrières. 3 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU 2 - II – 3 4 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs	inchangé
Article 2	Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone. 2 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus. 3 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances. 4 - Les travaux de modification des bâtiments agricoles existants	Pour le secteur 1AU a Paragraphe 2 : constructions à usage d'habitation, de commerces, et de services, prévues dans l'OAP. La modification ci-dessus apporte des précisions en cohérence avec le programme.

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.</p> <p>5 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.</p>	
<p>Article 3</p>	<p>I - Accès :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, avec une largeur minimale de 6 m. Ils sont limités à un seul par propriété.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>II - Voirie :</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>	<p>Pour les accès du secteur 1AUa il conviendra de se reporter à l'OAP et aux accès prévus.</p>

REVISION ALLEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	
Article 4	<p>I - Eau :</p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.</p> <p>II - Assainissement :</p> <p>1 - Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.</p> <p>Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou d'activité ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle. Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>2 - Eaux pluviales :</p> <p>Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :</p>	

REVISION ALLEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales</p> <p>- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement</p> <p>III - Electricité - téléphone - autres réseaux :</p> <p>L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.</p>	
Article 5	En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel, vérifiées par une étude de sol.	Sans objet pour le secteur 1AUa.
Article 6	<p>1 – En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75m par rapport à l'axe de la RD 941, route classée à grande circulation, en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article.</p> <p>2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes</p>	Inchangé

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>3 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante. - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre. - Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée. <p>Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie, ...)</p>	
Article 7	<p>Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m. (les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 m ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait).</p> <p>Toutefois, lorsque la forme, les dimensions ou la configuration du terrain l'impose, ou en cas d'opération groupée, l'implantation des constructions sur limites séparatives peut être autorisée.</p> <p>Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie, ...)</p>	inchangé

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

Article 8	La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.	inchangé
Article 9	L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 40% de la superficie de la parcelle.	Pour le secteur 1AUa, l'emprise au sol est fixée à 25%.
Article 10	<p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m au faîtage, pour les constructions individuelles.</p> <p>Cette hauteur peut être portée à deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée pour les petits collectifs, la hauteur maximale autorisée étant de 12 m au faîtage.</p>	<p>Pour le secteur 1AUa, la hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1, la hauteur des constructions liées aux activités de commerce et de service est fixée au RDC sur sous-sol.</p> <p>Cette modification s'explique par la topographie du site et le maintien des vues sur le paysage.</p>
Article 11	<p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.</p> <p>Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. En cas d'impossibilité technique, les déblais, remblais liés aux terrassements des constructions doivent être en pente douce et végétalisés.</p> <p>Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.</p> <p>1 – Toiture</p> <p>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le matériau utilisé est la tuile courbe de teinte rouge vieilli, ou similaire (mêmes</p>	

	<p>caractéristiques de forme, dimensions et couleurs).</p> <p>Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.</p> <p>Les pentes de toit doivent être supérieures ou égales à 35%.</p> <p>L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise à condition d'être incorporés à la toiture. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.</p> <p>2 - Façades</p> <p>Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés traditionnellement avec un mortier de chaux naturelle et de sable, ou à l'aide de produits de même composition "prêts à l'emploi", en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux.</p> <p>Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés.</p> <p>Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites.</p> <p>Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier régional : (Mf01, Mg 01, Mh 01, Mg 02, Mh 02, Mi 02, Mj 02, Mk 02, Mg 03, Mi 03).</p> <p>Les différentes parties d'un bâtiment et de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.</p> <p>3 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas</p> <p>Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les</p>	<p>Pour le secteur 1AUa, les toitures ne sont pas règlementées. Les toits-terrasse sont admis sous réserve de leur végétalisation.</p> <p>Cette modification est apportée en raison du caractère naturel du secteur et de la volonté d'intégrer les techniques de performance environnementale et climatique.</p> <p>Les matériaux de bardage sont autorisés.</p>
--	--	---

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.</p> <p>Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.</p> <p>4 – Clôtures</p> <p>Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, avec une hauteur maximum de 0,80 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.</p> <p>Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.</p>	
Article 12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.	Inchangé.
Article 13	<p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Aux abords des habitations, les clôtures végétales nouvelles doivent être constituées d'essences locales, feuillues de préférence.</p> <p>Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces communs doivent être suffisants et de bonne qualité et prévus pour accueillir les équipements communs : transformateur... Ils</p>	Pour le secteur 1AUa, il conviendra de se reporter à l'OAP prévoyant la plantation de 16 arbres, des ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement et des matériaux drainant sur les espaces de stationnement.

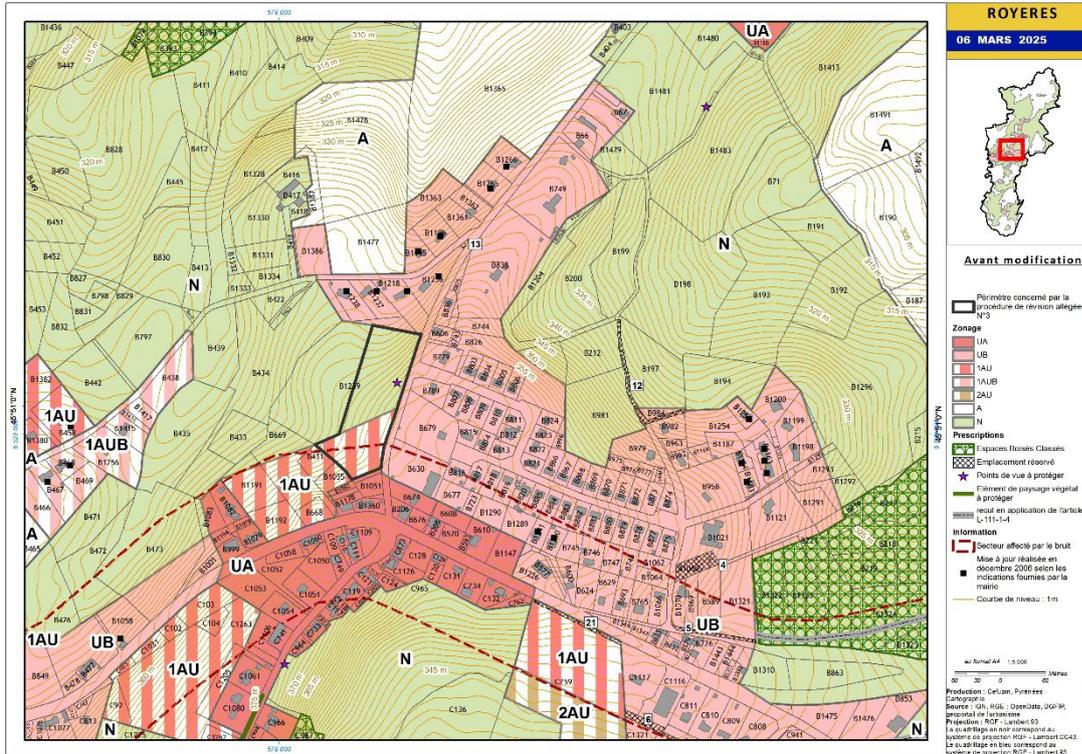
REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

	<p>sont plantés et aménagés en aire de jeux. Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant et être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.</p>	
Article 14	Non réglementé.	Inchangé.

REVISION ALLEE N°3 DU PLU DE ROYERES-RAPPORT DE PRESENTATION-
DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU 31 MARS 2025 AU 30 AVRIL 2025
COMMUNE DE ROYERES

4.4.2 Partie graphique

Avant



Après

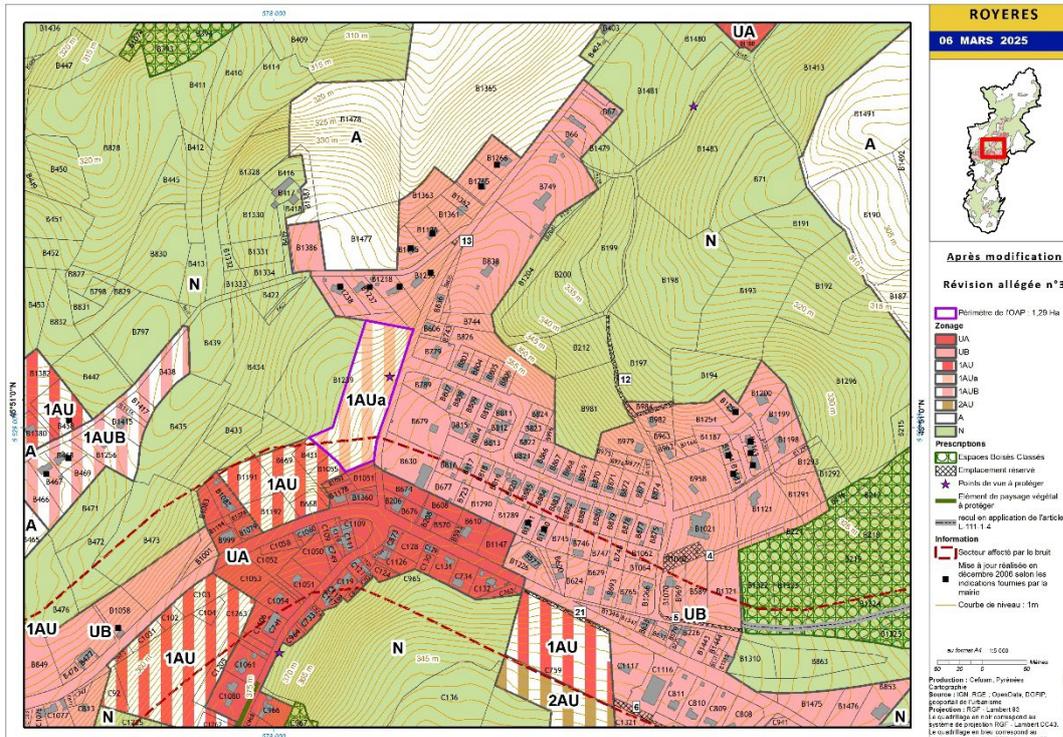


TABLEAU DES SURFACES

Avant

Libelle	Surface en Ha
1AU	17,09
1AUB	13,32
2AU	1,27
A	793,72
AUT	2,67
N	759,74
Ng	8,52
Nh	8,34
Ni	14,31
UA	18,19
UB	83,60
UI	1,29
Total Résultat	1722,05

Après

Libelle	Surface en Ha
1AU	16,61
1AUa	1,29
1AUB	13,32
2AU	1,27
A	793,72
AUT	2,67
N	758,93
Ng	8,52
Nh	8,34
Ni	14,31
UA	18,19
UB	83,60
UI	1,29
Total Résultat	1722,05

4.4.3 Intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le dossier PLU

Conformément au code de l'urbanisme, les OAP peuvent contribuer à :

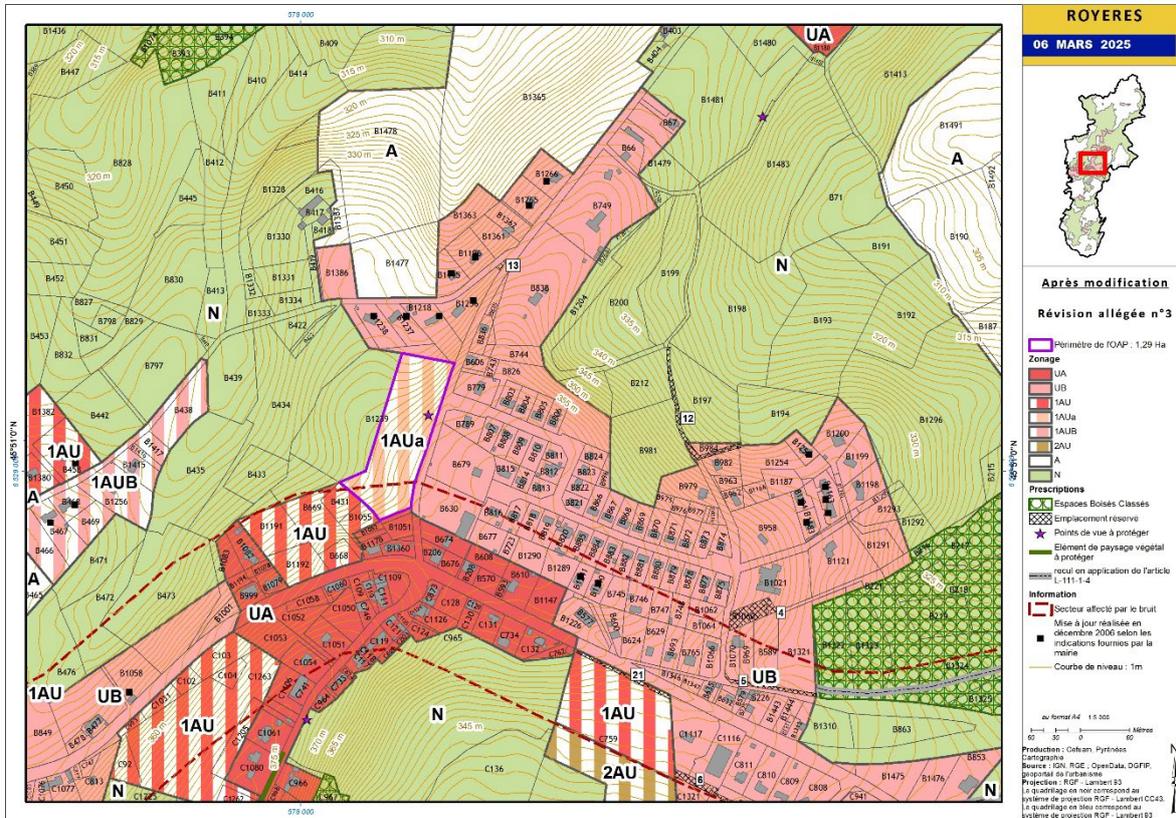
- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme et donc aux travaux et projets dans un rapport de compatibilité : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation » (article L. 152-1 du code de l'urbanisme).

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des déclarations préalables, des permis de construire (PC), d'aménager (PA) et de démolir. Elles doivent en outre être mentionnées par les certificats d'urbanisme. Par rapport au règlement (qui s'impose dans un rapport de conformité -voir ci-dessus), ce rapport de compatibilité permet une rédaction plus souple des dispositions figurant au sein de l'OAP. Toutefois, les dispositions qu'elles contiennent doivent être suffisamment consistantes pour être opposables (CE 8 novembre 2017, req. n° 402511).

L'OAP définie pour le secteur Saint-Antoine, classée en zone 1AUa, est composée d'éléments graphiques figurant ci-après et de règles écrites contenues dans le règlement littéral.

Périmètre de l'OAP



4.4.3.1 Les principes de l'OAP

Les bâtiments projetés seront implantés en retrait de la voie départementale et 2 accès sont prévus pour permettre l'entrée des véhicules sur la parcelle et l'accès aux 2 aires de stationnement. Un accès piéton est créé en bordure de la voie départementale permettant d'accéder au porche central situé au centre des espaces dédiés aux commerces de proximité et activités de services.



Comme figurant sur le plan ci-dessus, les logements (une dizaine) seront situés au nord de la parcelle en lien avec la zone urbaine existante. L'opération de logements interviendra dans un second temps dans l'aménagement du secteur.

Les locaux liés aux commerces et services seront implantés en retrait de la voie et parallèlement à la voie départementale. Ils constitueront une vitrine sur cet axe routier.



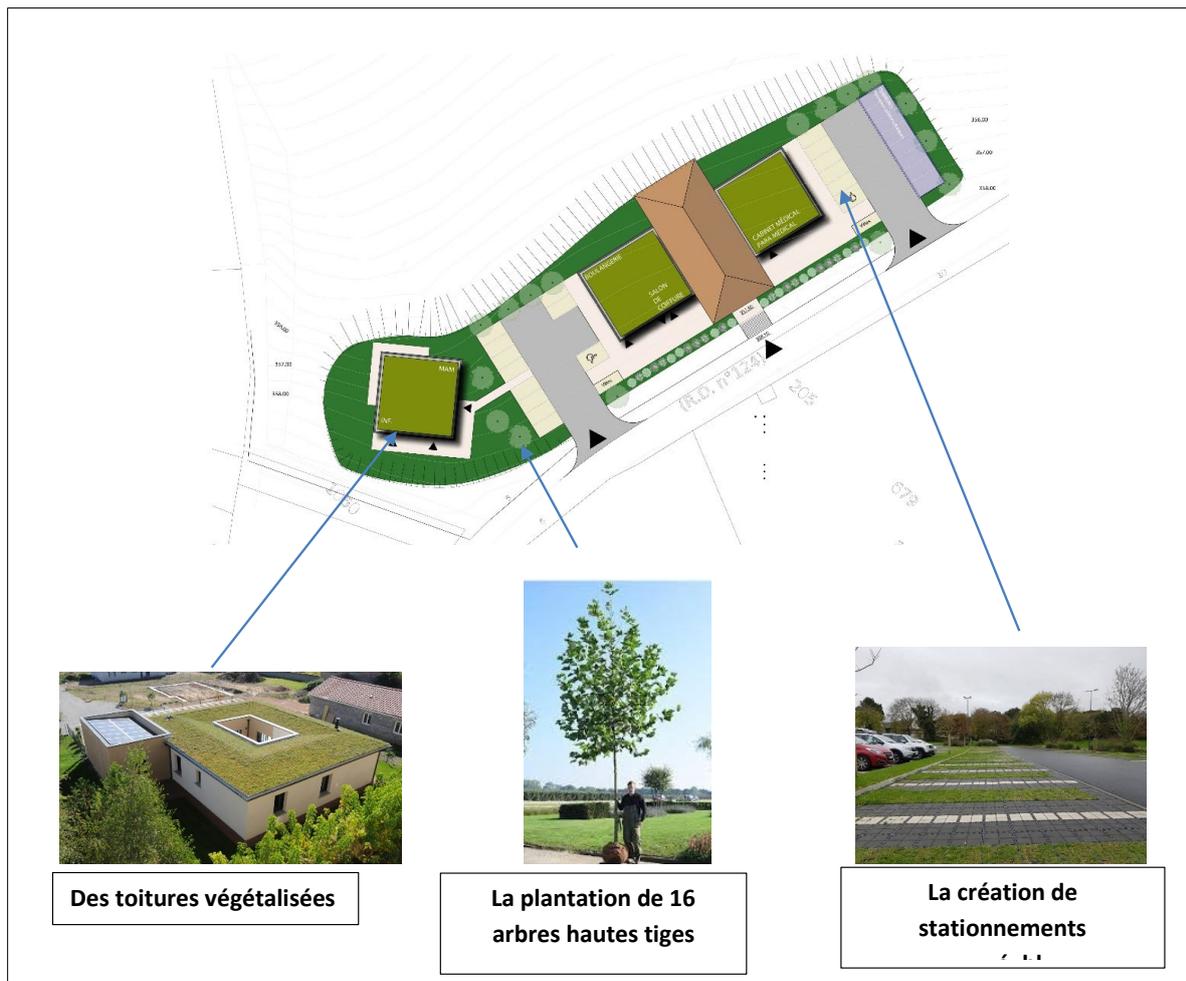
Plan-masse du secteur-Source Mairie de Royères

La parcelle sera végétalisée au maximum et les aires de stationnement seront constituées de matériaux drainants.

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 25%.

Les bâtiments d'activités

L'espace dédié aux activités de commerces et de services sera créé dans un 1^{er} temps. Il est constitué au sud du secteur de la Maison des Assistantes Maternelles avec un espace de stationnement à proximité, d'une boulangerie, d'un salon de coiffure, d'un cabinet médical et d'un local pour professions libérales à l'Est du porche central.



Le projet intègre la création d'un porche central, positionné entre les commerces et le cabinet médical afin d'offrir aux riverains un espace couvert, protéger des vents et de la pluie en hiver, de la chaleur et du soleil en été.



Ce dernier est équipé de lanterneaux afin de ne pas dégrader l'accès à la lumière naturelle, non seulement pour les riverains, mais également pour les 2 corps de bâtiments adjacents.

4.4.3.2 Les aspects techniques des bâtiments d'activités



Traitement bioclimatique des espaces

Concernant le volet bioclimatique du projet, ne pouvant s'appuyer que sur une orientation est-ouest en raison du front de rue, le projet est composé de volumes simples permettant d'assurer une très bonne compacité, soit **0.4**.

Le besoin thermique est encore un peu plus réduit par le choix de procédés d'isolations efficaces :

- Isolation des murs en ossatures bois par 22 cm de laine de bois positionné entre montants et un doublage intérieur de 4.5 cm venant traiter les ponts thermiques structuraux. **R = 7.2 m².K/W**
- Isolation sous chape en plancher bas par environ 10 cm de polyuréthane de type Soprema. **R = 4.55 m².K/W**
- Isolation en toiture-terrace, sous étanchéité et complexe de végétalisation, permettant l'atteinte d'un **R = 9.00 m².K/W**

Ce traitement de parois permettra en outre le traitement des différents ponts thermiques du projet, et ainsi de répondre aux enjeux de la RE2020.

Efficacité des installations techniques :

Les installations techniques feront appel aux technologies low-tech pour être simples à installer et à maintenir.

- **Ventilation de type simple flux autoréglable** : une variante double flux sera étudié en phase APD, mais semble présenté peu d'avantage pour un coût d'installation élevé.
- **Chauffage et refroidissement** des espaces par pompe à chaleur sur cassette de type ventilo-convecteur.

- **Eau chaude sanitaire** assurée par des ballons électriques sous éviers ou dans les vestiaires, considérant le faible besoin au sein des bâtiments.

Production d'énergie renouvelable



Bien que non soumis à la loi APER, et en conformité avec le programme technique, le projet intègre la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur une surface de 120 m² de stationnement.

Cette ombrière sera de type mono-pente avec une orientation SUD.

L'ensemble de ces aménagements permet de confirmer l'atteinte des engagements de performance requis pour les bâtiments à savoir :

- Respect des seuils RE2020 pour le bâtiment cabinet médical et M.A.M.
- Respect des seuils RT2012 pour le bâtiment, boulangerie et salon de coiffure.

Confort hygrothermique

Le confort thermique sera garanti en toute saison par la mise en œuvre de pompes à chaleur réversibles permettant un rafraîchissement des espaces, ces derniers ne disposant pas d'une inertie thermique conséquente.

Des protections solaires de types de volets roulants seront intégrées au niveau des menuiseries afin de permettre une gestion optimisée des apports solaires.

Choix intégré des produits et procédés de construction

Le projet, se dirigeant vers le respect des engagements RE2020 seuil 2025, prévoit un usage conséquent des matériaux biosourcés dans sa conception :

- Mur à ossature bois
- Toiture-terrasse bois support de végétalisation
- Porche en charpente bois
- Laine de bois en isolation entre montants.

Ces prescriptions techniques permettent de cibler dès à présent l'atteinte du **niveau 2** du label biosourcé avec des résultats tel que :

- MAM & Infirmerie : 31.45 kg/m² SDP
- Cabinet médical : 30.91 kg/m² SDP
- Boulangerie & salon de coiffure : 31.49 kg/m²SDP

4.5 Conclusion : incidences sur les pièces du PLU

La présente procédure de révision allégée N°3 du PLU de ROYERES a pour objectif de d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Saint-Antoine en reclassant la parcelle N° B 1239 (en partie), soit un secteur d'une superficie de 1,29 ha, initialement classée en zone N et 1AU, en zone 1AUa pour permettre l'accueil d'activités de commerces et de services et une opération de logements.

Les modifications exposées n'ont pas pour effet de modifier les grandes orientations du PADD et ne portent donc pas atteinte à l'économie générale du document.

Les principes de l'OAP sont complétés par les dispositions règlementaires contenues dans le règlement écrit du PLU.

A l'exception des documents présentés dans les pages précédentes, les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

PARTIE 5

ETUDE AU CAS PAR CAS

Un dossier de demande d'examen au « cas par cas » a été réalisé en mars 2025.

Celui-ci a permis de démontrer que le projet de révision allégée du PLU de Royères **ne présente pas d'incidences négatives significatives sur l'environnement.**

Le dossier de demande d'examen au « cas par cas » est en annexe du présent rapport mis à la disposition du public.