

REVISION DU PLU DE ROYERES

MEMOIRE EN REPONSE SUITE A L'AVIS MRAE DU 6 MARS 2026

Mars 2026

Ref avis MRAE : Avis NA-2025-010251/A PP

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	4
2	REPONSES AUX OBSERVATIONS	5

N° Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	Version	Vérifié par
RSITER0188	SI TOU	Mémoire en réponse suite à l'avis MRAE du 6 mars 2026	Bertille Barrière	18/03/26	V1	Julien Marchand

RSITER0188	SOLER IDE Toulouse	Mémoire en réponse suite à l'avis MRAE du 6 mars 2026	Bertille Barrière	18/03/26	V1
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

1 PREAMBULE

Contexte du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Dans le cadre du projet de révision allégée n°3 du PLU de Royères, la commune de Royères a saisi l'Autorité environnementale le 10 décembre 2025.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a alors émis un avis sur le projet le 6 mars 2026.

Le présent mémoire en réponse a pour objectifs de répondre aux interrogations et remarques de la MRAe.

Guide de lecture de la note

Dans un premier temps, les remarques principales issues de l'avis de la MRAe sont rappelées en gras et italique.

Les réponses apportées à chaque remarque sont ensuite détaillées à la suite de ce paragraphe.

2 REPONSES AUX OBSERVATIONS

1. Qualité générale du dossier

/

2. Justification du choix du site et consommation d'espace

La MRAE considère que le projet de révision allégée n°3 modifie le projet d'aménagement et de développement communal prévu par le PLU approuvé en 2006 et recommande a minima de refermer des zones à urbaniser devenues obsolètes voire d'engager une révision générale de son PLU afin de répondre aux enjeux actuels de développement mais aussi de réduction de la consommation d'espaces NAF et de prise en compte de l'environnement.

Comme présenté dans le rapport d'évaluation environnementale, la révision allégée du PLU de Royères concourt à répondre aux objectifs fixés par la commune dans son PADD.

En effet, le projet envisagé correspond à l'axe 1 du PADD « Définir des zones et des conditions d'urbanisation future » car :

- Il s'inscrit dans un secteur limitrophe d'un quartier déjà urbanisé (Saint-Antoine) ;
- Il contribue au développement des commerces de proximité et services de santé.

Le projet envisagé correspond à l'axe 2 « Veiller à la qualité de vie des habitants » car :

- Il protège les paysages en maintenant le point de vue repéré dans le PLU en vigueur ;
- Il évite l'urbanisation dans les secteurs boisés.

Le projet envisagé correspond à l'axe 3 « Assurer la préservation de l'environnement, des paysages et des espaces naturels » car :

- Il tient compte des sensibilités environnementales, comme mentionné dans l'évaluation environnementale.

Le projet objet de la prévision allégée, est donc en cohérence avec les axes définis dans le PADD puisqu'il :

- Permet une urbanisation « recentrée sur les secteurs bâtis existants », ici le quartier Saint-Antoine ;
- Oriente la commune vers une « forme urbaine mieux équilibrée au niveau des fonctions » avec l'implantation de commerces de proximité et de services à proximité d'un secteur d'habitation ;
- Permet, en renforçant le quartier Saint Antoine, un « développement harmonieux entre le bourg, Saint Antoine, et les quartiers nouveaux ».

Par ailleurs, il est à noter que la commune entend engager prochainement une révision générale de son PLU. Cette procédure permettra d'analyser les zones à urbaniser existantes et de les reconsidérer au regard des projets soutenus par la commune, ainsi que d'évaluer les futurs secteurs de développement.

La MRAe recommande de clarifier les objectifs de la révision allégée n°3 en précisant la vocation de la zone 1AUa dans le règlement du PLU.

La vocation de la zone 1AUa est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, de commerces, et de services. Cela sera clarifié dans le règlement.

3. La prise en compte de la ressource en eau

Le rapport fait valoir une emprise au sol des constructions de 3 225 m² maximum sur la zone 1AUa. Les dispositions du projet de révision allégée prévoient une emprise au sol des constructions limitée à 25 % de la parcelle. La parcelle B 1239 occupant toutefois 2,64 hectares, l'emprise au sol maximale serait plutôt de 6 600 m². Il convient de vérifier la rédaction du règlement du PLU en matière d'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation des sols de façon suffisante.

D'après l'article 9 du règlement de la zone 1AUa, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 25% de la parcelle en zone 1AUa.

L'emprise au sol dont on parle est calculée non pas sur la parcelle B1239 mais bien sur la zone 1AUa, objet de la présente modification. Etant entendu que le reste de la parcelle B1239 est maintenue en N.

La zone 1AUa présente une superficie de 1,29 ha. Ainsi, l'emprise au sol maximum des constructions est bien égale à 3 225 m² (25% de 1,29 ha).

4. Prise en compte des sensibilités écologiques

L'OAP préconise en outre la mise en œuvre d'espaces végétalisés et arborés favorisant les continuités écologiques sur le secteur de projet. La mention d'un choix d'espèces végétales locales et adaptées au changement climatique en évitant les espèces végétales allergènes pourrait être ajoutée.

L'article 13 du règlement de la zone 1AUa précise bien que les plantations devront être constituées d'essences locales.

Il sera rajouté dans le règlement la mention d'essences adaptées au changement climatique et non allergènes.

5. Prise en compte des sensibilités paysagères

La MRAe demande de réduire la surface de la zone 1AUa aux seuls besoins de création de commerces et de services et de maintenir la partie nord du secteur de projet en zone naturelle N.

Il est à noter que cette zone 1AUa permet à la commune de maintenir la création de logements sociaux dans l'ensemble de sa programmation. La commune souhaite en effet pérenniser son offre en logements locatifs au nombre de 4 aujourd'hui, volume qui s'avère très insuffisant au regard des besoins recensés par la commune.

La MRAe recommande de compléter le règlement afin de préciser la hauteur maximale des constructions autorisée au faîtage (en mètres) à l'instar de la rédaction de l'article 10 de la zone 1AU dans le PLU en vigueur.

L'article 10 du règlement de la zone 1AUa stipule que la hauteur des constructions liées aux activités de commerce et de service est fixée au RDC sur sous-sol.

Afin de préciser cette disposition, il sera rajouté dans le règlement que la hauteur maximale autorisée est de 6 m au faîtage.

6. Prise en compte des risques et des nuisances

La MRAe recommande d'instaurer des dispositions réglementaires afin de garantir une conception des nouvelles constructions empêchant l'exposition des occupants au radon.

Comme présenté dans le rapport de présentation, il est déjà mentionné dans l'OAP que les bâtiments prévus dans le cadre du projet d'aménagement feront l'objet d'une isolation efficace et seront équipés de système de ventilation qui permettra la bonne aération des pièces. Ces dispositions permettent de limiter l'exposition au radon des futurs occupants, et assurent ainsi une bonne prise en compte de ce risque.

La MRAe recommande de fournir des informations sur le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense contre l'incendie pour permettre l'accueil et la localisation des nouvelles activités sur le secteur de projet de zonage 1AUa.

Comme présenté dans l'évaluation environnementale, le projet présente des dispositifs de défense contre l'incendie adaptés. En effet, deux points d'eau incendie sont recensés à moins de 150 m du secteur, localisés dans la rue du 8 mai 19457 et au carrefour entre la rue Jean Moulin et l'avenue du Général de Gaulle. De plus, les accès au site du projet seront suffisamment dimensionnés pour permettre l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie, comme le préconise l'article 13 du règlement de la zone 1AUa.

Par ailleurs, le SDIS sera consulté au moment du dépôt du permis de construire. Le projet d'aménagement appliquera les préconisations qui seront émises.



SOLER IDE Toulouse

Bureau d'études et de conseils en Environnement
4, rue Jules Védérines – BP 94204
31031 TOULOUSE Cedex 04
Tél : 05 62 16 72 72