

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°3
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Royères
(Haute-Vienne)**

Avis NA-2025-010251/A PP

Porteur du plan : commune de Royères

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 10 décembre 2025

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 20 janvier 2026

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric GHESQUIERES.

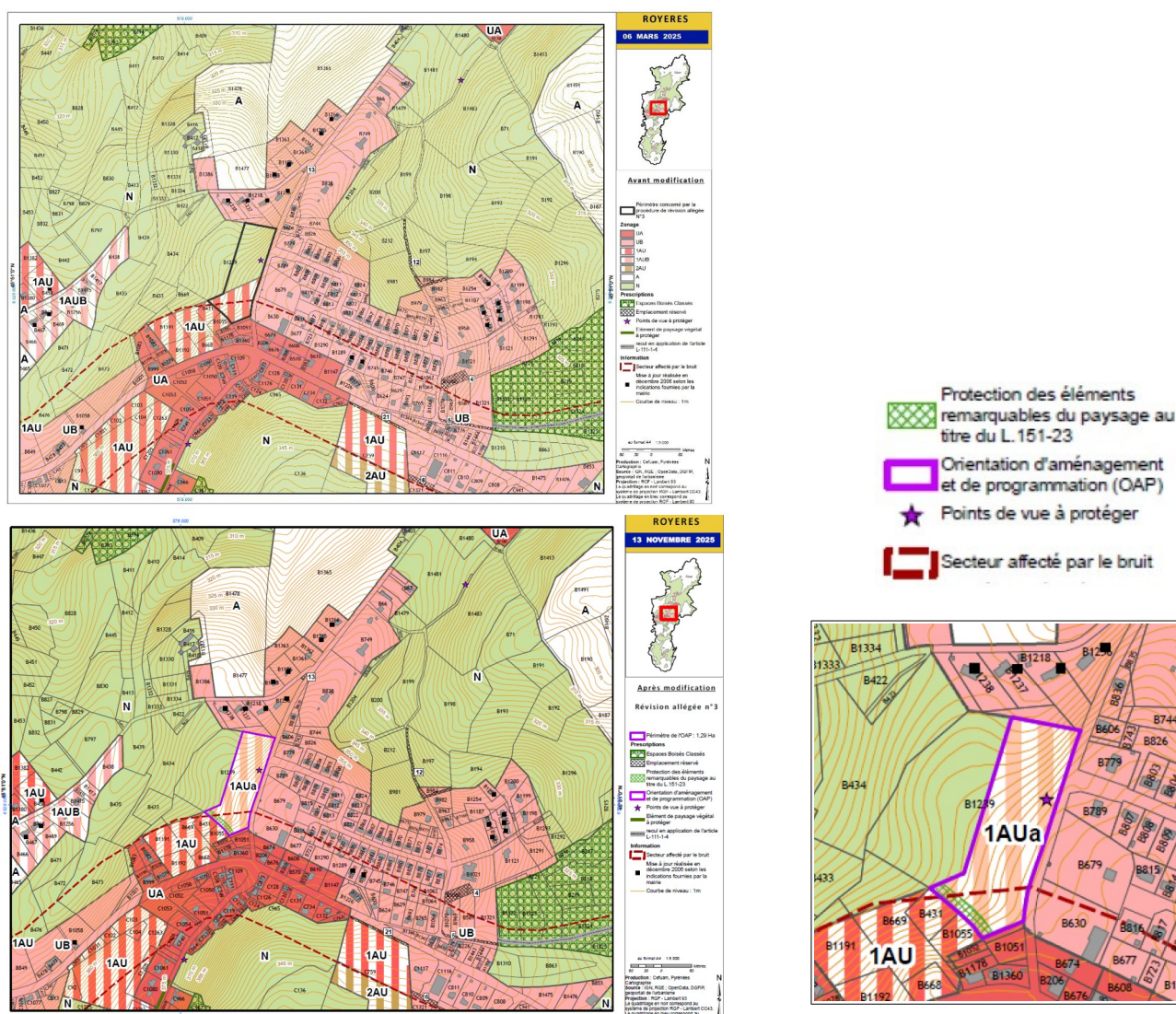
Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

II. Objet de la révision allégée

La révision allégée n°3 du PLU de la commune de Royères vise à permettre la création de commerces et de services dans le quartier Saint-Antoine et porte sur :

- la création d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques 1AUa ;
- le reclassement en zone 1AUa (1,29 hectare) d'une partie de la parcelle B 1239 actuellement classée en zone naturelle N (0,81 hectare) et en zone à urbaniser 1AU à vocation d'habitat (0,48 hectare) ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) associée à la nouvelle zone 1AUa ;
- l'instauration sur le plan de zonage d'une trame de protection des boisements au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.



Extraits du plan de zonage avant et après la révision allégée n°3 du PLU de Royères
(Source : rapport de présentation page 54)

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.

Par ailleurs, le règlement de la zone 1AUa tel que présenté dans le dossier, admettant a priori la réalisation de logements, n'apparaît pas dédier l'ouverture à l'urbanisation de la zone exclusivement aux activités économiques (commerces et services).

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.

3 Prise en compte de la ressource en eau

Selon l'agence régionale de santé, le projet est implanté dans la zone de vigilance de la prise d'eau du Pas de la Mule dans la Vienne dont la protection sanitaire a fait l'objet d'arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 20 juillet 2006 et du 29 novembre 2007. Le projet n'est pas de nature à impacter la qualité de l'eau prélevée.

Le rapport considère que les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement sont en capacité de subvenir aux besoins en eau potable et de traiter les effluents supplémentaires induits par le projet.

Concernant l'alimentation en eau potable du site de projet, le dossier fournit des informations permettant de vérifier l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins supplémentaires induits par la nouvelle vocation de la zone.

Concernant la gestion des eaux usées, la zone 1AUa projetée est desservie par un réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration de Royères d'une capacité nominale de 550 Equivalent-Habitants (EH). L'état général de la station d'épuration est considéré comme satisfaisant en 2024 suite à des travaux de mise en conformité. Selon le portail de l'assainissement collectif du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, la charge maximale entrante était de 390 EH en 2024. Le dossier montre que la station d'épuration est en capacité de traiter les effluents supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa à vocation de commerces et de services.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le rapport indique la présence d'un fossé à 180 mètres en contrebas de la parcelle de projet. Le projet de révision allégée n°3 du PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols et les ruissellements par des dispositions réglementaires relatives à la perméabilité des aires de stationnement et l'aménagement d'espaces végétalisés et arborés au sein du site de projet.

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.

4 Prise en compte des sensibilités écologiques

La parcelle concernée par le projet de révision allégée n°3, actuellement occupée par une prairie, a fait l'objet d'un diagnostic écologique habitats-faune-flore-zones humides en janvier et en juin 2025.

Selon l'inventaire des zones humides caractérisées en application des dispositions de l'article³ L. 211-1 du Code de l'environnement, aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur de projet de révision allégée n°3.

Selon le diagnostic, le secteur de projet présente un enjeu écologique globalement faible. Il est toutefois caractérisé par la présence d'une lisière boisée à enjeu écologique fort. La révision allégée n°3 prévoit de conserver et de préserver cette lisière boisée par l'instauration d'une trame de protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme en partie sud-ouest du zonage 1AUa projeté.

3 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

La MRAe rappelle en effet que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Des outils de protection par un classement en zone naturelle N ou pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme) tels que proposés dans le projet de révision allégée n°3 sont à privilégier pour garantir efficacement la préservation des milieux naturels à enjeu lors de l'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) attendue de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Seules ces dispositions réglementaires sont assimilables pour le PLU à des mesures d'évitement et de réduction des impacts.

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.

5 Prise en compte des sensibilités paysagères

La commune de Royères se situe dans l'unité paysagère des collines limousines de Vienne-Briance. La parcelle concernée par la révision allégée n°3, actuellement en prairie, est située sur un coteau en contrebas de la RD 124. Selon le rapport, la parcelle offre une vue dégagée sur des paysages ouverts en direction du nord. En cohérence, le plan de zonage en vigueur identifie un « point de vue paysager » à préserver au nord de la parcelle de projet.

L'OAP proposée comporte toutefois la mention d'un « espace à aménager » sans programmation particulière au nord de la zone 1AUa et précise que ces espaces libres ne font pas l'objet d'une protection spécifique. La perspective sur le grand paysage depuis la RD 124 est ainsi susceptible d'être altérée par le projet de révision allégée tel que présenté.

La MRAe relève en outre que la révision allégée renforce l'extension urbaine linéaire le long de la RD 124 sur des espaces naturels.

Le PADD du PLU de Royères a pour objectif de définir des zones et des conditions d'urbanisation future en privilégiant une urbanisation maîtrisée autour des noyaux urbains existants en évitant une urbanisation continue, notamment le long des voies nationales et départementales. Si le projet de zonage 1AUa s'inscrit bien en continuité du tissu urbain, il constitue toutefois une urbanisation linéaire le long de la RD 124.

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.

Le dossier préconise une intégration paysagère des aménagements et des constructions en s'appuyant sur la topographie naturelle du site caractérisé par une pente moyenne de 10 %. Des illustrations et des photos-montages permettent d'appréhender l'insertion paysagère des constructions et des aménagements permis sur la zone 1AUa par la révision allégée.

Les dispositions réglementaires et l'OAP du projet de révision allégée n°3 du PLU limitent les constructions au rez-de-chaussée sur sous-sol pour une insertion paysagère des nouvelles constructions dans le site. La hauteur maximale des constructions à ne pas dépasser (en mètres) n'est toutefois pas précisée.

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

6 Prise en compte des risques et des nuisances

La typologie des activités projetées ne devrait pas engendrer de conflits d'usage avec les habitations déjà présentes et à venir. Une attention particulière devra être portée sur la mixité des usages afin qu'aucune nuisance (bruit, odeur notamment) ne soit générée pour le voisinage.

Le site n'est pas concerné par un risque naturel particulier, hormis une exposition au radon⁴ dont le potentiel est élevé sur la commune. Si le rapport évoque des techniques constructives prévenant ce risque naturel, le règlement du PLU ne prévoit aucune disposition spécifique permettant de le prendre en compte.

Les PLU peuvent permettre d'accepter, sous certaines conditions constructives, un permis de construire dans les zones plus particulièrement soumises au risque radon (limitation de la surface en contact avec le sol (plancher bas, sous-sol, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés), étanchéité (à l'air et à l'eau) entre le bâtiment et son sous-sol, ventilation du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave...)).

4 Le radon est un gaz issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches dont l'augmentation de la concentration dans les bâtiments conduit à une exposition dangereuse pour les occupants.

Il peut également être envisagé de recommander une étude radon avant construction (mesure de potentiel d'exhalaison du radon dans les sols) et/ou de procéder à des mesures dans les bâtiments existants à proximité. Enfin, des mesures peuvent être réalisées pour contrôler l'efficacité des actions mises en œuvre et l'absence d'exposition des occupants au radon.

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

Selon le rapport, le secteur de projet, situé le long de la RD 124, est peu susceptible d'être exposé au risque lié au transport de matières dangereuses.

Le secteur de projet, en partie sud, est actuellement situé dans la zone de bruit de la RD 941. Selon le rapport, dans le cadre de la révision en cours du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Vienne, le secteur de projet n'est plus situé dans la zone de bruit de la RD 941.

Le rapport présente une cartographie des dispositifs existants de défense contre l'incendie dans le secteur de projet de zonage 1AUa. Le dossier ne fournit pas d'information sur l'état de fonctionnement de ces dispositifs permettant d'identifier si le secteur de projet est couvert par la défense contre l'incendie de façon satisfaisante ou si des dysfonctionnements ont été relevés.

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.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Royères vise à permettre la création de commerces et de services le long de la route départementale RD 124 dans le quartier Saint-Antoine.

Au regard des enjeux paysagers identifiés sur le secteur de projet de la révision allégée, il est attendu une réduction du périmètre de la zone à urbaniser 1AUa aux seuls besoins d'accueil de commerces et de services en partie sud et une précision sur la hauteur maximale des nouvelles constructions. Ces dispositions permettront de préserver les perspectives vers le grand paysage, de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et de limiter l'urbanisation linéaire le long de la route départementale.

La révision générale du PLU de Royères apparaît indispensable afin de redéfinir le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 6 mars 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Cédric GHESQUIERES