



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEGEE N°3

*Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées du
18 mai 2026*

PRESENTS

- Franck LETOUX, Maire de Royères
 - Mme REGAUDIE-GENDAUX, Mairie de Royères
 - Mr SIMON, Saint Just Le Martel
 - Mme NOWAKOWSKI, Saint Just Le Martel, Urbanisme
 - Mme COLLERAIS, DDT 87-service urbanisme
 - Mme DESCHAMPS, DDT 87 – Déléguée Territoriale
 - Mme PUIGRENIER, CC de Noblat, service instructeur
 - Mme MOREAU, Directrice du SIEPAL
 - Mme VIGOUROUX, Chambre d'agriculture 87
-
- Mme RIUS Mireille, Urbaniste cabinet CEFUAM-Prestataire

ABSENTS

- Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de la Haute-Vienne
- Direction régionale des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine Service régional de l'archéologie
- Direction régionale de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt Nouvelle-Aquitaine
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine Service aménagement habitat construction-Département aménagement et paysages
- Services départementaux de l'éducation nationale de la Haute Vienne
- Chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Vienne
- Conseil régional Nouvelle-Aquitaine
- Conseil départemental de la Haute-Vienne

Les communes suivantes :

- AUREIL
- ST MARTIN TERRESSUS
- ST LEONARD DE NOBLAT
- ST JUST LE MARTEL
- ST PRIEST TAURION

ABSENTS EXCUSES :

- Mairie de Geneytouse
- Mairie du Châtenet en Dognon
- A.R.S.
- U.D.A.P.
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Monsieur le Maire introduit la séance en rappelant l'historique de l'évolution du PLU de ROYERES, explique le choix de la procédure de révision allégée, et présente le projet. Il indique que ce projet est en lien direct avec le secteur limitrophe de Saint-Antoine déjà urbanisé et le bourg de Royères.

- 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 réduire une zone naturelle concernant une partie de la parcelle N°1239(propriété communale) pour y permettre la construction d'activités à vocation économique (petits commerces et services).
- Les constructions seront situées le long de la rue Jean Moulin face au quartier Saint-Antoine situé en zone UB du PLU approuvé.

La procédure a fait l'objet de 2 dossiers « cas par cas » soumis à l'avis de la MRAE. Finalement, une évaluation environnementale a été réalisée et le projet ajusté en conséquence notamment sur la partie Sud en créant une protection paysagère sur les espaces boisés existants.

Rappel de la chronologie :

SAISINE DE LA MRAE CAS PAR CAS N°1	17 mars 2025
BILAN CONCERTATION EN CM	20 juin 2025
SAISINE DE LA MRAE CAS PAR CAS N°2	15 juillet 2025/15 septembre 2025
REALISATION EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	04 novembre 2025
ARRET DU PROJET EN CM AVANT ENVOI MRAE	06 décembre 2025
DOSSIER PLU POUR AVIS MRAE	10 décembre 2025

A l'issue de la présentation un tour de table est engagé pour recueillir les remarques. Elles sont reprises ci-après.

Madame COLLERAIS de la DDT 87 se questionne sur la bonne procédure car le PADD n'est en fait qu'un document constitué d'une carte et 2 pages et qu'il serait plus judicieux de faire une révision générale du PLU maintenant dit « ancien ». Il faudrait qu'il y ait compensation de la zone 1Aua avec une autre zone N par exemple. Des OAP existent sur la Commune mais les propriétaires comme l'indique Monsieur le Maire ne souhaitent pas construire (secteur du Bourg, Haute-Rippe, en bordure de la D141 entre autres)

Monsieur le Maire rappelle qu'une zone a été fermée à l'urbanisation en 2018.

Mme Moreau, directrice du SIEPAL souligne le bien-fondé du projet pour lequel la révision allégée a été lancée. Il est localisé à proximité immédiate d'une zone très fortement urbanisée. Comme l'a précisé Monsieur le Maire dans sa présentation, il vise à répondre aux besoins de la population de Royères.

Sylvie Moreau souhaite que l'ensemble des territoires qui composent le SIEPAL fassent l'objet du même traitement par les organismes qui ont à analyser les évolutions des documents d'urbanisme. Royères

n'est pas la seule commune à disposer d'un PLU ancien, bien d'autres sont dans ce cas-là. Il convient de faire preuve d'équité dans l'examen des dossiers.

De plus et comme l'a rappelé Monsieur le Maire, la commune de Royères connaît une croissance démographique structurelle qui justifie la réalisation d'un tel projet. Sa localisation est notamment liée à la maîtrise foncière du terrain par la commune. Il se traduirait effectivement par la consommation d'un espace agricole, mais de manière modeste, et l'agriculteur qui le loue comme l'a rappelé la représentante de la Chambre d'Agriculture, en a été informé.

De surcroît, comme l'a indiqué Monsieur le Maire, ce projet est très abouti dans sa conception. Les contacts ont déjà été pris avec tous ceux qui s'installeront dans les bâtiments, réalisés dans des matériaux durables.

Le SIEPAL n'aurait pas eu le même avis si ce projet avait été surdimensionné, déconnecté des zones urbanisées et s'il n'était pas de nature à répondre aux besoins des habitants de Royères et des environs. Il participera notamment à limiter les obligations de déplacement, via l'offre de commerces et les services situés sur place.

Madame PUIGRENIER du service instructeur de la Communauté de Communes de Noblat indique qu'il serait difficile de compenser cette zone de 8000 m² par la fermeture d'une zone prise au cas par cas au risque de rendre mécontent tel ou tel propriétaire désigné comment et par quel moyen ? Il y aurait plus de risques d'avoir du contentieux en suivant cette procédure qu'avec une révision générale du PLU.

Madame VIGOUROUX fait également la même constatation que Marielle PUIGRENIER et indique que la Chambre d'agriculture est favorable à ce projet. Que le locataire de la parcelle cédée à la commune de ROYERES a été interrogé par la Chambre d'Agriculture sur cette parcelle et qu'il émet également un avis favorable. Madame VIGOUROUX demande si Monsieur le Maire a bien l'intention de faire une révision de son PLU dans les années à venir.

Monsieur le Maire répond qu'une délibération a été prise portant engagement d'une étude d'évaluation sur le PLU en vigueur.

Madame DESCHAMPS, Déléguée territoriale à la DDT 87 demande pourquoi ne pas choisir comme compensation à cette parcelle : une friche ?

Monsieur le Maire informe qu'il n'existe pas de friche sur la commune de Royères.

Madame RIUS du cabinet CEFUAM indique les éléments suivants :

- sur la remarque de la DDT 87 concernant le PADD : le dossier soumis pour avis comporte les justifications de la cohérence du projet avec les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD du PLU approuvé.

Elle rappelle que 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.

Le projet répond à ces orientations. Elle rappelle également la page 3 du PADD qui indique que *doivent être conforter les commerces et les services sur le quartier St Antoine.*

La commune souhaite rappeler dans le cadre du présent PV ce qui a été démontré dans la note de présentation de la révision allégée à savoir :



Le secteur concerné par la présente procédure est limitrophe de secteurs urbanisés et de zones d'urbanisation future. 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 point de vue « paysager » situé dans les documents graphiques est maintenu.

Le projet envisagé correspond à l'axe 1 du PADD 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 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 car :

- il tient compte des sensibilités environnementales, comme mentionné dans l'analyse des incidences du projet sur l'environnement (cf dossier de cas par cas).



Le projet, objet de la présente procédure, 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 ».

- **Mireille RIUS** poursuit sur le sujet de la « compensation » mentionné tant dans l'avis MRAE que dans l'avis de la DDT87 en disant que la fermeture de zone à urbaniser ne peut être traitée dans le cadre de ce type de procédure et relève davantage d'une révision générale du PLU comme la commune l'envisage. Sur quelles justifications la commune pourrait fermer un site ouvert à l'urbanisation sur un autre secteur sans procéder à une analyse approfondie des zones AU existantes ? Cela paraît très compliqué dans la temporalité de cette procédure.

Madame COLLERAIS demande que l'emprise soit réduite.

Monsieur le Maire rappelle que la commune a acquis ce foncier pour y développer un projet économique de commerces de proximité et de services.

Madame RIUS indique également que le projet s'appuie sur une étude de faisabilité conduite par la C.M .A. qui a conclu à un avis favorable pour ce type de projet.

En termes de surface, l'emprise au sol des bâtiments correspond à la répartition suivante, indiquée dans le dossier :

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

Elle mentionne également que la surface de la zone 1Aua est de 1,29 ha. Cette nouvelle zone reprend une partie de la zone 1AU déjà existante. Les plans « avant » / « après » montrent bien les emprises concernées.

Monsieur le Maire détaille le projet tel que figurant dans le dossier soumis pour avis.

Madame RIUS précise que le dossier modifié à l'issue de l'enquête publique mentionnera les éléments suivants :

-la surface de la zone 1AUa créée (1,29ha) contenant une partie de la zone 1AU existante (0,48 ha) en mentionnant la surface de celle-ci. Il s'agit en réalité d'ouvrir à l'urbanisation 8100 m².

-le sujet de la compensation sera également rajouté en mentionnant que cette mesure n'est pas retenue dans la présente procédure.

-une explication sur l'absence de friches à mobiliser sur la commune (en raison de mécanismes financiers mobilisables pour ce type de foncier).

Les représentants de la commune de Saint Just Le Martel trouvent le projet intéressant et n'ont pas d'observations à formuler.

Monsieur le Maire remercie les participants, indique que l'enquête publique sera organisée en juin/juillet, et clôt la séance à 16h.