



**PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme et Habitat

Affaire suivie par :

Florence COLLERAIS

florence.collerais@haute-vienne.gouv.fr

05.19.03.22.16

Le préfet de la Haute-Vienne

à

Mairie de Royères

Monsieur le maire

2 place de la mairie

87400 ROYÈRES

Objet : révision allégée n°3 du PLU de Royères

Limoges, le

30 AVR. 2026

Votre commune a prescrit, par délibération du conseil municipal en date du 6 décembre 2024, la révision allégée n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 décembre 2006. La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Limoges approuvé le 7 juillet 2021 et fait partie des communes de 2nde couronne.

Le projet d'évolution du PLU concerne une partie de la parcelle cadastrale OB-1239 (pour une superficie de 1,29 hectare), localisée le long de la rue Jean Moulin (RD 124), en face du quartier Saint-Antoine. La commune a la maîtrise foncière de cette parcelle, actuellement déclarée à la politique agricole commune (PAC).

Cette procédure a pour objet de permettre l'implantation de commerces de proximité (boulangerie, salon de coiffure) et de services de santé (maison d'assistante maternelle, local infirmerie, cabinet médical et paramédical). Dans sa première version, la révision allégée n°3 prévoyait aussi la réalisation d'une opération de construction de 10 logements portée par l'office public de l'habitat de la Haute-Vienne (ODHAC) mais ce projet a été abandonné.

La révision allégée n°3 a fait l'objet de deux dossiers de demande d'examen au cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnement (MRAE) en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme. Le 5 mai 2025, la MRAE a émis un avis conforme défavorable concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Après modification, le projet a été à nouveau soumis à la MRAE qui a émis, le 11 septembre 2025, un avis conforme défavorable, une évaluation environnementale restant requise.

L'évaluation environnementale a été réalisée par la commune et le projet de révision allégée n°3 a été arrêté par délibération du conseil municipal le 5 décembre 2025.

Le projet arrêté 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 OB 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, située au sud de la zone 1AUa créée ;
- le maintien du point de vue paysager figurant dans les documents graphiques du PLU en vigueur.

Mes services partagent les éléments relevés par la MRAE dans son analyse du 6 mars 2026 du dossier d'évaluation environnementale.

Le PLU de Royères, dont le territoire représente 1722,05 hectares, comporte actuellement 30,41 hectares de zones à urbaniser à court terme (1AU et 1AUB) et 1,27 hectare de zone d'urbanisation future (2AU).

Le projet de révision allégée diminue une zone naturelle sans contrepartie, alors même que la trentaine d'hectares déjà identifiée pour développer l'urbanisation n'apparaît pas avoir été entièrement mobilisée. D'après les éléments du dossier, elle ne le sera probablement pas compte tenu des boisements présents, des usages agricoles ou de la rétention foncière.

Par ailleurs, le secteur nord du projet n'étant plus visé par la réalisation d'une opération de construction de logements, son reclassement de la zone N à la zone 1AUa n'apparaît plus répondre à un besoin. Son maintien dans la zone N, dont la constructibilité est limitée de part la vocation de la zone, permettrait d'assurer la préservation paysagère du secteur (cône de vue existant dans le PLU en vigueur, rappelé en page 8 du dossier).

Le projet de révision allégée n°3 du PLU de Royères s'inscrit dans les orientations du projet d'aménagement de développement durables (PADD) du PLU. Cependant, la cartographie schématique de ce dernier ne semble pas identifier le secteur visé par la révision allégée comme zone de développement du territoire, ce qui pourrait remettre en cause le PADD.

Au regard de l'ensemble de ces observations, il conviendrait de réduire la zone 1AUa aux superficies nécessaires pour les activités de commerces et de services. Dans la mesure où le PADD pourrait être remis en cause, l'engagement d'une révision générale du PLU apparaît la procédure adaptée. Elle permettrait à la commune de refermer les zones à urbaniser devenues obsolètes et d'actualiser son PADD en prenant en compte le contexte actuel. À cet égard, il est noté, d'une part, que la commune a retiré, le 20 juin 2025, la délibération par laquelle elle avait prescrit, le 16 novembre 2015, la révision de son PLU et, d'autre part, qu'elle a engagé une consultation pour procéder à l'évaluation de son PLU en vigueur.

Ces remarques seront intégrées au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint à venir.

Le service urbanisme et habitat de la direction départementale des territoires reste à votre disposition pour échanger sur le contenu du présent avis.

Le directeur,
Le directeur départemental adjoint
des territoires de la Haute-Vienne

Jean-François MORAS