



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEE N°3

1-RAPPORT DE PRESENTATION



PRESCRIPTION : 06/12/2024

MISE A DISPOSITION : 31/03/25 au 30/04/2025

ARRET DU PROJET : 05/12/2025

EXAMEN CONJOINT PPA : 18/05/2026

ENQUETE PUBLIQUE : 17/06/2026 au 16/07/2026

APPROBATION :

CEFUAM

SOLER IDE | PYRENEES CARTOGRAPHIE

HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU PLU DE ROYERES

- PLU de la commune de Royères approuvé le 21 décembre 2006,*
- Révisions simplifiées N°1 et N°2 du PLU et les modifications N°1 et N°2 du PLU approuvées le 25 mars 2010 ;*
- Modification N°3 du PLU approuvée le 02 novembre 2011 ;*
- Modification N°4 du PLU abandonnée en date du 02 novembre 2011 ;*
- Révision allégée N°2 du PLU approuvé par délibération N°2018-25 en date du 17 septembre 2018 ;*
- Modification N°5 du PLU approuvée par délibération N°2018-26 en date du 17 septembre 2018.*

Table des matières

PARTIE 1	4
CADRE REGLEMENTAIRE	4
1.1 Eléments de contexte et procédure	5
1.2 Rappel des principales dispositions du PADD du PLU approuvé et cohérence du projet	7
1.3 Rappel des zones à urbaniser actuelles dans le PLU en vigueur	9
PARTIE 2	12
PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	12
2.1 Situation de la commune	13
2.2 Les principaux indicateurs statistiques	14
PARTIE 3	26
LES EVOLUTIONS PROPOSEES	26
3.1 Les justifications du projet porté par la commune	27
3.2 Le programme envisagé	30
3.2.1 Focus sur les activités prévues et les surfaces	31
3.3 Compatibilité du projet avec le SCoT de l'agglomération de Limoges	33
3.4 Les modifications apportées au PLU	40
3.4.1 Partie écrite du règlement de la zone 1AU	40
Les dispositions réglementaires applicables dans le PLU approuvé	40
Les évolutions réglementaires proposées et les justifications	45
3.4.2 Partie graphique	54
3.4.3 Intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le dossier PLU	56
3.4.4 Justification de l'OAP et choix du site	58
3.5 Les principes de l'OAP	61
a) Implantation et accès	61
b) Les bâtiments d'activités	63
c) traitement bioclimatique et matériaux	64
d) Le maintien du « point de vue paysager »	66
3.6 Conclusion : incidences sur les pièces du PLU	68

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 réduire une zone naturelle concernant une partie de la parcelle N°1239 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 dans le quartier Saint-Antoine situé en zone UB du PLU approuvé.

Cette procédure est 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
- Arrêt du projet par le conseil municipal
- Réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées
- Enquête publique
- Approbation du dossier par le conseil municipal.

Une évaluation environnementale a été rendue obligatoire suite à l'examen cas par cas soumis pour avis à la MRAE.

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.

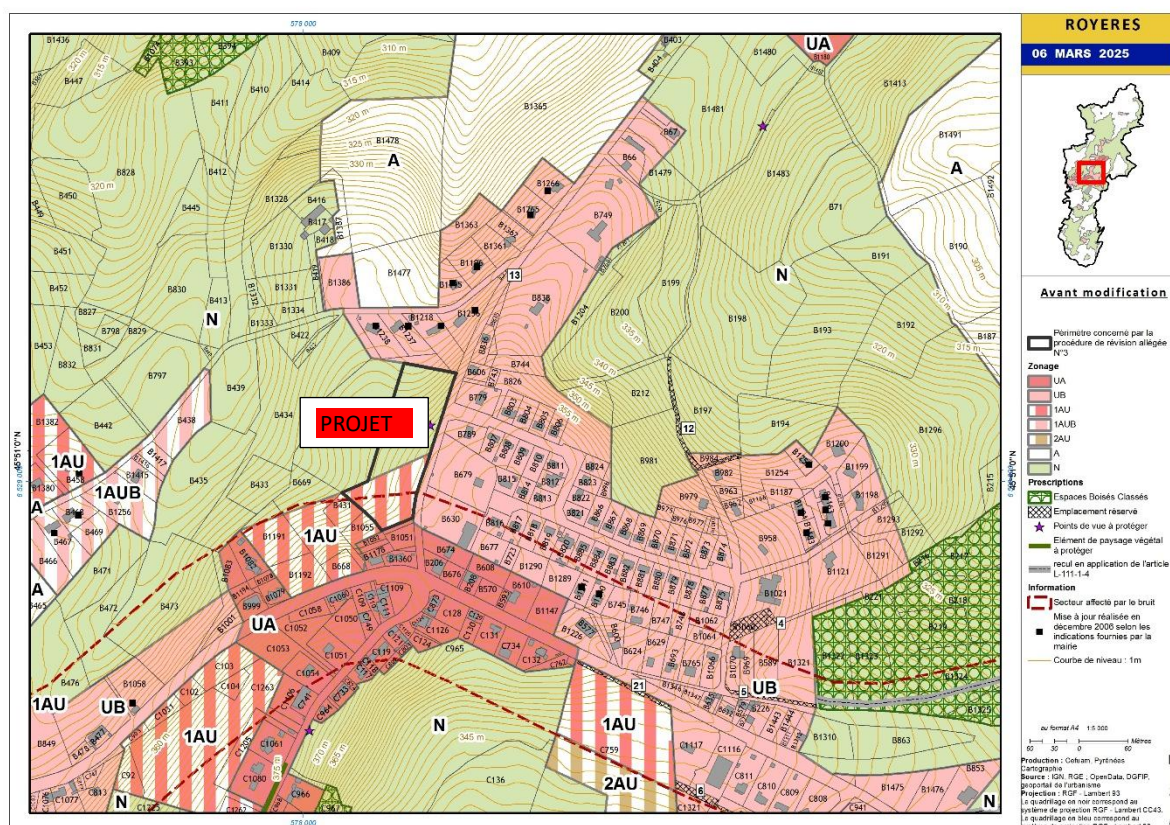
L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

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 ».

La présente révision allégée N°3 a pour objet de réduire une zone naturelle et créer une zone à urbaniser à court terme sur le secteur Saint Antoine-Rue Jean Moulin. La parcelle concernée est limitrophe de la zone urbaine UB et comprend au sud une partie de zone à urbaniser 1AU du PLU en vigueur.

Cette nouvelle zone sera dénommée 1AUa.

LOCALISATION DU SECTEUR A URBANISER DANS LE PLAN DE ZONAGE ACTUEL



1.2 Rappel des principales dispositions du PADD du PLU approuvé et cohérence du projet

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

La délibération de prescription de la révision du PLU en 2015 a été retirée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2025. Elle est jointe au présent dossier, dans les pièces administratives.

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 (Extraits du PLU) :

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.



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 ».

- ✓ **Le projet proposé réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce que prévoit le PLU approuvé, est donc en cohérence avec le PADD du PLU approuvé.**

1.3 Rappel des zones à urbaniser actuelles dans le PLU en vigueur

La carte page suivante montre la localisation des zones à urbaniser (1AU et 2AU). Leur surface totale est de 34,35 ha.

Il est mentionné pour les zones 1AU :

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

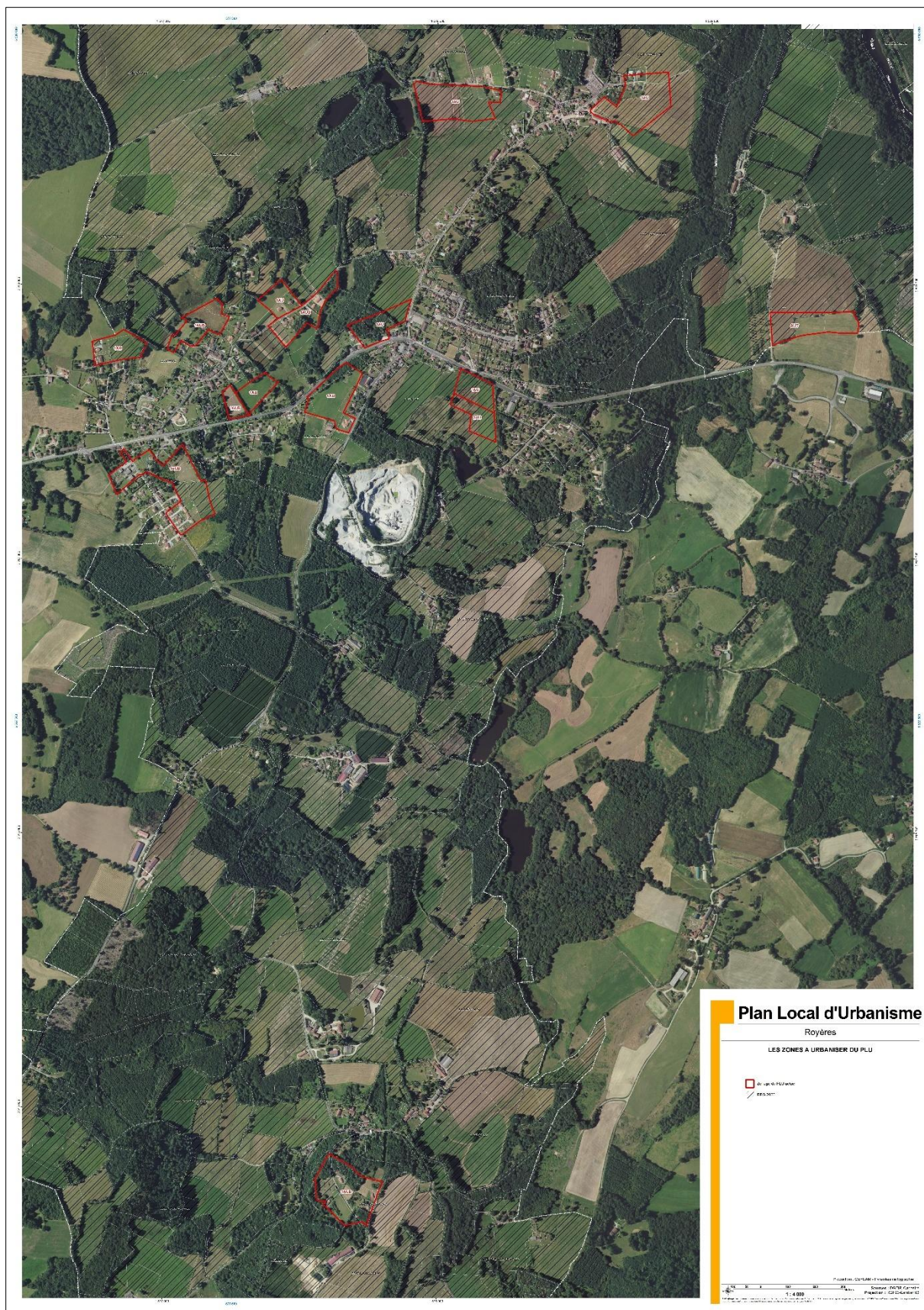
1. Pour les zones d'urbanisation envisagées aux abords du bourg

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 ».

Les zones à urbaniser figurent sur la cartographie ci-après.

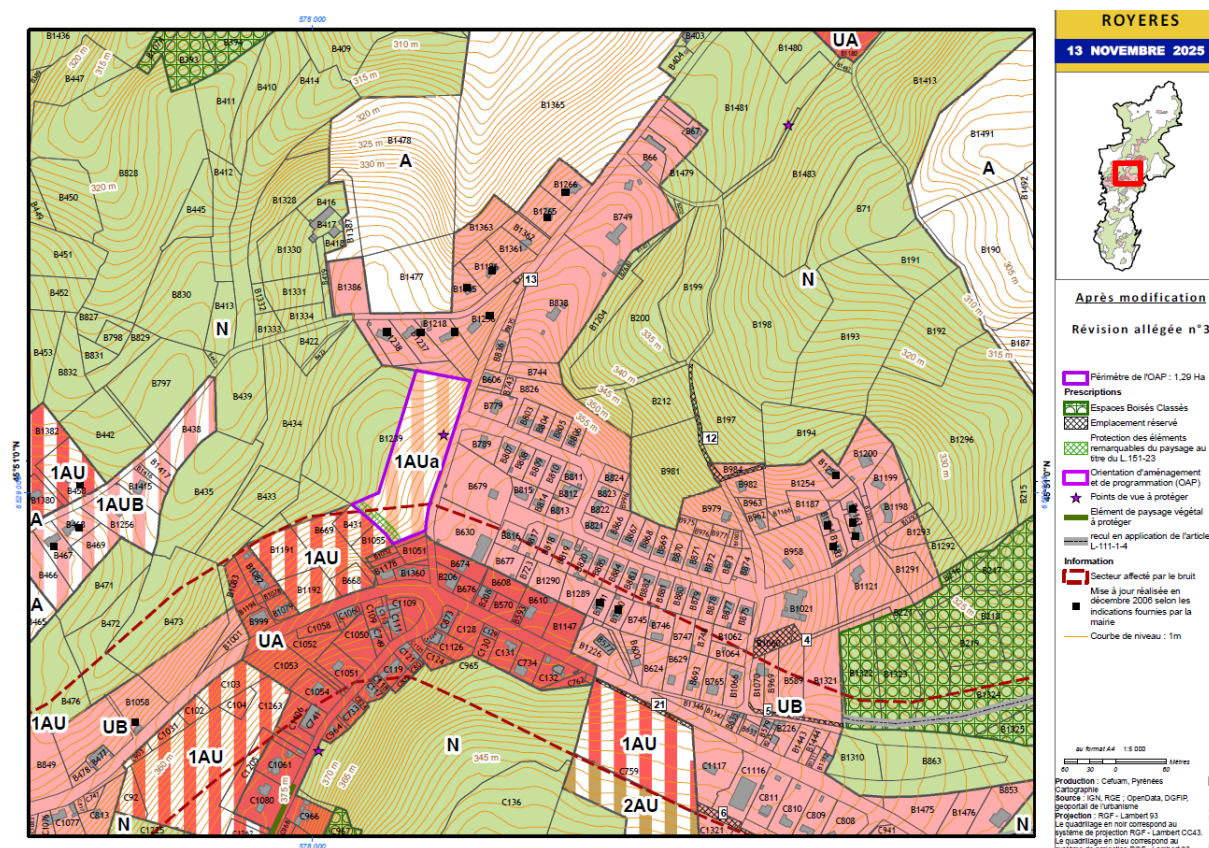


Les zones AU dans le PLU approuvé

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.

Le document OAP figurant actuellement dans le dossier de PLU approuvé sera complété avec cette nouvelle zone 1AUa.

A titre d'information, la nouvelle zone 1AUa, OAP sectorielle, est traduite dans les documents graphiques. Voir l'extrait cartographique figurant ci-dessous.



La nouvelle zone 1AUa

PARTIE 2

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1 Situation de la commune

La commune de Royères est située dans le département de la Haute Vienne, à 15 km à l'Est de la commune de Limoges, d'une superficie de 17,42 km² Royères fait partie de la Communauté de communes de Noblat (créée en 2004).

Les communes limitrophes sont : Saint-Priest-Taurion, Le Châtenet-en-Dognon, Saint-Léonard-de-Noblat, La Geneytouse, Panazol, Le Palais-sur-Vienne, Feytiat, Saint-Just-le-Martel et Aureil.

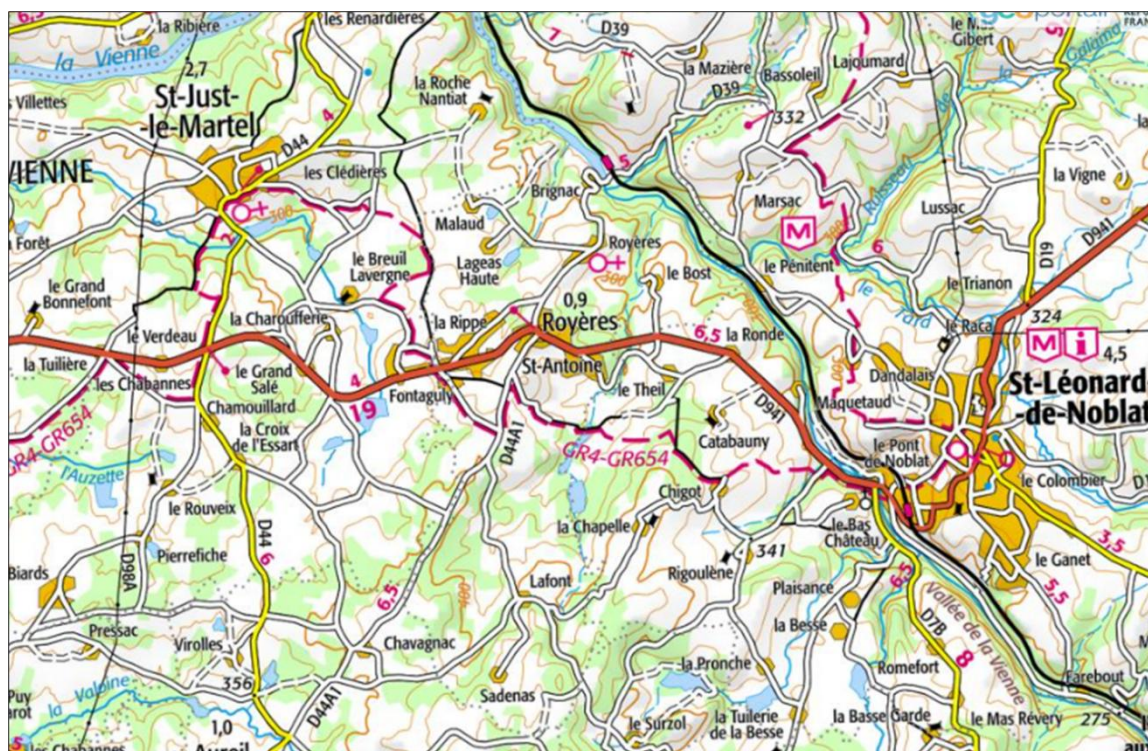
Située dans la vallée de la Vienne, l'altitude du territoire communal est comprise entre 224 et 484 m d'altitude.

Cette commune s'étire sur 9 km depuis son extrémité Nord (en limite des communes de Saint Priest Taurion et du Châtenet en Dognon) à son extrémité Sud (en limite des communes d'Aureil et de la Geneytouse). Avec une largeur parfois réduite à 1 km, son territoire paraît comprimé entre la commune de Saint Léonard, très étendue à l'est, et la commune de Saint Just le Martel à l'ouest.

La topographie de la commune s'organise selon un axe transversal, orienté sud-est nord-ouest, formé par la vallée de la Vienne, assez encaissée à l'entrée de la commune au lieu-dit « Le Moulin de Marsac », qui s'élargit légèrement vers Lathière au point de confluence du ruisseau de Bas Soleil, et de Brignac où se trouve le pont emprunté par la R.D. 124 seul axe de communication entre les deux rives.

La commune de Royères est desservie par plusieurs axes routiers :

- La RD 941 qui relie Limoges à Clermont Ferrand via Saint Léonard de Noblat,
- La RD 44a qui permet de relier la commune d'Aureil vers le sud,
- La RD 124 qui traverse le bourg en direction de Brignac où elle franchit la Vienne et permet de relier la partie nord de la commune située en rive droite,
- La RD 39 qui traverse la partie nord de la commune permet de relier Saint Priest Taurion vers l'ouest et Saint Léonard vers l'est.



2.2 Les principaux indicateurs statistiques

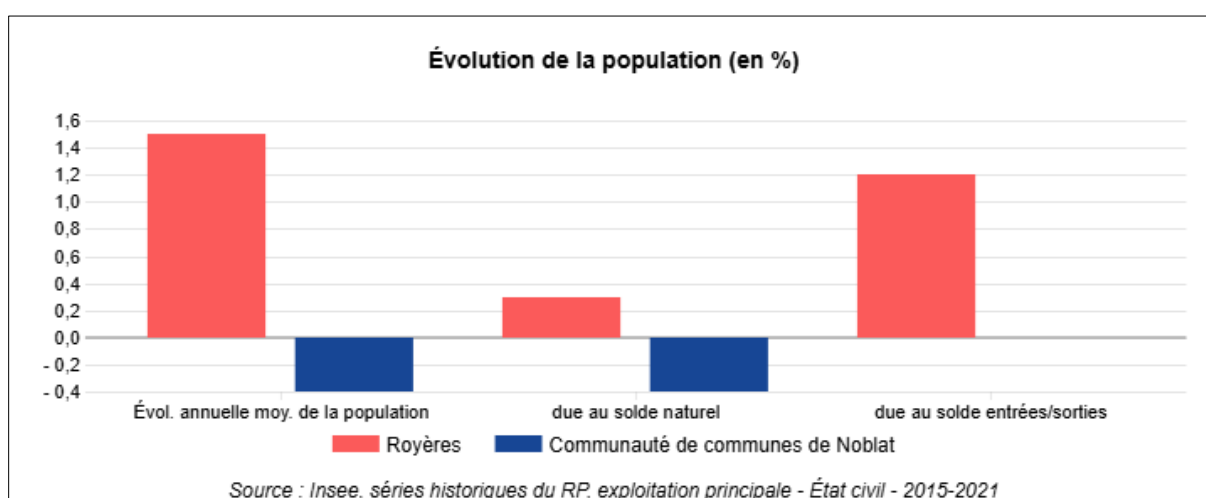
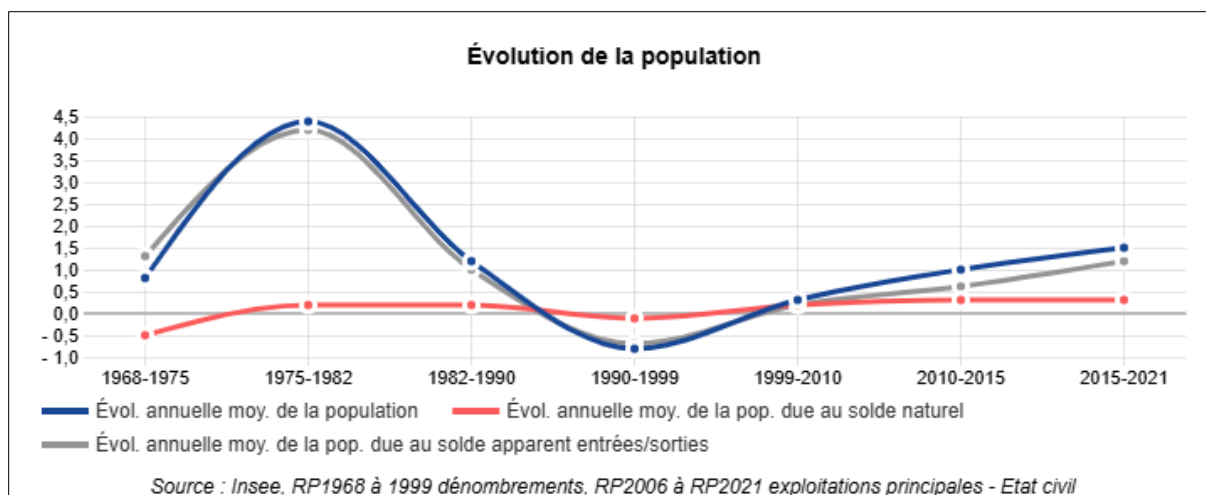
Nous concentrerons les données autour de 3 indicateurs : la démographie, l'habitat, l'emploi compte tenu de la nature du projet envisagé, à savoir l'implantation d'activités de services et de commerces.

❖ 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.

Population et ménages		
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

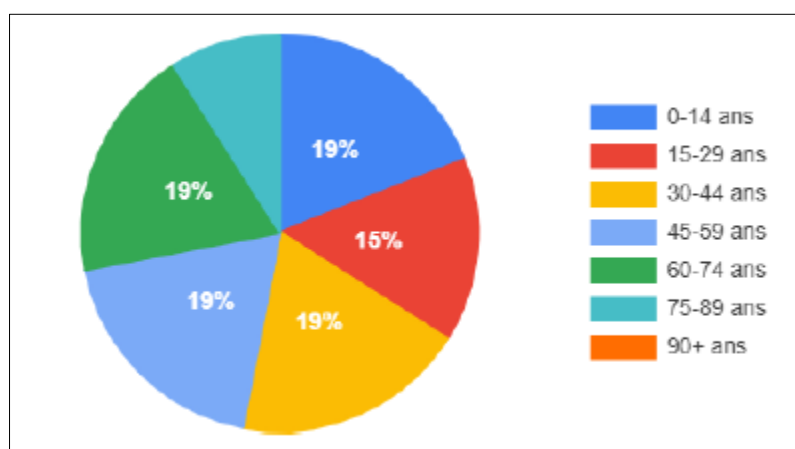
Population par grandes tranches d'âge

	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

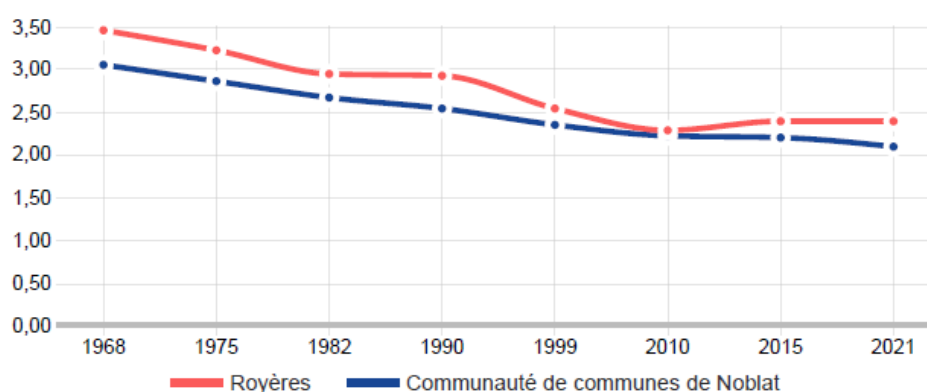
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2021

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.

Évolution de la taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

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

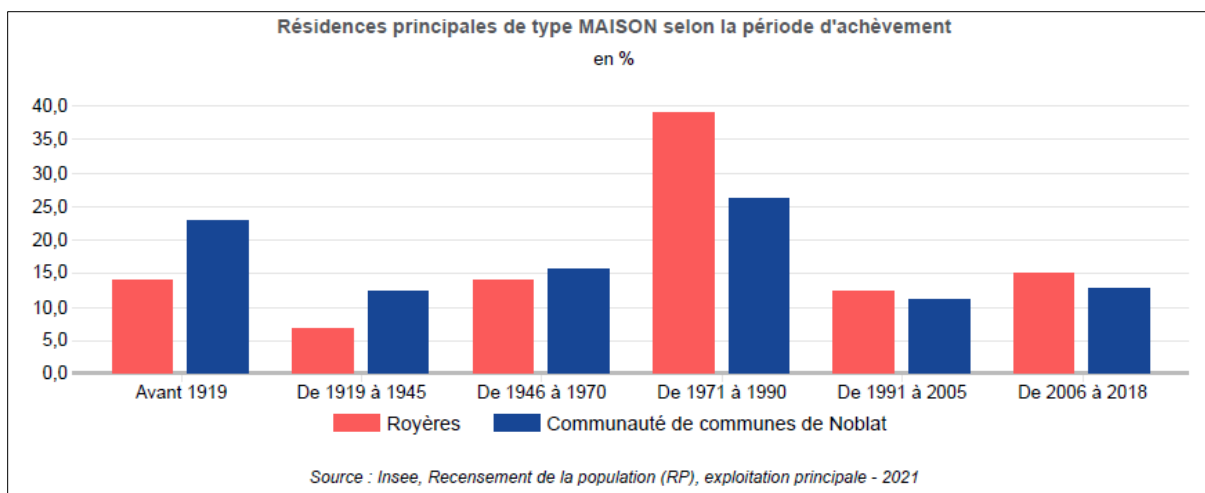
Le nombre de logements est de 444 unités dont près de 90% sont des résidences principales. La part des logements vacants reste faible avec 3,4% par rapport au parc total.

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
<i>Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021</i>		

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				
	Nombre		%	
	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
<i>Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021</i>				

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

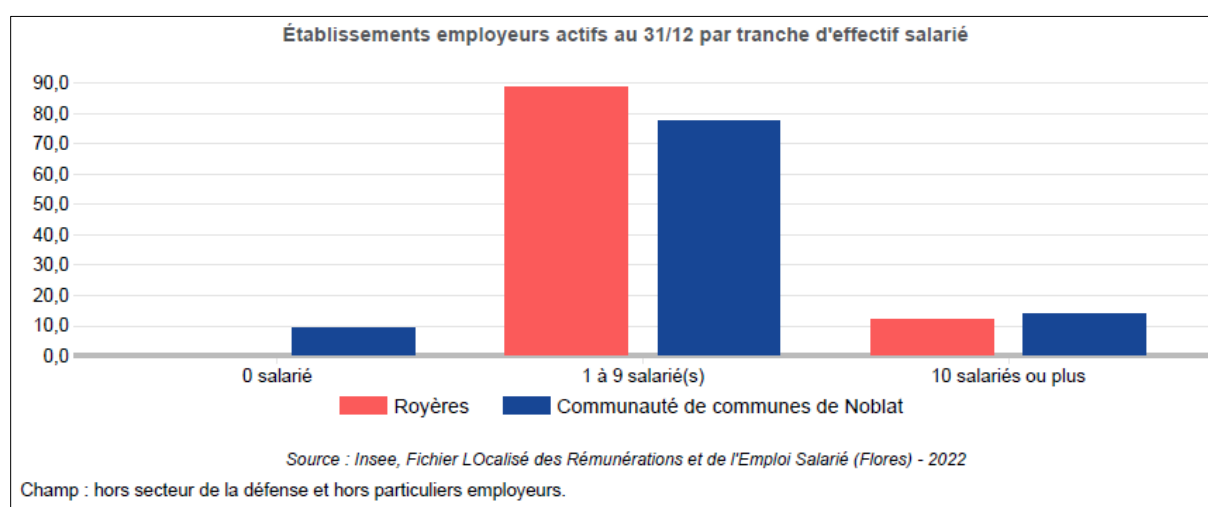
Le taux d'emplois des 25/54 ans est de 96%, selon les données de 2021.

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

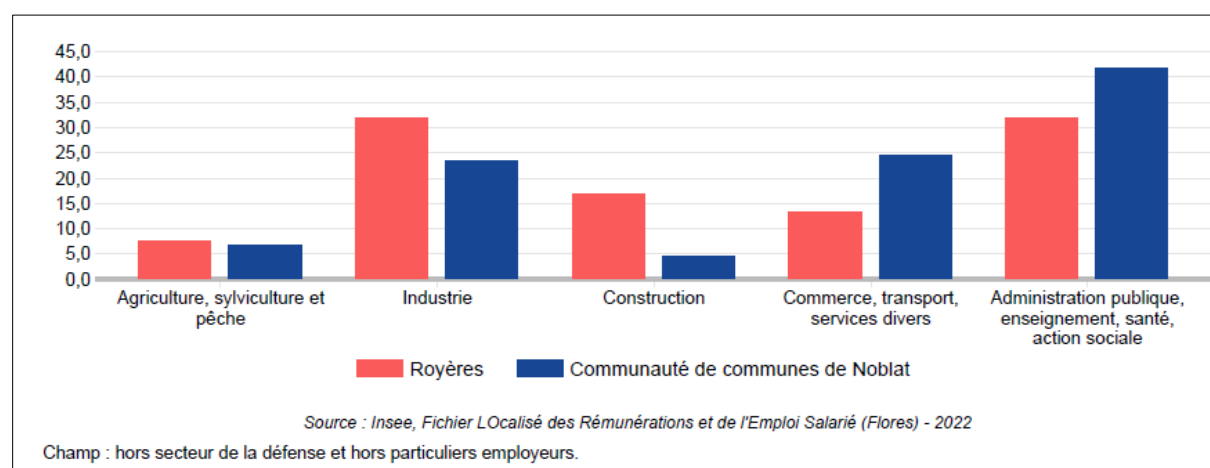
Etablissements		
Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	17	323
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	0,0	8,7
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	88,2	77,4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



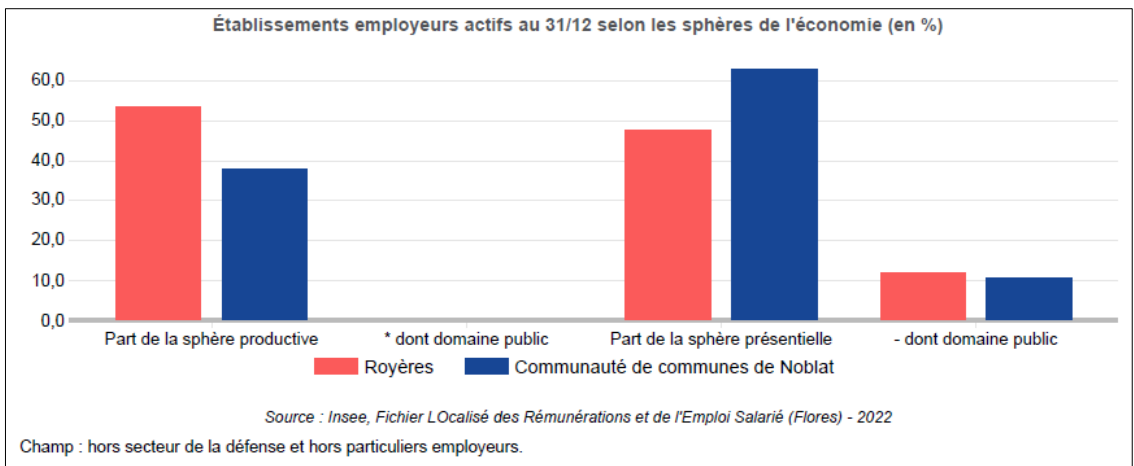
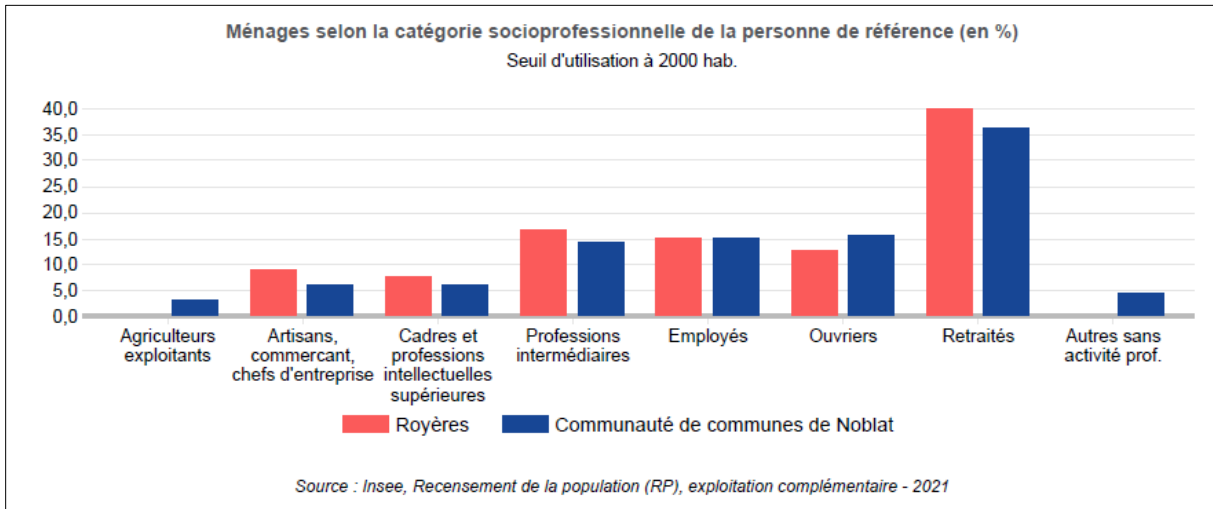
Effectifs dans les établissements		
Indicateurs	Royères	Communauté de communes de Noblat
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	54	2 027
Part de l'agriculture (%)	7,4	6,6
Part de l'industrie (%)	31,5	23,2
Part de la construction (%)	16,7	4,6
Part du commerce, transport, services (%)	13,0	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 Salaré (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					

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 Salarié (Flores) - 2022

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

PARTIE 3

LES EVOLUTIONS PROPOSEES

3.1 Les justifications du projet porté par la commune

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 desservi par les réseaux publics.

Il s'agit d'une opération d'ensemble permettant :

-L'implantation de bâtiments dédiés aux activités de commerces et de services sur une emprise de 800 m².

Les objectifs poursuivis par la commune :

-Insuffler une nouvelle offre en commerces et services de proximité sur la commune,

-Poursuivre préférentiellement l'urbanisation dans les secteurs desservis en réseau.

La commune de Royères est propriétaire du foncier, elle réalisera les bâtiments liés aux services et commerces prévus sur le secteur.

Les justifications du projet économique

Il convient de rappeler que 2 études préalables à l'implantation de commerces (boulangerie artisanale et coiffure) ont été réalisées en 2017 par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Vienne.

L'étude révèle que le centre bourg reste peu dynamique puisqu'il ne comprend que deux commerces ; une épicerie traditionnelle et un bar tabac restaurant.

L'étude, au travers de l'analyse des paramètres sociodémographiques et économiques de la commune et de son environnement, associée aux données spécifiques de l'activité, a permis de rendre un avis objectif sur la viabilité d'un tel projet situé sur un axe départemental.

La population active de Royères est « conséquente, avec des emplois stables ». Avec 86 % de ses actifs qui sortent de la commune pour travailler, Royères est considérée comme « une commune dortoir », avec ses avantages (augmentation du pouvoir d'achat) mais aussi ses inconvénients (mouvements pendulaires et achats effectués le soir au sortir de l'agglomération ou le samedi dans les grandes surfaces).

Sur les deux périodes étudiées en 2017, chacune d'une durée d'un mois environ, le Trafic Moyen Journalier est de 6400 véhicules par jour, dont 94 % de véhicules légers.

Soit 268 véhicules par heure et 300 Véhicules légers entre 17h et 19h.

Cela correspond aux retours de la population qui travaille en journée sur l'agglomération de Limoges ; les retours des employés des administrations dans un premier temps et les commerçants dans un second temps.

☐ En ce qui concerne l'implantation d'une boulangerie :

Les boulangeries traditionnelles constituent le premier circuit de distribution du pain avec 60 % des parts de marché. Le chiffre d'affaires du secteur progresse en valeur et en volume grâce à une montée en gamme des produits et à l'accroissement de consommation.

L'étude indique qu'installer une boulangerie sur Royères impose la captation des habitants sédentaires de la commune mais surtout la clientèle pendulaire qui traverse Royères en rentrant du travail. Il faut y ajouter le passage touristique et les déplacements professionnels.

Avis de la Chambre des Métiers : Le projet de création d'une boulangerie artisanale sur la commune de Royères semble cohérent, compte tenu du potentiel de marché, du projet commercial global et de l'objectif de développement de la commune.

Pour répondre à la problématique de l'emplacement du commerce, la CMA suggère la sécurisation de l'accès aux commerces par la création d'une signalétique adaptée, la matérialisation d'un tourne à gauche et d'une zone limitée à 30 kms/h, voire la mise en place d'un ralentisseur.

☐ En ce qui concerne une activité de type Salon de coiffure, l'étude met en évidence les éléments suivants :

La clientèle d'un salon de coiffure provient essentiellement de la population locale. La CMA n'a donc pas tenu compte du flux de circulation dans son étude.

En termes de visibilité, il est mentionné que l'emplacement du salon au bord de la départementale est un atout considérable.

D'autre part, l'analyse des flux journaliers par tranche horaire permet de connaître les heures de retour de la population active sur la commune et d'adapter les horaires d'ouverture en conséquence, notamment en fin de journée.

Les dépenses des ménages pour les services de coiffure sont en légère baisse compte tenu du recul du pouvoir d'achat des français depuis la crise de 2008, mais à contrario, les dépenses pour les soins esthétiques ont augmenté. On estime les dépenses moyennes annuelles des ménages entre 260 et 350 euros. Une fréquence de visite chez le coiffeur de 4.5 fois par an pour les femmes et 6 par an pour les hommes, plus élevée dans la tranche d'âge des 45-75 ans. Cette activité fait partie de la sphère dite « résidentielle » c'est-à-dire une activité de base, essentielle dans une commune qui veut garder une activité commerçante.

La présence de coiffeurs en nombre sur St Léonard de Noblat est une vraie problématique pour le projet. Royères est habituellement une zone de passage. Créer un salon de coiffure implique de changer les habitudes de la population, ce qui peut prendre du temps.

En l'absence d'établissement d'accueil de personnes âgées à proximité, il est difficile de capter une clientèle fixe et régulière.

Les critères d'appréciation d'un salon de coiffure portent dans l'ordre sur :

- L'accueil et la disponibilité de la coiffeuse
- Le savoir-faire et la qualité du travail
- Les produits utilisés et les services proposés
- L'attractivité des prix
- L'emplacement du salon et sa notoriété

Au regard de la concurrence, compte tenu de la présence de cadres et de professions intermédiaires, mais également de l'installation de familles avec enfants, l'étude mentionne qu'il serait intéressant de

proposer des services adaptés et novateurs. Tarifs famille, produits biologiques, soins de beauté (pose de prothèses ongulaires, lissage, maquillage, gommage de visage...), par exemple.

L'ensemble des éléments de l'étude, critères économiques, caractéristiques sociodémographiques de la zone de chalandise et modalités d'exercice de l'activité, permet de définir un contexte favorable au projet d'implantation d'un salon de coiffure porté par la Commune de Royères.

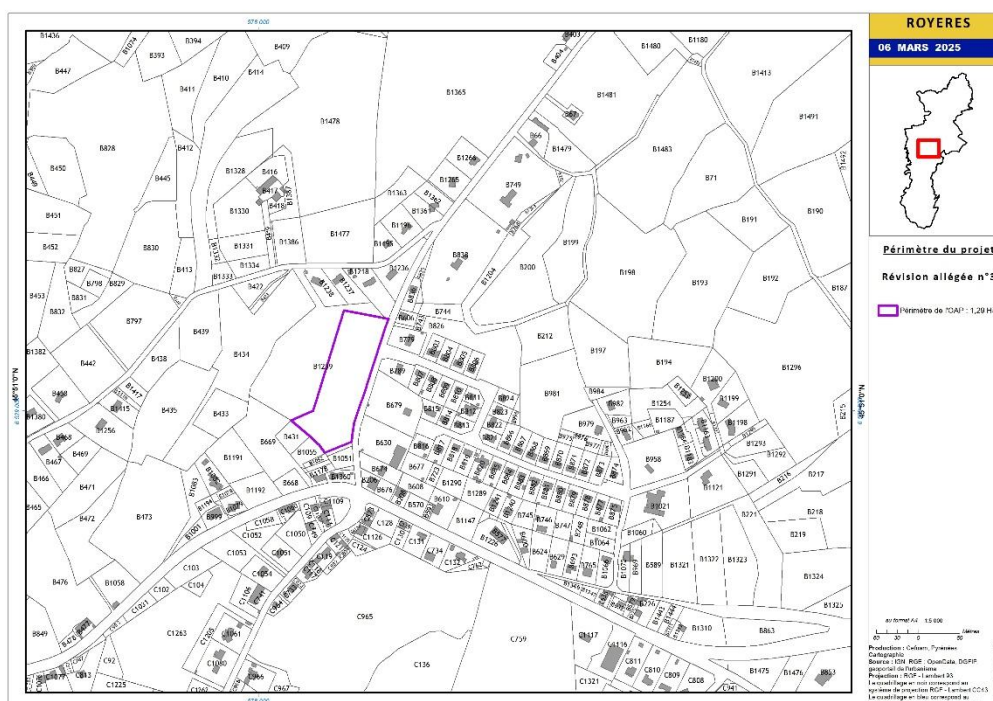
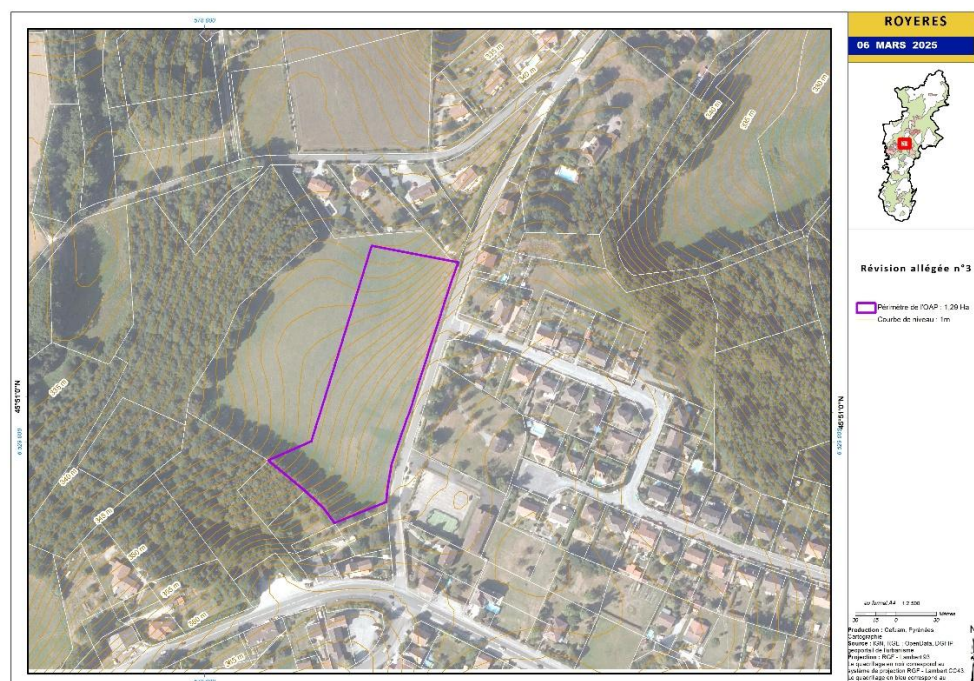
La politique de la commune en matière d'accueil de nouveaux résidents, associée à une amélioration globale de l'offre de proximité, constituera selon la CMA un facteur favorable à la pérennisation de l'activité.

3.2 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 communale cadastrée B1239.

Les bâtiments seront implantés dans une bande de 60 m par rapport à la voie départementale. Ils seront accessibles depuis la route départementale grâce à 2 accès prévus à cet effet.

Plan de localisation du secteur de projet

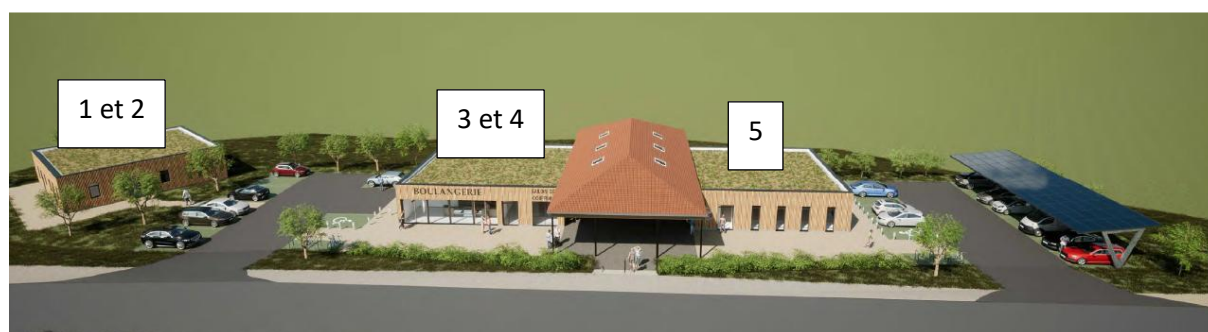


3.2.1 Focus sur les activités prévues et les surfaces

La composition du programme est la suivante :

1-Une Maison d'assistance maternelle : 125,88 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

Localisation des 5 locaux dans le site-ARCHIMADE - 2025



Sur le plan-masse ci-dessous, les 3 bâtiments figurant au second plan à partir de la RD 124 et le bâtiment situé au Nord destinés à des activités de services, seront réalisés dans un second temps.

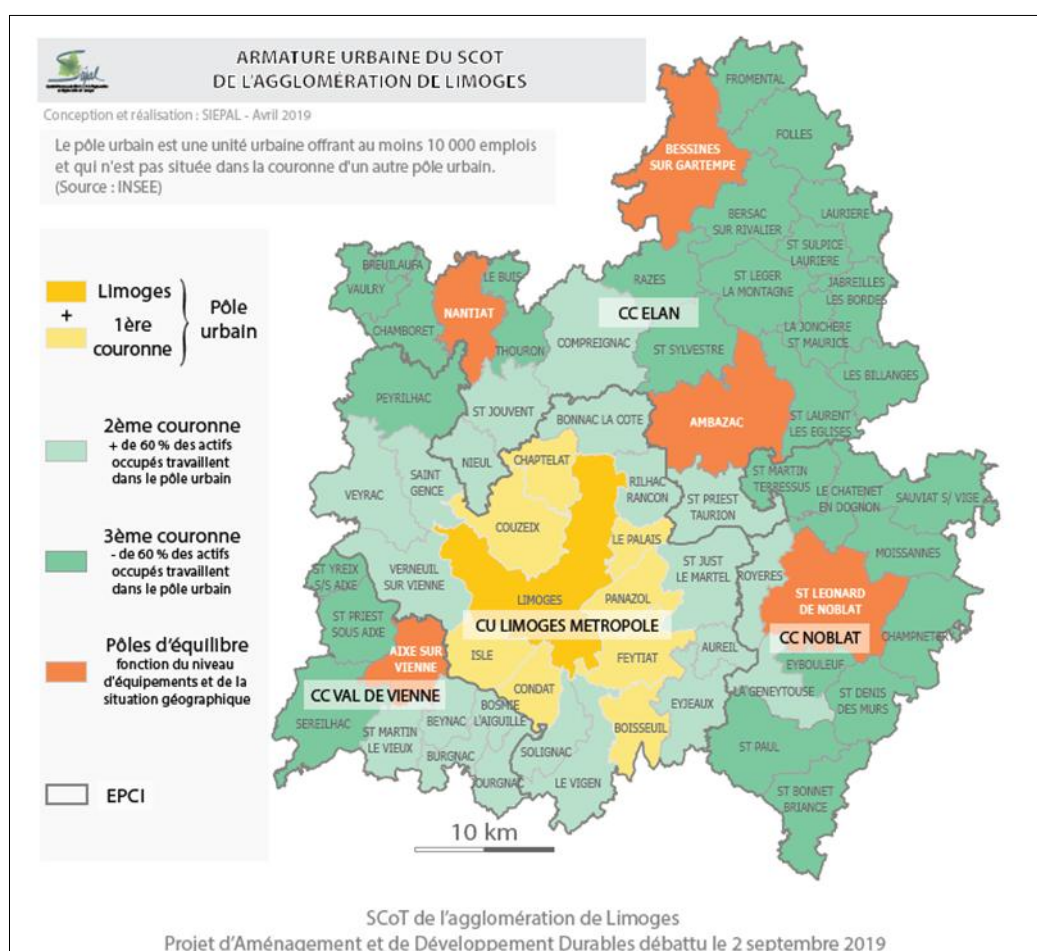


Source : ARCHIMADE-Juillet 2025

3.3 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 du SCoT, la commune de Royères est identifiée comme une commune de la 2^e couronne par rapport au pôle urbain constitué par Limoges Métropole. L'influence du pôle urbain s'étend aux autres communes à vocation résidentielle qui sont qualifiées de périurbaines dans le SCoT et dans lesquelles plus de 60% des actifs occupés qui résident dans ces communes se déplacent tous les jours pour aller travailler dans le pôle urbain de Limoges.



La croissance démographique de la 2^{ème} 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 du SCoT de l'agglomération de Limoges 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

Ces ambitions sont traduites dans le D.O.O. du SCoT avec 24 objectifs répartis 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 la 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**



Le projet de Royères, objet de la présente procédure, est en cohérence avec l'axe 1, notamment l'objectif 8 cité ci-dessus.

Ceci est conforté par l'explication ci-après contenue dans le PADD du SCoT de l'agglomération de Limoges.

- **Veiller à l'adéquation entre prospective démographique et ouverture à l'urbanisation pour limiter l'extension de l'enveloppe urbaine**

Pour densifier le territoire et éviter l'étalement urbain, les enveloppes foncières devront être adaptées aux évolutions démographiques, tant au niveau intercommunal que communal. La diversité des profils territoriaux sera prise en compte afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins de la population et de maintenir l'attractivité des communes tout en évitant une consommation excessive de l'espace.



Le PADD indique par ailleurs que « l'urbanisation sera prioritairement incitée dans les bourgs et les principaux villages au plus près des espaces bâtis ». C'est le cas du projet, objet de la présente procédure, situé en continuité du quartier Saint-Antoine.

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



Le projet de Royères, objet de la présente procédure, est en cohérence avec l'axe 2, notamment l'objectif 12 cité ci-dessus.

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, objet de la présente procédure, vise à produire une offre de commerces et de services à la personne. Il est en cohérence avec le SCoT de l'agglomération de Limoges en termes d'attractivité du territoire, de développement du territoire pour répondre aux besoins des populations, de qualité du cadre de vie. Nous avons également évalué les éléments du SRADDET pris en compte dans le SCoT au titre du Climat/eau/énergie. Les extraits figurent page suivante.

Le projet proposé à Royères est donc en cohérence avec les documents de rang supérieur.

Climat, air et énergie		
22	Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	DOO : Objectif 12 : S'appuyer sur les principes du développement durable dans la conception des futures zones d'urbanisation et des nouveaux bâtiments – Orientation 52 : appliquer les principes du bioclimatisme + schéma « principe de bioclimatisme »

Le projet, objet de la présente procédure intègre les éléments suivants :

- ✓ 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.

24	Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	DOO : Objectif 12 : S'appuyer sur les principes du développement durable dans la conception des futures zones d'urbanisation et des nouveaux bâtiments - Orientation 52 : Appliquer les principes d'aménagement durable à l'échelle des opérations d'urbanisme (habitat et activités) notamment en limitant l'imperméabilisation des sols (infiltration à la parcelle, espaces verts,...), et en encourageant la récupération des eaux pluviales pour des usages non nobles (eau sanitaire, jardin,...),... Objectif 22 : Gérer durablement la ressource en eau pour garantir sa qualité – Orientations 90 à 92 : réaliser ou mettre à jour les zonages d'assainissement ; pour les communes du pôle urbain et des pôles d'équilibre, diagnostiquer les problématiques liées aux eaux pluviales et identifier les solutions à mettre en œuvre afin de lutter contre les débordements/inondations lors de fortes pluies et pour protéger des pollutions urbaines les milieux aquatiques et la ressource en eau ; limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration à la parcelle via le règlement des documents d'urbanisme (pourcentage d'espace libre de pleine terre par exemple). Réserver dans les programmes d'aménagement les espaces nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie en limitant l'impact paysager des dispositifs de rétention des eaux de pluie et privilégiant leur multifonctionnalité : aménagement paysager, promenade inondable,...
----	--	---

Le projet, objet de la présente procédure intègre les éléments suivants :

- ✓ Récupération des eaux à la parcelle
- ✓ Le projet contiendra des dispositions techniques pour réduire les ruissellements, au stade des demandes d'autorisation du droit des sols.

Le projet, objet de la présente procédure intègre les éléments suivants :

27	L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	DOO : Objectif 12 : S'appuyer sur les principes du développement durable dans la conception des futures zones d'urbanisation et des nouveaux bâtiments – Orientation 52: adapter les règlements des PLU/PLUi pour systématiser la construction des bâtiments répondant aux principes de performances environnementales et énergétiques
----	--	--

Le projet, objet de la présente procédure intègre les éléments suivants :

- ✓ Le besoin thermique est 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. $R = 7.2 \text{ m}^2.K/W$
 - Isolation sous chape en plancher bas par environ 10 cm de polyuréthane de type Soprema. $R = 4.55 \text{ m}^2.K/W$
 - Isolation en toiture-terrasse, sous étanchéité et complexe de végétalisation, permettant l'atteinte d'un $R = 9.00 \text{ m}^2.K/W$
- ✓ Ce traitement de parois permettra en outre le traitement des différents ponts thermiques du projet, et ainsi de répondre aux enjeux de la RE2020.

35	<p>Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation devront y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.</p>	<p>DOO : Objectif 12 : S'appuyer sur les principes du développement durable dans la conception des futures zones d'urbanisation et des nouveaux bâtiments - Orientation 52 : Appliquer les principes d'aménagement durable à l'échelle des opérations d'urbanisme (habitat et activités) notamment en limitant l'imperméabilisation des sols (infiltration à la parcelle, espaces verts,...), réduisant la consommation d'énergie dans l'espace public par un éclairage public économe et performant : réaliser un état des lieux des besoins, adapter le matériel, sa puissance, les heures de fonctionnement,... mettant en œuvre dans les espaces communs une gestion durable (gestion des eaux pluviales, parkings perméables,...), prévoyant un zonage adapté au maintien des continuités écologiques (le cas échéant) et de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain.</p> <p>Objectif 23 : Placer le paysage au cœur du développement harmonieux du territoire</p> <p>Objectif 24 : Garantir une diversité des milieux pour favoriser la biodiversité – Orientations 105 et 106 : préserver au maximum les éléments naturels remarquables présents sur les secteurs de projets (via les OAP, EBC, L151-23) ; définir, dans les documents d'urbanisme, à travers les OAP et le règlement, les actions et opérations nécessaires à la préservation des continuités écologiques</p>
----	---	--

Le projet, objet de la présente procédure intègre les éléments suivants :

- ✓ **Préservation du « Point de vue » et aménagement paysager au Nord de la parcelle**
- ✓ **Plantation d'arbres sur la parcelle du projet (16)**

3.4 Les modifications apportées au PLU

3.4.1 Partie écrite du règlement de la zone 1AU

Les dispositions réglementaires applicables dans le PLU approuvé

AVANT MODIFICATIONS

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 6 m. Ils sont limités à un seul par propriété.

	<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> <p>III - Electricité - téléphone - autres réseaux :</p>

	L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.
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.
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	La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.
Article 9	L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 40% de la superficie de la parcelle.
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>
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 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> <p>Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, avec une</p>

	<p>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	Non réglementé.

Les évolutions règlementaires proposées et les justifications

Zone 1 AU APRES MODIFICATIONS

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	inchangé

	<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>	
Article 3	<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>

	Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	
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 	

	<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 compte tenu du Décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.
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>	<p>Inchangé</p> <p>Se reporter à l'OAP pour les dispositions d'implantation par rapport à la RD 124.</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>	<p>Inchangé</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle.</p>
Article 8	La distance entre deux constructions non contiguës sur	inchangé

	un même terrain doit être au moins égale à 3 m.	
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% compte tenu du paysage naturel du secteur et éviter une densification ne correspondant pas au caractère de la zone.
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 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>	

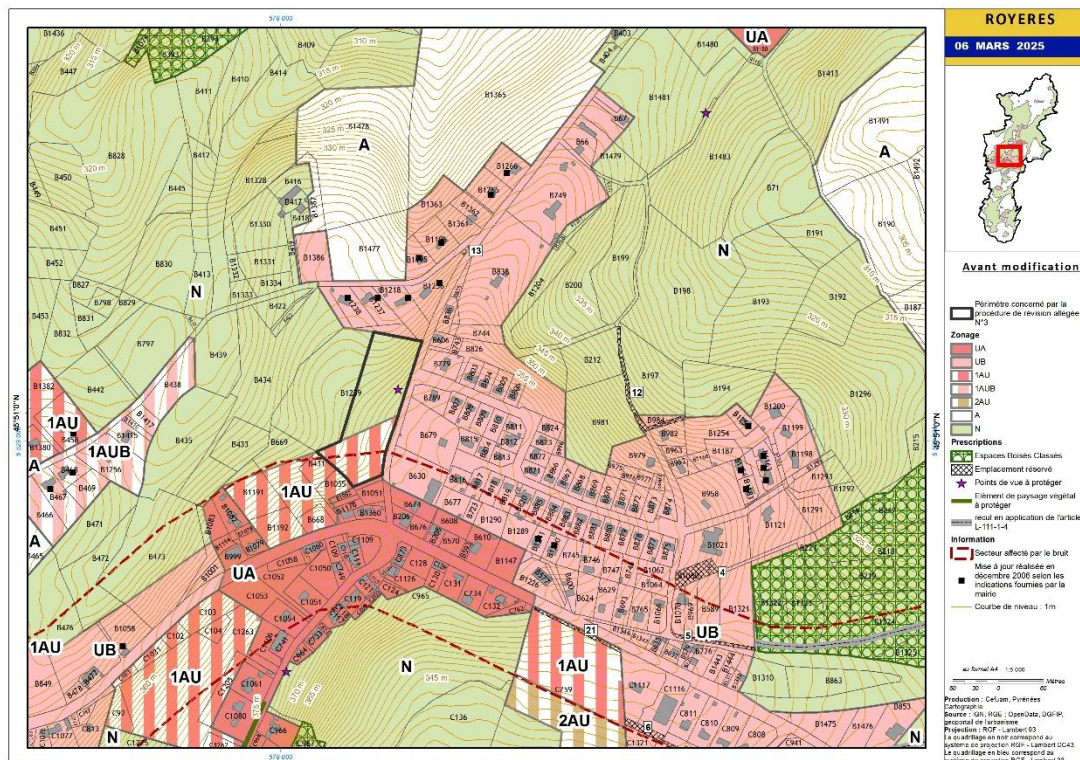
	<p>caractéristiques de forme, dimensions et couleurs).</p> <p>Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.</p> <p>Les pentes de toit doivent être supérieures ou égales à 35%.</p> <p>L'introduction d'éléments de type capteur, 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 couleurs de l'enduit de façade.</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>
--	--	---

	<p>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 sont plantés et aménagés en aire de jeux.</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, un outil de protection de la lisière boisée au sud de la zone (L151-23 du code de l'urbanisme).

	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.	
Article 14	Non réglementé.	Inchangé. Sans objet.

3.4.2 Partie graphique

Avant



Après

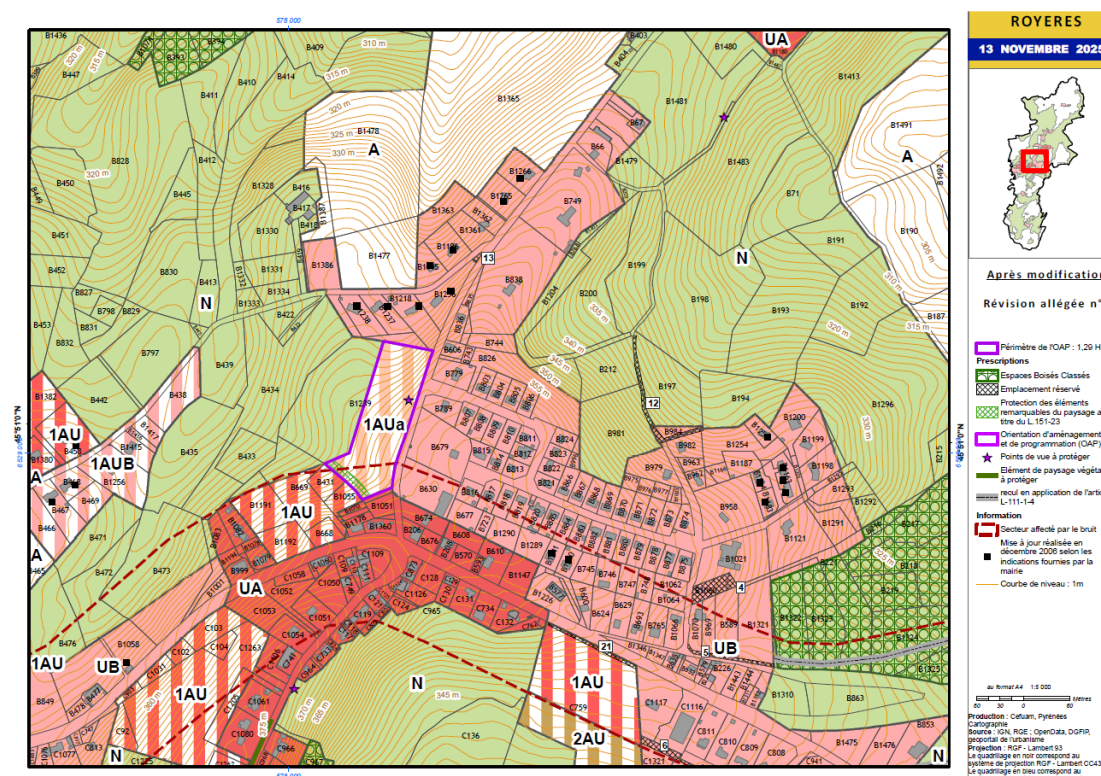


TABLEAU DES SURFACES

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

3.4.3 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 :

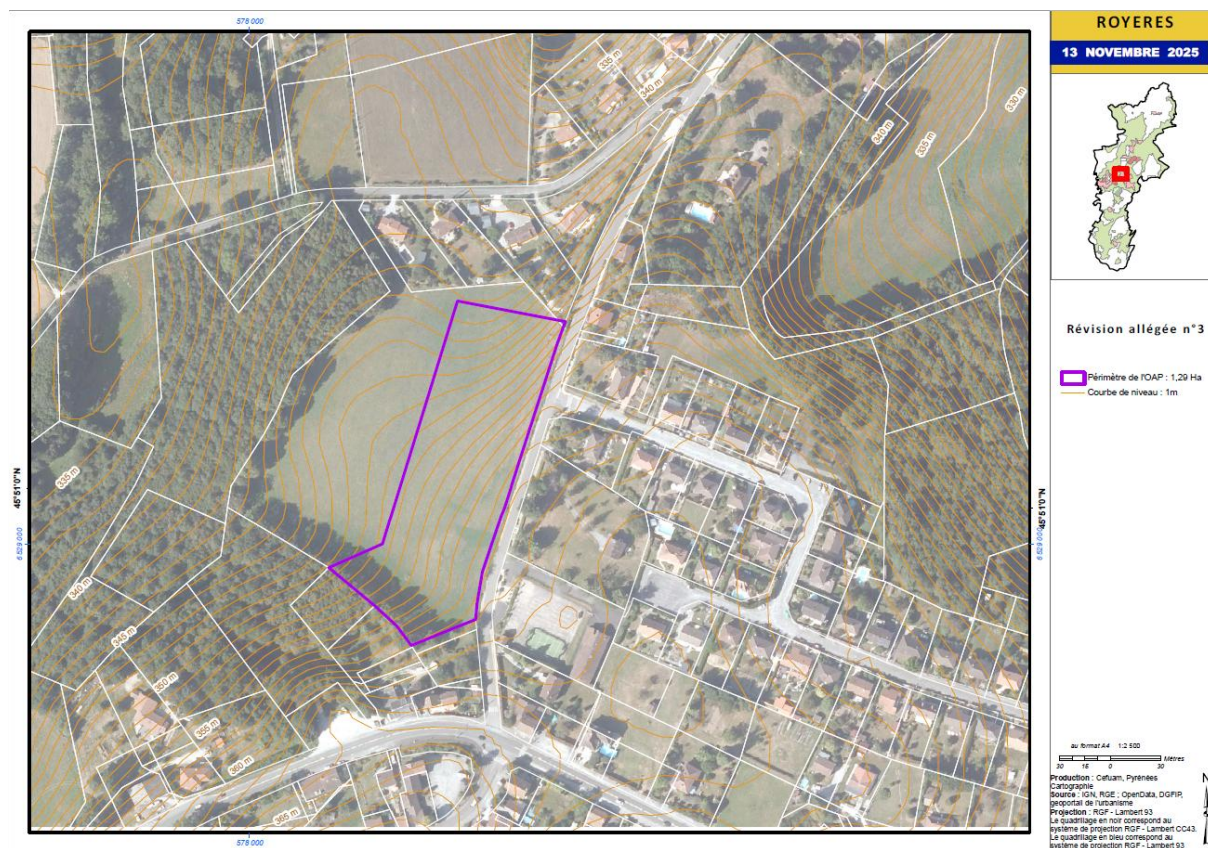
- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation 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).

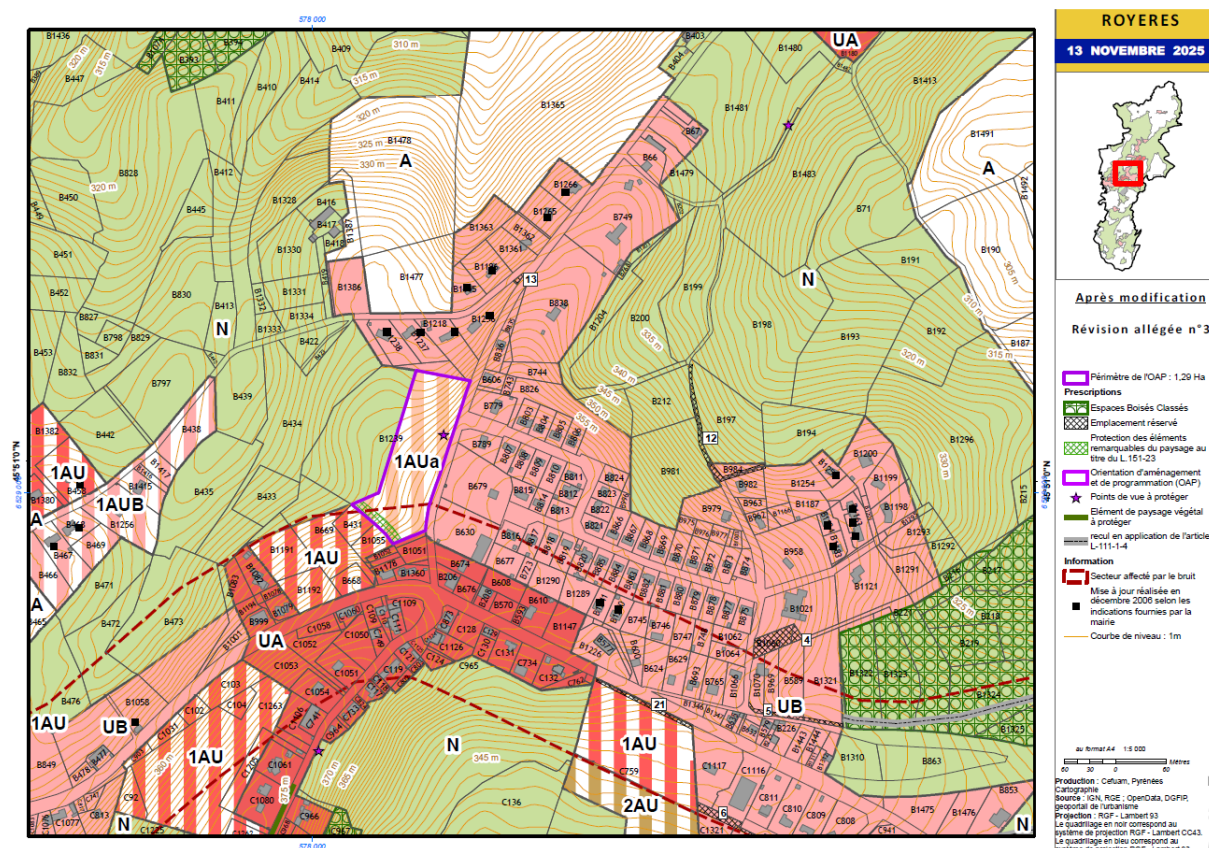
L'OAP définie pour le secteur Saint-Antoine, classée en zone 1AUa, est composée d'éléments graphiques figurant ci-après et de règles écrites contenues dans le règlement littéral.

Localisation du périmètre de projet (future zone 1AUa-Secteur Saint-Antoine)



3.4.4 Justification de l'OAP et choix du site

Le nouveau secteur 1AUa est bordé au nord et à l'Est par la zone UB et au Sud par la zone UA et la zone 1AU. Il vient donc compléter l'urbanisation du secteur Saint-Antoine situé en partie Est classé en zone UB.



Les raisons du choix de ce site : Une analyse des zones 1AU actuelles a mis en évidence l'impossibilité d'ouvrir les 30 ha prévus en zone 1AU en raison d'une utilisation agricole du sol ou de la présence de zones boisées exploitées.

La carte page suivante issue du RPG 2023 met en évidence que près de 13 ha concernent des parcelles relèvent en effet de la PAC et que, par ailleurs, les parcelles non connectées aux réseaux font l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires.

C'est dans ce contexte que la commune a décidé d'acquérir la parcelle N°1239 et d'ouvrir, la partie accessible et desservie en réseaux, à l'urbanisation pour l'implantation de commerces et de services.

Il s'agit d'un foncier communal, en bordure d'un axe routier majeur en termes de desserte, sa situation sur un axe départemental fait partie de l'argumentaire positif de la CMA lors de l'étude de faisabilité du projet. Une partie seulement de la parcelle est ouverte à l'urbanisation, le fond restant classé en zone Naturelle.

On relève également que les zones 1AU proches des parties déjà urbanisées et construites de la commune sont également en grande partie boisée, notamment la zone 1AU limitrophe du secteur de projet (localisée avec un point jaune sur la carte).



La parcelle 1239 est une prairie pâturée. Cependant elle reste peu utilisée par l'agriculteur, la commune l'ayant acquise pour y développer un projet mixte Habitat/activités (se reporter à la délibération N°2022-18).

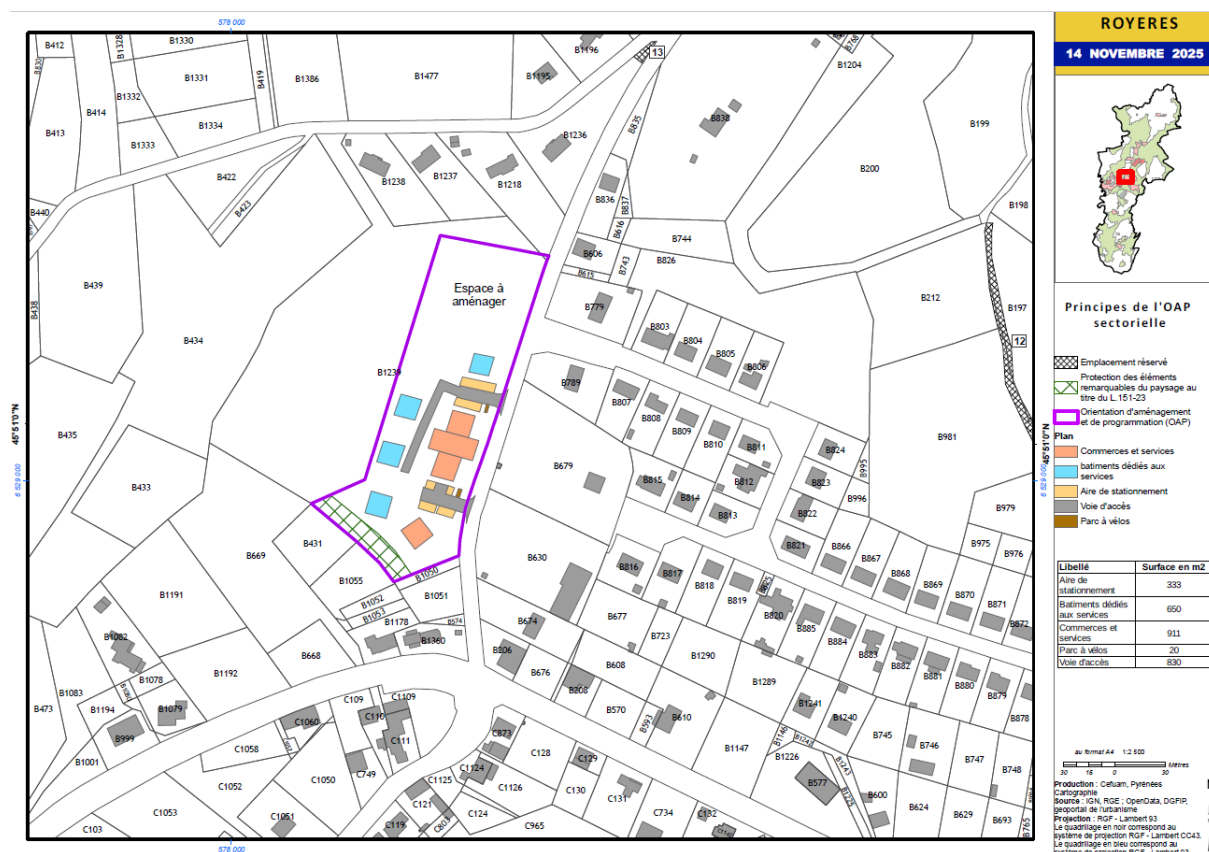
Par ailleurs, le diagnostic écologique réalisé en janvier 2025 et juin 2025 a permis de mettre en évidence que cette zone présente un enjeu écologique faible, et qu'elle ne se situe pas au droit de zones humides règlementaires.

3.5 Les principes de l'OAP

a) Implantation et accès

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.



Les locaux liés aux commerces de proximité et aux activités de services seront implantés en retrait de la voie et parallèlement à la voie départementale. Ils constitueront une vitrine sur cette voie déjà occupée par des constructions. Les 4 bâtiments figurant en bleu sur le plan sont destinés à des activités de service et ne seront réalisés que dans un second temps.

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

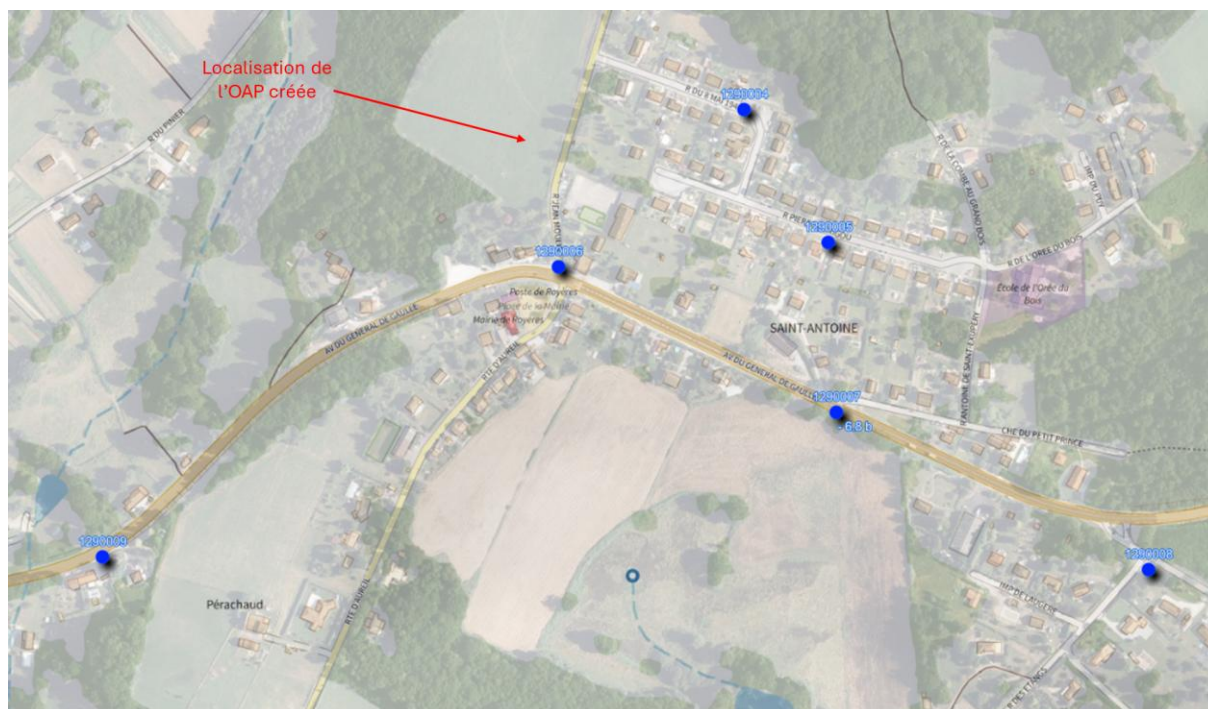
La partie boisée en lisière sud du périmètre de projet fait l'objet d'une prescription au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

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

En ce qui concerne la desserte Incendie :

Le secteur présente des dispositifs de défense contre l'incendie à proximité. En particulier, deux PEI (points d'eau incendie) sont recensés à moins de 150 m de l'OAP.

La carte suivante présente la localisation des PEI autour de l'OAP.



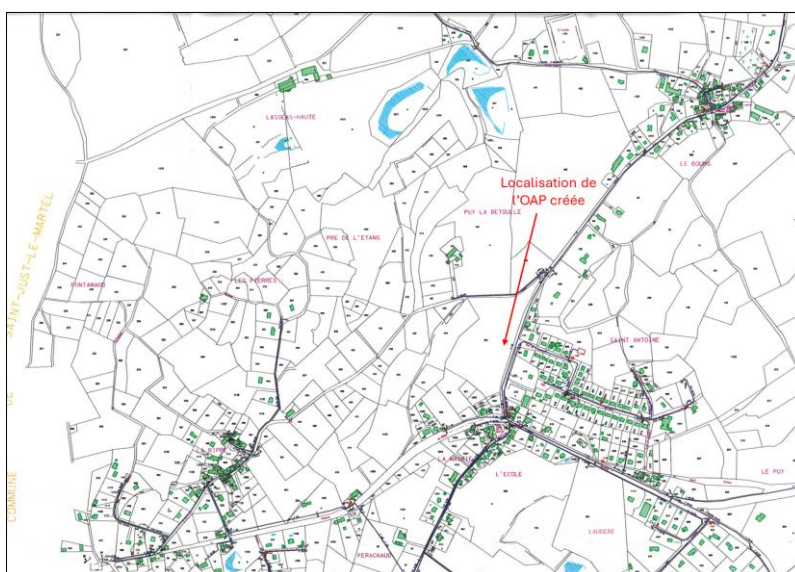
Localisation des points d'eau incendie (PEI) sur la commune de Royères, dans le secteur de l'OAP créée

De plus, les accès au site du projet permettront l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

En ce qui concerne le réseau d'eau potable :

Le secteur est raccordé au réseau d'eau potable communal.

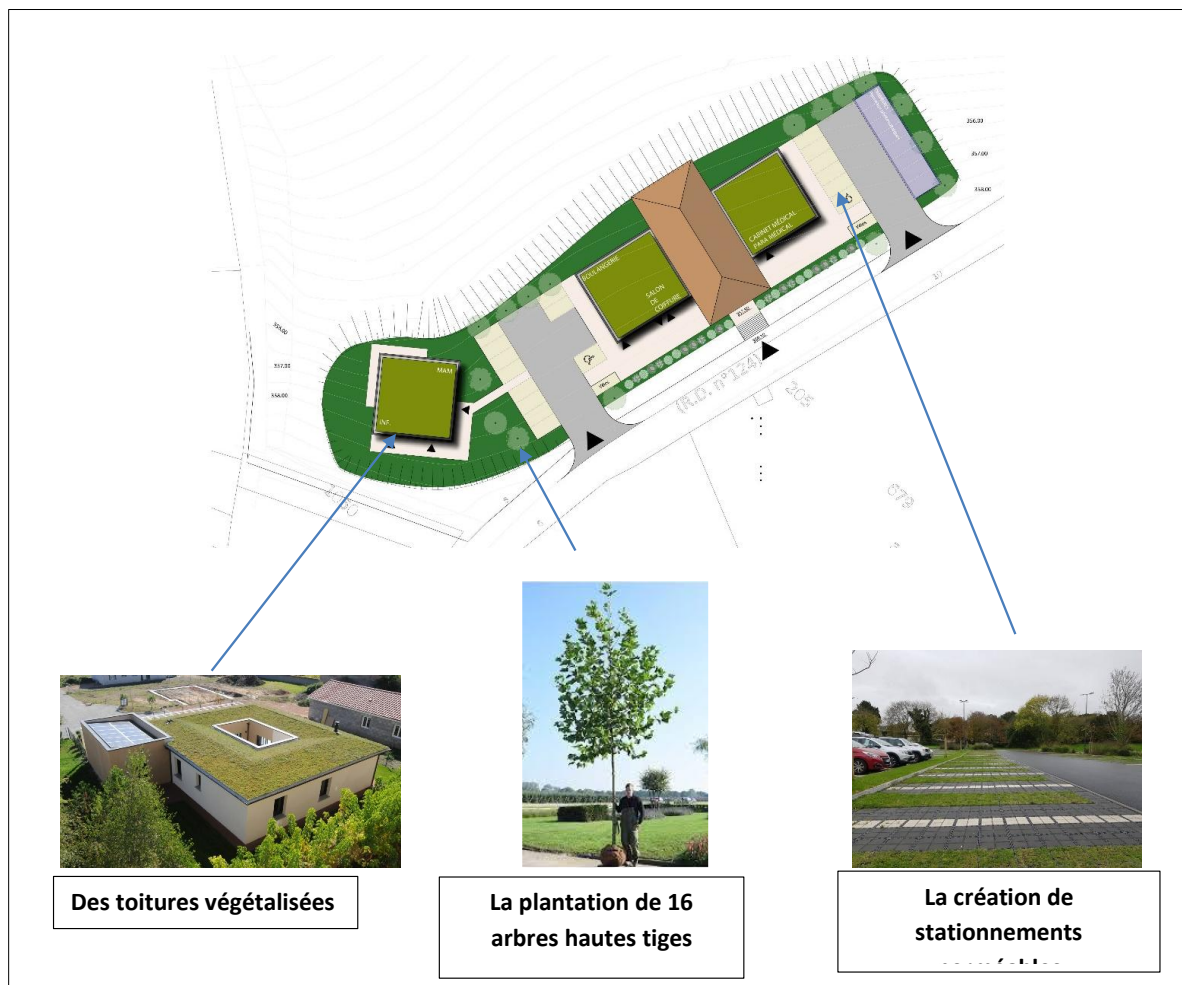
Le plan du réseau d'eau potable est présenté ci-dessous.



Réseau d'eau potable sur la commune de Royères, dans le secteur de l'OAP créée

b) Les bâtiments d'activités

L'espace dédié aux activités de commerces et de services sera 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.

Les bâtiments seront équipés d'un système de ventilation permettant la bonne aération des pièces.

C) traitement bioclimatique et matériaux



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. **$R = 7.2 \text{ m}^2.K/W$**
- Isolation sous chape en plancher bas par environ 10 cm de polyuréthane de type Soprema. **$R = 4.55 \text{ m}^2.K/W$**
- Isolation en toiture-terrasse, sous étanchéité et complexe de végétalisation, permettant l'atteinte d'un **$R = 9.00 \text{ m}^2.K/W$**

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

d) Le maintien du « point de vue paysager »

Les photos ci-dessous présentent la vue sur le site du projet depuis le point de vue remarquable identifié dans le PLU.



Vue vers le nord

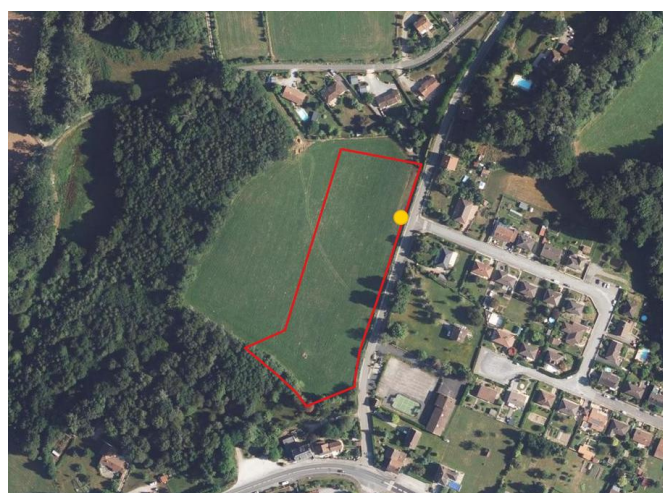


Vue vers le nord-ouest



Vue vers le sud-ouest

Prises de vues depuis le point de vue remarquable identifié dans le PLU



Localisation des prises de vues réalisées

NB : L'OAP est représentée en rouge et le point de prise de vue en jaune.

Comme le montre les photographies, les perspectives sont uniquement dégagées vers le nord du site. En direction de l'ouest, les vues lointaines sont bloquées par le boisement attenant à la prairie.

Afin de préserver ce point de vue, des espaces seront laissés libres entre les constructions. Le point de vue sera maintenu, y compris lors de la création des accès au site. Par ailleurs, le site étant en pente, le projet d'aménagement s'adaptera à la topographie existante et les constructions seront donc en contrebas de la route longeant l'OAP (rue Jean Moulin). De plus, les constructions en arrière de l'OAP seront donc à un niveau plus bas que celles situées en bordure de parcelle. Le volet paysager du projet d'aménagement mentionnera le maintien de ce « point de vue » dans les plans proposés au stade des demandes d'autorisation liée au droit des sols et qualifiera l'espace paysager mentionné sur le plan de l'OAP.

Afin d'assurer une intégration paysagère qualitative, les aménagements seront végétalisés au maximum, avec notamment la plantation d'arbres de haute tige, de haies, la création de toitures végétalisées...

Par ailleurs, le règlement de la zone 1AUa créée a été adapté par rapport à celui de la zone 1AU existante, afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage. Ainsi, la hauteur des constructions est limitée au RDC sur sous-sol pour les constructions dédiées aux commerces et aux services.

3.6 Conclusion : incidences sur les pièces du PLU

La présente procédure de révision allégée N°3 du PLU de ROYERES a pour objectif de réduire la zone naturelle et 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.

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 réglementaires contenues dans le règlement écrit du PLU.

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