AR Prefecture
017-211704093-20261112-DELIB2686-DE
Reçu le 13/11/2026

Saint Sulpice-de-Royan
Aux portes de l'océan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3






>> Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	17/11/2015	25/02/2019	20/01/2020
Modification simplifiée n°1	11/04/2022	/	28/07/2022
Modification simplifiée n°2	17/05/2023	/	08/12/2023
Modification simplifiée n°3	05/01/2026	/	12/11/2026

PLU modifié :

créham

PLU initial :

Scambio urbanisme

Uh

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Introduction 4

1.1. Rappel réglementaire du rôle des OAP 5

1.2. Portée réglementaire et représentation des OAP sectorielles 5

Partie 2 : Principes du PADD à traduire dans les OAP 6

2.1. Principes de maitrise du développement urbain 7

2.2. Principes de gestion des risques et des nuisances 8

2.3. La desserte des terrains par les voies et réseaux 8

Partie 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 9

3.1. Orientations générales d'aménagement et d'équipement 10

3.2. Orientations générales d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique 10

3.3. Orientations générales pour la gestion des eaux pluviales 13

3.4. Orientations générales pour l'aménagement des voies de desserte et l'intégration des modes actifs de déplacement 14

3.5 Orientations générales pour le phasage des opérations d'aménagement 16

3.6 Localisation et dispositions des OAP sectorielles 17

Partie 1 : INTRODUCTION

1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE DU ROLE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, elles comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans un rapport de compatibilité.

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

1.2. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES OAP SECTORIELLES

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Ils esquissent les principes d'aménagement avec lesquels le projet devra être compatible.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation dans lequel prendront place les projets d'aménagement (armature urbaine, trame éco-paysagère...).

Ces schémas constituent donc un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement ;
- Les déplacements pour lesquels sont identifiés les principales voies, axes de transports et modes doux de déplacement ;
- Les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs ;
- Les espaces verts de loisirs et les équipements collectifs ;
- Les dispositifs d'accompagnement paysager (éléments à préserver, plantations à réaliser…).

Partie 2 : PRINCIPES DU PADD A TRADUIRE DANS LES OAP

2.1. PRINCIPES DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1.1. FAVORISER L'EMERGENCE DE MODES DE VIE DURABLES ET LA MIXITE SOCIALE

Les principes suivants structurent la politique de développement urbain :

- Densifier et développer le Bourg et le village de Jaffe en continuité directe de l'urbanisation existante ;
- Contenir les projets d'urbanisation à l'intérieur des limites actuelles des villages (Brie-Champagnole, Fontbedeau, La Crèche-Les Grolliers, l'Aubat) ;
- Permettre l'évolution du bâti de certains hameaux en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination ;
- Protéger les écarts et les logis isolés pour en préserver la valeur et l'intérêt patrimonial (architecture, arbres remarquables, alignement d'arbres, etc.).

Afin de développer les pratiques de proximité et rendre attractif le bourg de Saint-Sulpice, c'est en priorité en périphérie immédiate du cœur de vie que doivent se développer l'offre d'habitat et de services. Plusieurs leviers d'actions seront mobilisés pour soutenir cette stratégie d'intensification de l'habitat autour du cœur de vie :

- La mobilisation des dents creuses et terrains non bâtis les plus stratégiques ;
- La densification par division des parcelles déjà bâties ne présentant pas d'enjeu paysager particulier ;
- La remobilisation des logements vacants ;
- La requalification de l'habitat existant et sa remise en attractivité notamment en termes d'efficacité énergétique ;
- L'urbanisation de secteurs en extension urbaine sous maîtrise foncière communale qui permettront la production de logements sociaux et de logements locatifs sous forme PLS (prêt locatif social) à un rythme soutenu afin de rattraper le retard accumulé en la matière, ces 10 dernières années.

Dans le souci de maintenir le lien intergénérationnel et de constituer un « parcours résidentiel » complet, la commune souhaite également diversifier l'offre en logements (studios meublés, appartements, petites maisons avec jardins, grandes propriétés, etc.).

Toujours dans l'optique de constituer un cœur de vie attractif et renforcer la centralité, les principes d'aménagement en matière de déplacements sont les suivants :

- Elargir et aménager les voies d'accès comme marqueur d'entrée de bourg et assurer la sécurité des modes doux de déplacement ;
- Requalifier les espaces publics structurants pour mettre en valeur les commerces et services (plantations, réorganisation du stationnement, etc.) notamment en trouvant une jonction entre le jardin Passy et la place des Vielles Forges ;
- Redéfinir l'insertion paysagère des entrées de bourg et des villages afin de limiter l'impact visuel des constructions ;
- Implanter un mobilier d'accueil et de petits équipements touristiques attractifs en centre-bourg et dans les villages ;
- Améliorer le maillage des déplacements doux et promouvoir les pratiques de proximité ;
    - Sécuriser et continuer de compléter le maillage de liaisons douces à l'intérieur du bourg, depuis les commerces, services et équipements vers les nouveaux quartiers périphériques ;
    - Favoriser les liaisons douces avec les communes limitrophes pour amorcer un maillage de déplacements alternatifs de Saint-Sulpice à Breuillet, Mornac, l'Eguille, Médis, Royan, Vaux-sur-Mer ;
    - Améliorer l'accessibilité de la zone d'activités (aménagement de traversée piétons et vélos au niveau des ronds-points d'accès) pour favoriser les déplacements doux domicile/travail ;
- Développer les accès à partir du pont de franchissement de la déviation, route de Médis.

2.1.2. APPLIQUER DES PRINCIPES DE BON SENS AUX OPERATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- La prise en compte de l'état fonctionnel et de la capacité des réseaux dans la stratégie de développement urbain, y compris le développement des communications numériques ;
- La densification des constructions des villages dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces ;
- La plantation d'essences locales susceptibles de constituer un liant paysager ;
- Le regroupement des accès et la limitation des voies en impasse ;
- L'utilisation de matériaux locaux identitaires de la Charente-Maritime ;
- La promotion d'une architecture inspirée par le bâti traditionnel (volumétrie, pentes de toits, épidermes, orientation, couleurs…) ;
- Economiser les ressources naturelles en intégrant des dispositions favorables aux constructions économes en énergies et pouvant favoriser les énergies renouvelables.

2.1.3. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Pour la prochaine décennie, la commune projette la construction de 354 logements sur une surface totale d'environ 18 ha, avec un ratio moyen de 25 % d'espaces de voirie et d'espaces verts. Soit une densité portée à 25 logements par hectare.

Ces 354 logements résulteront :

- De la densification des villages déjà urbanisés ;
- De l'urbanisation des dents creuses au sein du bourg et des villages de Jaffe, Brie-Champagnole, de l'Aubat et la Crèche-Les Grolliers ;
- De la reconquête des logements vacants ;
- D'extensions urbaines de taille limitée.

Les opérations d'urbanisme seront préférentiellement réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

Cette densité de construction se doublera d'une intensité bâtie sur les projets situés à l'intérieur et à proximité des villages et d'une organisation parcellaire permettant de libérer les emprises nécessaires à l'intégration paysagère des opérations périphériques, au traitement des interfaces avec l'espace agricole et à la mise en œuvre des principes d'aménagement cités précédemment.

2.2. PRINCIPES DE GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

2.2.1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES

- Limiter l'exposition de biens ou de populations aux risques identifiés sur le territoire ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque lié aux remontées de nappes ;
- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements.
- Améliorer la coexistence entre le milieu urbain et le milieu agricole (en application du principe de réciprocité) afin de laisser des marges de manoeuvres pour le développement des exploitations et pour limiter les effets des nuisances parfois occasionnées

2.3. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- Limiter la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales et sur toutes les portions de voies présentant un risque pour la sécurité des usagers ;
- Le regroupement des accès dans les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

Partie 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

3.1.1. CHAMP D'APPLICATION

Les orientations suivantes s'appliquent aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones AU).

3.1.2. MODALITES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES SITES

L'opération (aménagements et constructions) doit s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la modération des surfaces imperméabilisées et anticipant le cas échéant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Chaque opération doit ainsi garantir les possibilités :

- De raccordement aux secteurs déjà urbanisés en termes de voirie et de réseaux divers,
- De réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3.2. ORIENTATIONS GENERALES D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.

3.2.1. LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE PAYSAGER

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- La topographie naturelle (points bas pour la gestion des eaux pluviales…),
- Les structures éco-paysagères existantes sur le terrain ou en limite immédiate et leur composition (fossés, haies composées d'essences locales…),
- Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- Les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales) ou les points de vue remarquables (entrées de bourg).

3.2.2. LA QUALITE ARCHITECTURALE

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

Au sein d'une même opération, les constructions devront présenter une cohérence architecturale d'ensemble afin de constituer un ensemble harmonieux, sans que cette cohérence soit prétexte à la duplication d'un modèle.

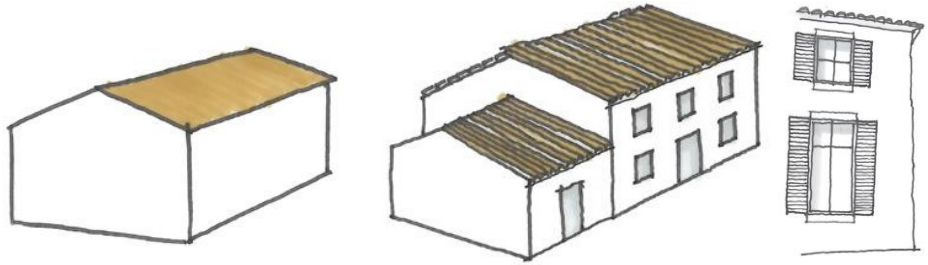


Illustration des qualités architecturales attendues – Principes architecturaux : Volumes simples, matériaux et ouvertures faisant référence à l'architecture traditionnelle



Exemples de formes urbaines économes conciliant densité et identité locale – Opérations locales récentes affirmant une densité respectueuse de l'identité architecturale





Habitat intermédiaire : Projet de 13 logements structurés autour d'un espace collectif à Marans
(Laurent Guillon – architecte DLPG)

3.2.3. LA QUALITE PAYSAGERE

Le traitement paysager des espaces libres et des espaces publics sera également inspiré des motifs paysagers traditionnels (fossé-haie, verger, chênaie…). Il visera à constituer un liant paysager intégrateur essentiellement composé d'essences locales afin de « fondre » le bâti dans son environnement. Cet objectif sera particulièrement recherché sur les limites d'emprise et aux interfaces avec les espaces agricoles.



L'impact négatif du stationnement des véhicules peut être amoindri si l'on intègre des végétaux dans l'aménagement

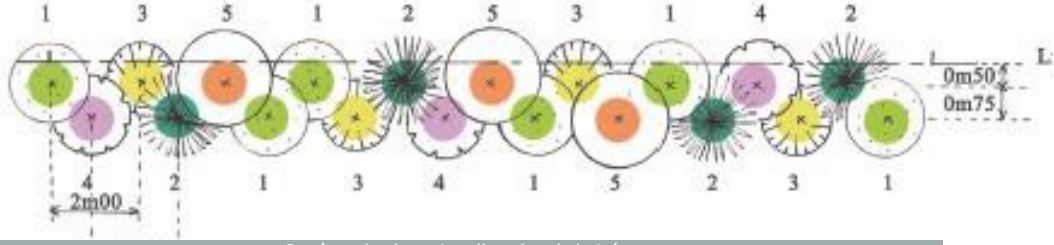


Exemple de gestion différenciée en bordure de voie

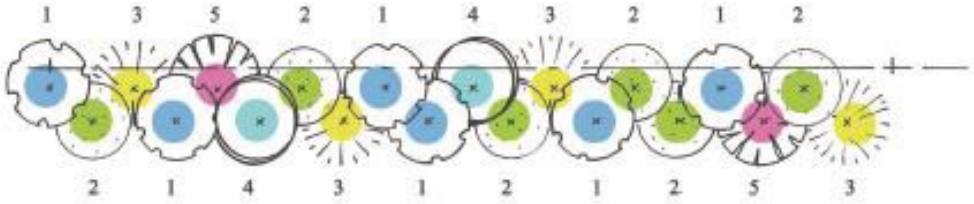




Traitement paysager des limites d'emprises



Système de plantation d'une bande boisée :
1_Carpinus betulus ; 2_ Buxus sempervirens ; 3_ Ligustrum vulgare ; 4_ Acer campestre ; 5_ Quercus robur



Système de plantation d'une haie semi-libre :
1_Viburnum opulus ; 2_ Cornus sanguinea ; 3_ Salix atronicerea ; 4_ Carpinus betulus ; 5_ Ribes rubrum
1_Viburnum opulus ; 2_ Cornus sanguinea ; 3_ Salix atronicerea ; 4_ Carpinus betulus ; 5_ Ribes rubrum

LISTE DES ESSENCES COMMUNES DU POITOU-CHARENTES A UTILISER DANS LA COMPOSITION DES HAIES ET ALIGNEMENTS		
Arbres de haut jet	**Arbres intermédiaires et fruitiers**	**Arbustes**
Acer campestre : Érable champêtre	Corylus avellana : Noisetier commun	Buxus Sempervirens : Buis commun
Alnus glutinosa : Aulne glutineux	Malus sylvestris : Pommier sauvage	Calluna vulgaris : Callune commune
Betula pendula : Bouleau verruqueux	Mespilus germanica : Néflier commun	Cornus mas : Cornouiller mâle
Carpinus betulus : Charme commun	Prunus avium : Merisier sauvage (Prunier merisier)	Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin
Castanea sativa : Châtaignier commun	Prunus mahaleb : Cerisier de Sainte-Lucie	Cytisus scoparius : Genêt à balais
Populus tremula : Peuplier tremble (Tremble)	Pyrus pyraster : Poirier sauvage	Erica cinerea : Bruyère cendrée
Quercus ilex : Chêne vert	Pyrus x amphigenea : Poirier hybride (pyraster x cordata)	Erica scoparia : Bruyère à balais (Brande)
Quercus petraea : Chêne Sessile (Chêne Rouvre)	Salix atrocinerea : Saule roux	Eunonymus europaeus : Fusain d'Europe
Quercus pubescens : Chêne pubescent	Salix caprea : Saule marsault	Hedera helix (lierre grimpant)
Quercus pyrenaica : Chêne tauzin (Chêne des Pyrénées)	Sambucus nigra : Sureau noir	Ligustrum vulgare : Troène commun
Quercus robur : Chêne pédonculé	Sorbus domestica : Sureau domestique (Cormier)	Lonicera xylosteum : Chèvrefeuille des haies
Salix alba : Saule blanc	Sorbus torminalis : Alisier torminal (Sorbier alisier)	Ribes rubrum : Groseillier rouge
Tilia cordata : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)	Tamarix ramosissima : Tamaris	Rosa agrestis : Rosier agreste (Rosier des haies)
Tilia platyphyllos : Tilleul à grandes feuilles		Rosa arvensis : Rosier des champs
		Rosa canina : Rosier des chiens (Églantier)
		Rosa tomentosa : Rosier tomenteux
		Salix purpurea : Saule pourpre
		Viburnum lantana : Viorne lantane
		Viburnum opulus : Viorne obier

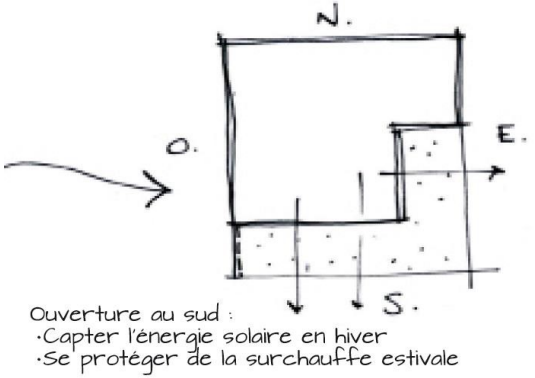
Arbres de haut jet	Arbres intermédiaires et fruitiers	Arbustes
	MILIEUX FRAIS ET HUMIDES	
Aulne glutineux	Saule blanc	Cornouiller sanguin
Peuplier noir	Saule marsault	Bourdaine
Peuplier tremble	Saule osier	Viorne obier
Chêne pédonculé	Sureau noir	
	HAIES CHAMPETRES ET BOCAGE	
Chêne sessile	Alisier torminal	Troène commun
Erable champêtre	Charme commun	Eglantier
Tilleul à petite feuille	Pommier commun	Camérisier à balai
Merisier		

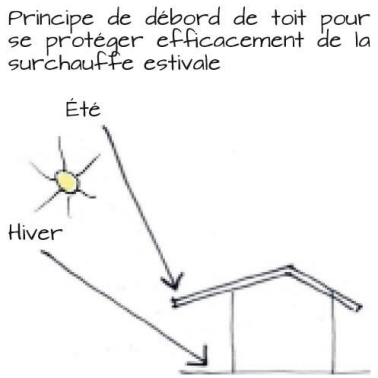
SOLS CALCAIRES SECS		
Chêne Pubescent	Alisier torminal	
Chêne vert	Amandier	Cornouiller mâle
Érable de montpellier	Cerisier Ste Lucie	Viorne lantane
Noyer commun	Poirier commun	Eglantier
Tilleul à grande feuille	Prunier Commun	
BOISEMENTS		
Chêne pédonculé	Alisier torminal	Houx
Châtaignier (milieu acide)	Charme commun	Viorne lantane
Merisier	Pommier commun	Buis
Pin maritime	Noisetiers	Troène commun

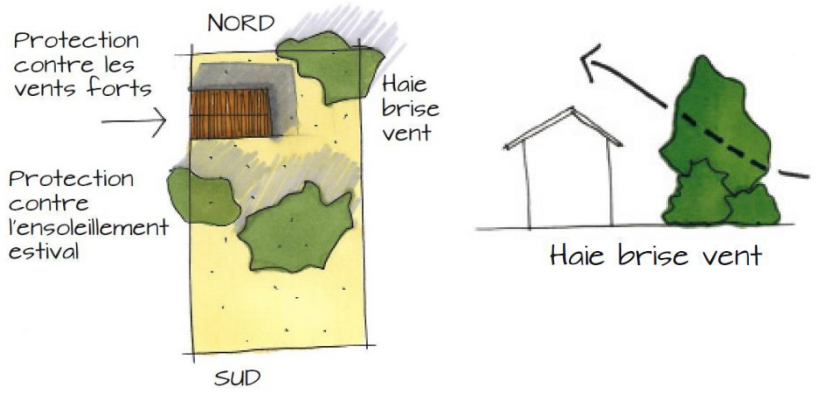
3.2.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments en vigueur.





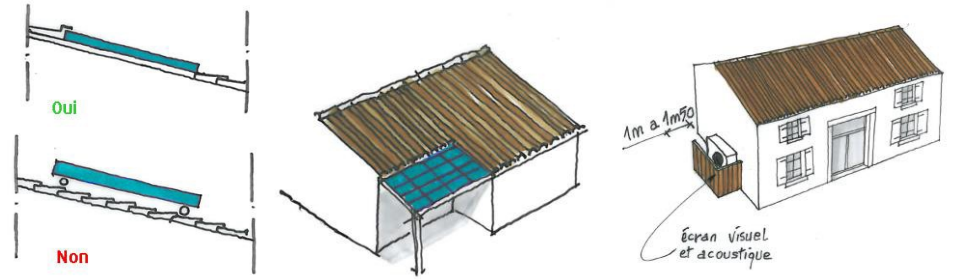


Les principes de la conception bioclimatique
Source : Construire aujourd'hui

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.



Les principes d'intégration des systèmes d'économie d'énergie
Source : Fiches conseil CAUE Charente

3.3. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans les zones AU, les opérations d'aménagement devront prévoir une gestion alternative des eaux pluviales **compatible avec le schéma directeur des eaux pluviales joint en annexe du PLU, et avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.**

Préconisations en termes de gestion des EP :

- Privilégier les revêtements perméables, notamment pour l'aménagement des aires de stationnement ;
- Conserver les fossés existants et les structures paysagères d'accompagnement ;
- Privilégier le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives intégrées aux espaces paysagers sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.



Limiter l'imperméabilisation des sols



Conserver les fossés existants et les structures paysagères d'accompagnement





Intégrer les ouvrages techniques (bassins, noues, etc.) dans les espaces publics et les mettre en scène (rives naturelles, quai, passerelle de franchissement, etc.) pour qu'ils participent à la qualité paysagère des quartiers

3.4. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'AMENAGEMENT DES VOIES DE DESSERTE ET L'INTEGRATION DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENT

Dans les zones U et AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement devront prévoir des emprises de voirie **compatibles avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.**

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements actifs (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

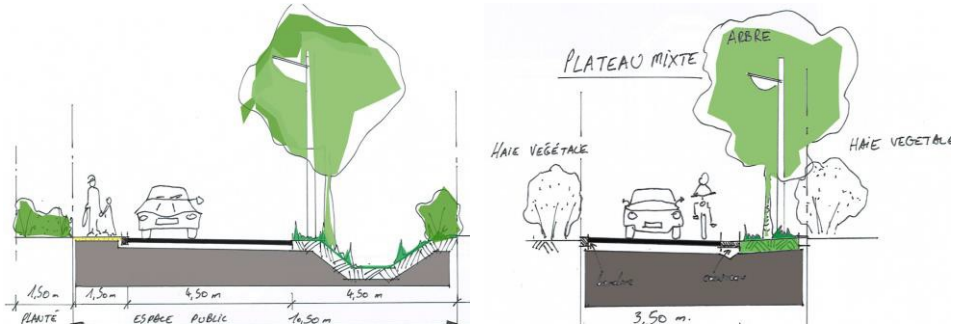
Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants, ou prévus par les schémas de secteurs.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

Dans tous les cas, les voies devront être obligatoirement plantées et faire l'objet d'un traitement paysager afin d'assurer l'insertion dans le site.

Deux profils de principe illustrent le partage souhaitable de l'espace et les principes de traitement paysager sur ces voies nouvelles.

Ces coupes ont une valeur indicative et leur gabarit est à adapter aux emprises nécessaires pour assurer les différentes fonctions de la voie (circulations, gestion des eaux pluviales, mobilier et éclairage et stationnement le cas échéant) dans le respect des normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.



Profils de principe illustrant le partage souhaitable de l'espace sur les voies nouvelles

Voie de desserte principale (emprise de 10 à 15 mètres)

Voie de desserte secondaire (emprise de 8 à 10 mètres)



Exemple de voie structurante avec emprise piétonne proposant un traitement paysager sobre et économe



Exemple de voie partagée avec noue d'infiltration végétalisée





Trottoirs enherbés et cheminements doux



Voie mixte piétons-cycles

Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte pour l'aménagement des circulations douces (hors accotements paysager et hors obstacles) :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé …),
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- 3 mètres pour les emprises mixtes piétons – cycles.

3.5. ORIENTATIONS GENERALES DE PHASAGE ET ECHEANCIER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations sectorielles d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéancier de réalisation, mais le présent tableau permet d'évaluer les priorités en réponse au législateur.

En outre, le principe de montage des opérations est établi de la manière suivante :

- Urbanisation en une seule tranche (intégralité de la zone AU), prioritairement pour les opérations portant sur les petites surfaces ;
- Urbanisation en plusieurs tranches, avec trois (3) tranches au maximum, pour les secteurs de superficie plus importante. Le découpage en tranches est à réaliser de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone concernée, sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives. Ce découpage en plusieurs tranches est une possibilité offerte par le PLU et non une obligation.

De plus, dans le cas du secteur de "Près du Village nord", l'OAP sectorielle permet l'aménagement du secteur en plusieurs opérations individuelles, par division ou détachement de terrains constructibles. Si cette possibilité n'est pas activée, l'urbanisation de ce secteur sera prévue en une opération (tranche) unique.

Les schémas illustratifs suivants des OAP sectorielles donnent une vision globale des aménagements et équipements envisagés à plus longue échéance, et sont établis dans un objectif de cohérence de l'ensemble du secteur concerné. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion pour le phasage opérationnel des travaux.

Programmation - Ordre de priorité

- 1 - aménagement achevé / en cours
- 2 - aménagement court terme
- 3 - aménagement moyen terme
- non défini (maintien vocation équipements)

				Phasage de l'opération	
N°	Nom du secteur	Partie	Surface en hectares	Tranche unique	Plusieurs tranches
Vocation Habitat					
1	Terres de l'Ormeau	nord	1,59		
1	Terres de l'Ormeau	sud	0,96		X
2	Moulin à Vent	global	0,72		
3	Prés du Village	sud	0,58	X	
3	Prés du Village	nord	0,13	X	
4	Saint-Martin Est	global	3,47		
5	Saint-Martin Ouest	ouest	0,44		
5	Saint-Martin Ouest	est	0,42	X	
6	Saint-Palais	sud	1,48		
6	Saint-Palais	nord	0,49	X	
7	Chemin de l'Ardiller	global	1,08		X
9	Jaffe Ouest	global	0,51		X
10	Brie-Champagnole	global	0,81		X
11	Aubat Ouest	global	0,69		
12	Aubat Est	global	0,47	X	
Vocation Activités					
8	Jaffe Est	global	1,58		X
Vocation Equipements					
1	Terres de l'Ormeau	ouest	0,29		

3.6. LOCALISATION ET DISPOSITIONS DES OAP SECTORIELLES



DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le règlement d'urbanisme et le zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté
PROGRAMMATION URBAINE		Nombre total de logements : pour chaque OAP sectorielle restant à développer (hors secteurs achevés ou en cours d'achèvement), il est défini un nombre de logement à produire. Ce nombre constitue un seuil à atteindre et à respecter, qui a été déterminé selon la superficie constructible et selon l'objectif de densité fixé en considération du projet communal global et du contexte. Autour de ce seuil, il est admis la création : - soit de 10% de logements en moins pour tenir compte de la configuration ou de contraintes particulières des terrains ou bien pour préserver ou réaliser des espaces verts plus étendus qu'envisagés dans l'OAP, - soit de 10% de logements en plus dès lors le projet proposé permet d'optimiser le foncier constructible en cohérence avec le tissu bâti environnant, les objectifs et les contraintes propres au secteur. Part de logements sociaux : la proportion minimale indiquée pour chaque secteur d'OAP concerne les logements locatifs visés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU. Typologies de logements : de manière générale et sauf indication particulière, la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Formes urbaines : lorsque l'OAP indique une attente de "forme urbaine mixte" (*habitat individuel, intermédiaire et/ou en petit collectif*), le projet peut intégrer au choix 2 ou 3 des formes urbaines (type de bâtis) indiquées
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Implantation / voie : à l'alignement ou selon un retrait de 5 mètres Implantation / limites séparatives : en limite ou recul ½ hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Emprise au sol maximum : 50 % Hauteur maximum : 9 mètres (R+1+C) Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.	L'OAP du secteur "Brie Champagnole" indique une bande de terrain en partie sud de son périmètre dans laquelle la hauteur des constructions est limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (R), pour prendre en compte la proximité d'habitation. Cette bande de terrain couvre une épaisseur minimale de 10 mètres à partir de la limite sud du périmètre de zone AU/d'OAP.
QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Les constructions doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.	*Conception bioclimatique et recours aux énergies renouvelables*
TRAITEMENT ENVI-RONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Gestion des eaux pluviales : prescriptions du schéma directeur joint en annexe du PLU	Espaces libres : L'opération présentera un ratio d'espaces publics de 25 % environ, intégrant les voiries, espaces verts, circulations douces, ouvrages de gestion des eaux pluviales, petits équipements de proximité (jeux, bancs…). Cette proportion est une recommandation non prescriptive, et sera adaptée selon le contexte du site, les attendus de production et de formes urbaines, et les contraintes propres à l'opération (besoins en dessertes selon la configuration du secteur, en traitement des eaux pluviales selon la nature du sol …). Plantations : Les espaces verts accompagnent la voirie créée, principalement sous forme de massifs jardinés plantés d'arbres d'alignement (essences locales communes ou fruitiers). Les haies champêtres ou brise-vent seront systématiquement étagées (strates herbacée, arbustives et arborescente) et exclusivement composées d'essences locales adaptées aux conditions édaphiques et climatiques ; Les stationnements seront systématiquement accompagnés de plantations. Celles-ci seront adaptées à chaque configuration ; Les aires de stationnement de plus de 50 m^2 seront plantées à raison d'1 arbre tige pour 4 places. Les arbres existants conservés peuvent être comptabilisés.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX		Cf. localisations et tracés indicatifs sur les schémas des OAP
STATIONNEMENT		Les stationnements dédiés aux occupants des logements seront intégrés à la parcelle ou aux espaces communs et leur organisation limitera les surfaces imperméabilisées. Les places banalisées seront regroupées sur la voie publique/collective de l'opération.

1 OAP secteur « Terres de l'Ormeau »

Classement (règlement graphique)	AU
Superficie	2.83 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°1 se localise au nord du bourg, entre le pôle d'équipement mairie-écoles et le cimetière. Il se compose initialement et pour l'essentiel de parcelles agricoles présentant peu d'intérêt écologique mais participant à la TVB (corridor aérien entre deux réservoirs de biodiversité). Desservie au nord par la route de Rochefort et au sud par la route de Médis, cette réserve foncière a été retenue en raison de son emplacement stratégique et de la maîtrise du foncier.

L'engagement de l'urbanisation depuis la mise en œuvre du PLU révisé conduit à distinguer 3 parties :

- une partie nord de 1,59 ha, qui accueille une opération d'habitat en cours d'achèvement (à début 2026),
- une partie sud de 0,96 ha, restant à urbaniser,
- une partie ouest de 0,3 ha, composée d'espaces faisant partie du complexe sportif/loisirs communal.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Combiné à l'OAP N°3, l'aménagement du secteur permettra de créer un quartier cohérent en continuité des espaces déjà urbanisés et connecté aux équipements (mairie/écoles/complexe sportif). Une voie de desserte structurante entre la route de Rochefort et le chemin de la ferme, viendra renforcer le maillage viaire.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

> **Partie nord** (rappel à titre indicatif du programme en cours d'achèvement)

- Nbre total de logements : 58 / Equivalent densité : 36 logts/ha
- Logements sociaux : 74% (43)

> **Partie sud**

- Nombre de logements : 20 logts ± 10%, soit une densité d'environ 21 logts/ha
- Part de logements sociaux : 50 % minimum
- Typologies de logements : la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée sur le secteur afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.
- Forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et/ou petits collectifs (duplex, résidences R+1+C)

> **Partie ouest**

- Maintien de la vocation équipements et espaces verts de sport/loisirs

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une voie de desserte principale reliant la route de Rochefort au Chemin de la ferme, intégrant une bande paysagère plantée d'un alignement d'arbres à grand développement
- Aménagement d'une liaison douce le long du fossé en limite Ouest et maillage vers le pôle mairie
- Aménagement de stationnements groupés / placettes de quartier sur le modèle du quereux charentais
- Aménagement d'ouvrages alternatifs de gestion et de régulation des EP avec débit de fuite conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation de haies en accompagnement des fossés, création de petits bosquets…)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (rues, placettes, stationnements)

IV. Photographies (actualisées janv. 2026)





Partie nord (opération en cours d'achèvement)



Partie sud



Partie ouest (skatepark limitrophe aux terrains de pétanque et de tir à l'arc dont une partie est comprise dans la zone AU)

2 OAP secteur « Moulin à Vent »

Classement (règlement graphique)	AU
Superficie	0.72 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur du Moulin à vent se localise au Nord du bourg, en bordure de la route de Rochefort (Route Départementale n°733E), entre deux secteurs déjà urbanisés (le lotissement du Moulin à vent au Nord, et le quartier de la rue traversière au Sud).

Le secteur est initialement une dent creuse bordée au Nord-Est par une haie fixant un talus (rupture de pente).

Le secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré avant approbation de la révision du PLU. Son aménagement et sa construction sont aujourd'hui entièrement achevés.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'urbanisation du secteur « Moulin à vent » a permis de densifier l'enveloppe urbaine actuelle et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :
(rappel à titre indicatif du programme réalisé)

- Nbre total de logements : 9 / Equivalent densité : 12 logts/ha
- Logements sociaux : 0

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Equipements et viabilisation réalisés

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :
(rappel à titre indicatif des objectifs d'OAP initiaux)

- Préservation de la haie existante en partie sud et confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation d'arbres en accompagnement des liaisons douces le long de la route de Rochefort)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (noue…)

IV. Photographie (actualisée janv. 2026)



3 OAP secteur « Prés du Village »

Classement (règlement graphique) : AU

Superficie : 0.72 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur 3 se localise immédiatement au sud du secteur 1. Il constitue une dent creuse traversée par le Chemin de la ferme et située à 500 mètres à pied du centre-bourg.

Il est distingué 2 parties au sein de ce secteur :

- une partie principale de 0,58 ha au sud du Chemin de la ferme, qui concerne une grande prairie positionnée entre la route et un lotissement,
- une partie secondaire de 0,13 ha au nord du Chemin de la ferme, qui concerne une emprise résiduelle pour l'essentiel propriété communale

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Combiné au secteur N°1, la partie sud permettra de conforter la centralité existante (Ecole/mairie/commerces) en valorisant un espace de superficie relativement importante placé en continuité de l'urbanisation résidentielle.

La partie nord constitue pour sa part un terrain "à bâtir", qui pourra faire l'objet soit d'opérations individualisée, soit d'une opération d'ensemble.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

> Partie sud

- Nombre de logements : 14 logts ± 10%, soit une densité d'environ 24 logts/ha
- Part de logements sociaux : 50 % minimum
- Typologies de logements : la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée sur le secteur afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.
- Forme urbaine associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin)

> Partie nord

- Nombre de logements : 3 logts ± 10%, soit une densité d'environ 23 logts/ha
- Forme urbaine privilégiant l'habitat individuel (maisons isolées ou jumelées)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Pour la partie sud, aménagement d'une desserte connectée au Chemin de la ferme et regroupant les stationnements
- Pour la partie nord, desserte des habitations depuis le Chemin de la ferme de manière regroupée, et le cas échéant depuis l'allée des Olympiades côté ouest
- Connexions piétonnes du secteur, au lotissement situé côté Est, à la route de Médis et en direction des équipements sportifs
- Prévision de requalification du Chemin de la ferme pour sécuriser les déplacements piétonniers

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Sur la partie sud, plantation d'arbres de moyen ou grand développement en accompagnement de l'espace structurant du quartier (placette, stationnements…) et du Chemin de la ferme
- Sur la partie nord, préservation de l'arbre existant à proximité du Chemin de la ferme

IV. Photographies (actualisées janv. 2026)



Partie sud



Partie nord

4 OAP secteur « Saint-Martin Est »

Classement (règlement graphique)	AU
Superficie	3.45 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°4 se localise à l'Ouest du bourg, entre la rue de Saint-Martin et la route de Médis. Il s'agit initialement d'une parcelle agricole bordée par des quartiers d'habitation et située à 500 mètres à pied du centre.

Le secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré avant approbation de la révision du PLU. Son aménagement et sa construction sont aujourd'hui entièrement achevés.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Combiné au secteur d'OAP n°5, l'urbanisation du secteur de Saint-Martin Est permet de constituer un quartier cohérent (le lotissement des Rivages) et mixte, en continuité du bourg

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :
(rappel à titre indicatif du programme réalisé)

- Nbre total de logements : 59 / Equivalent densité : 17 logts/ha
- Logements sociaux : 17% (10)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Equipements et viabilisation réalisés

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :
(rappel à titre indicatif des objectifs d'OAP initiaux)

- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (placettes, espaces verts, stationnement…)
- Confortement de la trame éco-paysagère existante : plantation de haies champêtres brise-vent composées d'essences locales aux interfaces avec les zones agricoles

IV. Photographie (actualisées janv. 2026)





5 OAP secteur « Saint-Martin Ouest »

Classement (règlement graphique) : AU

Superficie : 0.86 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N° 5 se localise au sud-ouest du centre-bourg, à environ 400 mètres de celui-ci, sur le côté nord de la rue Saint-Martin. Il est formé initialement de deux principaux terrains se développant en profondeur (sur plus de 100 mètres) depuis cette rue et de relative faible largeur (35 à 40 mètres).

L'avancement de l'aménagement du secteur depuis la révision du PLU conduit à distinguer 2 parties au sein de ce secteur :

- une partie 1 (côté ouest) de 0,44 ha, qui accueille une opération d'habitat achevée (permis d'aménager délivré avant approbation du PLU révisé)
- une partie 2 (côté est) de 0,42 ha, composée d'une prairie restant à urbaniser.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'achèvement dans son entier du secteur de Saint Martin permettra de densifier le bourg et d'affirmer la centralité.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

> **Partie 1** (rappel à titre indicatif du programme en cours d'achèvement)

- Nbre total de logements : 9 / Equivalent densité : 20 logts/ha
- Logements sociaux : 0

> **Partie 2**

- Nombre de logements : 9 logts ± 10%, soit une densité d'environ 21 logts/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Typologies de logements : la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée sur le secteur afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.
- Forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et/ou petits collectifs (duplex, résidences R+1+C)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Sur la partie 2, aménagement d'une voie unique de type résidentielle / partagée, desservant l'ensemble du site et ouvrant sur des espaces collectifs (placette, stationnements regroupés …)
- Connexion piétonne entre la partie 2 et le lotissement des Rivages situé en limite Est

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Plantation d'arbres ou arbustes en accompagnement des espaces publics (voie, placette, stationnements …)

IV. Photographies (actualisées janv. 2026)



Partie 1 (côté ouest)



Partie 2 (côté est)

Saint Sulpice de Royan
Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmations

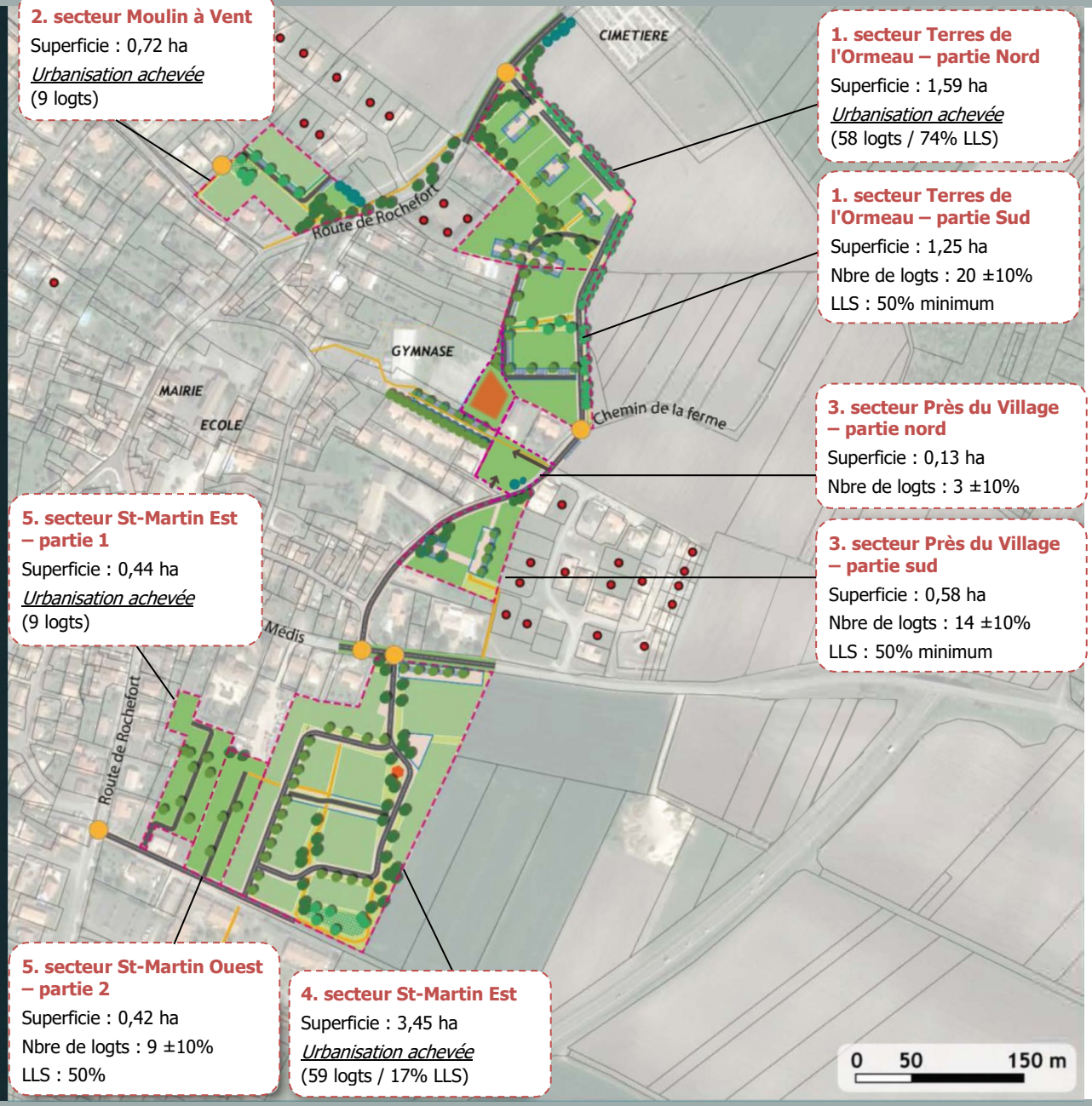
1. CONTEXTE GENERAL
- Constructions non répertoriées
- PC en cours

2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR
- Lots à densité médiane
  Maisons individuelles avec jardin
  Surface comprise entre 400 et 600 m² par logement
- Lots à densité renforcée :
  Maisons jumelées ou petits collectifs R+1
  Surface comprise entre 300 et 400 m² par logement

3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER
- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Maillage de liaisons douces à créer / conforter

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)
- Plantations d'accompagnement des circulations et du stationnement (arbres tiges de petit et moyens développement)

5. PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS
- Implantation de petits équipoements et de mobilier de convivialité
- Implantation de terrains de sport



2. secteur Moulin à Vent
Superficie : 0,72 ha
Urbanisation achevée
(9 logts)

1. secteur Terres de l'Ormeau – partie Nord
Superficie : 1,59 ha
Urbanisation achevée
(58 logts / 74% LLS)

1. secteur Terres de l'Ormeau – partie Sud
Superficie : 1,25 ha
Nbre de logts : 20 ±10%
LLS : 50% minimum

3. secteur Près du Village – partie nord
Superficie : 0,13 ha
Nbre de logts : 3 ±10%

3. secteur Près du Village – partie sud
Superficie : 0,58 ha
Nbre de logts : 14 ±10%
LLS : 50% minimum

5. secteur St-Martin Est – partie 1
Superficie : 0,44 ha
Urbanisation achevée
(9 logts)

5. secteur St-Martin Ouest – partie 2
Superficie : 0,42 ha
Nbre de logts : 9 ±10%
LLS : 50%

4. secteur St-Martin Est
Superficie : 3,45 ha
Urbanisation achevée
(59 logts / 17% LLS)

6 OAP secteur « Saint-Palais »

Classement (règlement graphique)	AU
Superficie	1.97 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N° 6 se localise en partie sud-ouest du bourg. Il est composé initialement d'un terrain agricole côté sud et d'une prairie de superficie plus restreinte côté nord; formant un "clos" bordé de haies et habitations.
En limites de ces deux parties, se place un fossé aujourd'hui accompagné d'un chemin piétons-vélos, et bordé d'une haie qui est identifiée par le PLU comme élément de paysage à préserver.
La proximité relative et visibilité de l'église Saint-Sulpice (à moins de 50 mètres de la limite nord) est également un élément distinctif du secteur.

L'avancement de l'aménagement du secteur depuis la révision du PLU conduit à distinguer 2 parties :

- une partie sud de 1,48 ha, qui accueille une opération d'habitat achevée (permis d'aménager délivré avant approbation du PLU révisé)
- une partie nord de 0,49 ha, composée d'une prairie restant à urbaniser.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'achèvement de l'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter la centralité, en prolongeant l'existant (liaisons voirie / douces) et en veillant à préserver les éléments d'intérêt paysager (haies, covisibilité avec l'église MH).

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

> **Partie sud** (rappel à titre indicatif du programme réalisé)

- Nbre total de logements : 24 / Equivalent densité : 16 logts/ha
- Logements sociaux : 17% (4)

> **Partie nord**

- Nombre de logements : 12 logts ± 10%, soit une densité d'environ 24 logts/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Les formes et typologies des logements à créer seront déterminées en considération des spécificités du site : superficie relativement limitée (qui milite pour la compacité du bâti), éléments à préserver et à valoriser (haies, covisibilité avec l'église), traitement des limites sur des arrières d'habitations …

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une "courée", espace partagé de desserte et regroupant les stationnements, pour irriguer la partie nord du secteur, dans le prolongement de la partie sud
- Maillage de liaisons douces par le maintien du cheminement Est-Ouest qui transite entre les deux parties du secteur, entre la route de St Palais et le Chemin de la Messe

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Une attention particulière portée sur la préservation et valorisation des perspectives sur l'église
- Préservation de la trame éco-paysagère existante (haies champêtres le long du fossé existant et en limite de parcelle
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (placette, stationnements…)

IV. Photographies (actualisées janv. 2026)





Partie nord





Partie nord (au débouché de la voie desservant le sud

7 OAP secteur « Chemin de l'Ardiller »

Classement (règlement graphique) AU

Superficie 1.08 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°7 se localise au Sud-Ouest du bourg. Il est desservi à l'Est par le chemin de l'Ardiller. Cette parcelle agricole présente une topographie marquée avec une pente Ouest > Est, le bois des Quarts marquant le point haut et le chemin de l'Ardiller le point bas.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'urbanisation de cette parcelle enclavée, entre deux lotissements, permettra de densifier le bourg et de relier via des liaisons douces les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

- Nombre de logements : 22 logts ± 10%, soit une densité d'environ 20 logts/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Typologies de logements : la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex…)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une voie de desserte principale Est-Ouest, reliée au chemin de l'Ardiller et en impasse en partie haute (pas de connexion sur le chemin du Bois des Quarts)
- Aménagement d'une liaison douce traversante sur l'ensemble du secteur, connectée aux voies adjacentes (Chemin de l'Ardiller, Chemin du Bois des Quarts, rues Edith Piaf et Georges Sand)
- Aménagement d'un espace vert en pied de pente pouvant intégrer les ouvrages de gestion/ régulation des EP selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Préservation du front boisé en partie haute (EBC)
- Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation de haies perpendiculaires à la pente (fixation des terrassements en talus)
- Plantation d'arbres à moyen ou grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (stationnements…)

IV. Photographie (actualisée janv. 2026)



Saint Sulpice de Royan
Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmations

1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane
  Maisons individuelles avec jardin
  Surface comprise entre 400 et 600 m² par logement
- Lots à densité renforcée :
  Maisons jumelées ou petits collectifs R+1
  Surface comprise entre 300 et 400 m² par logement

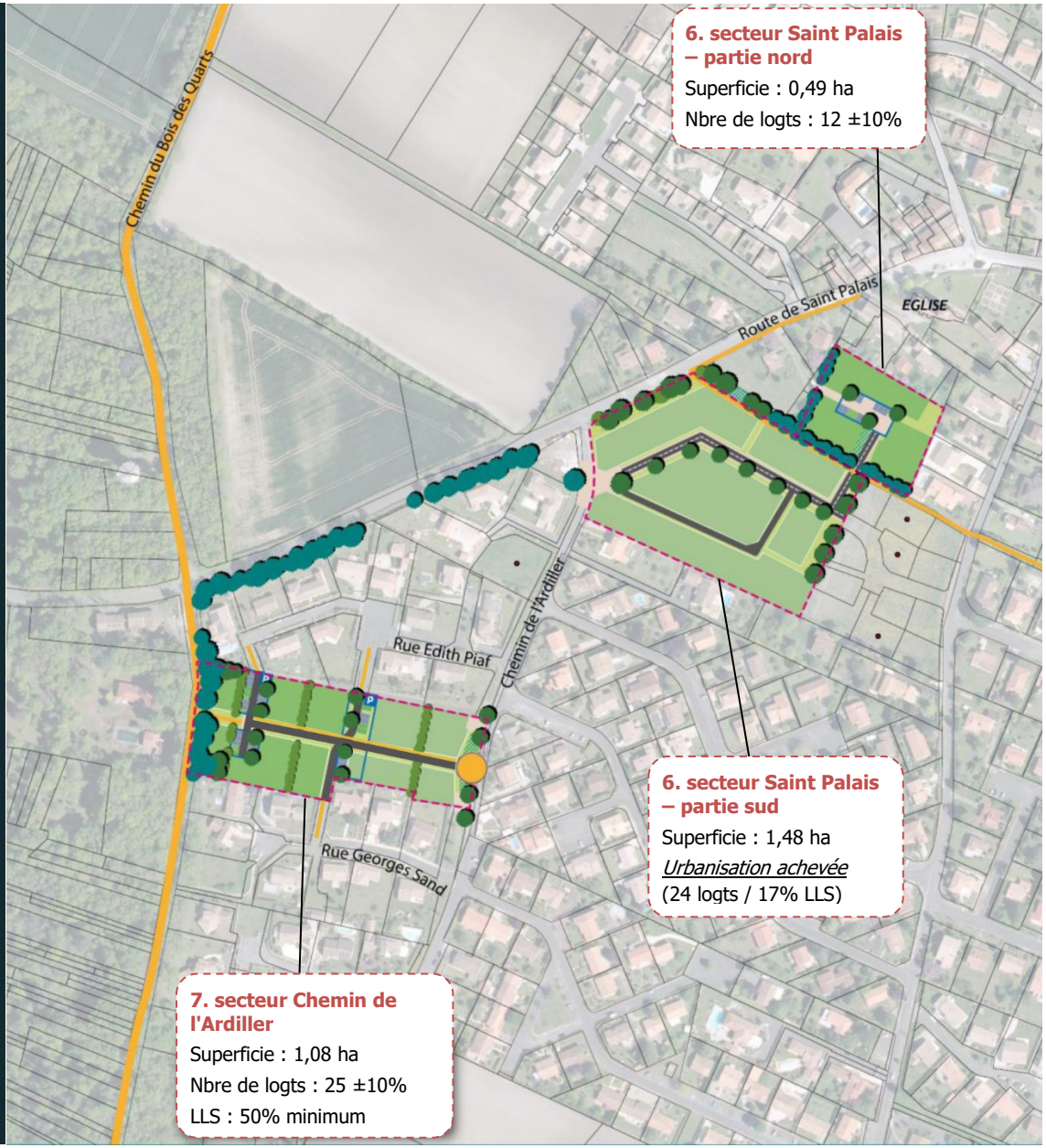
3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Maillage de liaisons douces à créer / conforter

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 75 150 m



8 OAP secteur « Jaffe Est »

Classement (règlement graphique)	AU
Superficie	1.58 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°8 se localise en limite nord-est du village de Jaffe, à proximité immédiate de la RD733-route de Royan et faisant face à la zone d'activités économiques de la Queue de l'Ane. Il borde par ailleurs le camping "*Royal Océan*" qui s'étend, comme le secteur d'OAP, entre la RD933 et le Chemin de Bernezac.
Le secteur se présente aujourd'hui comme une espace enfriché, marqué par quelques linéaires d'arbres dont les plus importants se situent en partie sud, jusqu'en bordure de la RD933.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Le PLU révisé en 2020 envisageait initialement une vocation d'accueil d'habitat sur ce secteur.
Néanmoins, le contexte de proximité routière, avec la RD933 un des axes les plus circulés de l'agglomération, la proximité d'activités (artisanales, industrielles, de commerces d'équipements dans la ZAE ; touristiques avec le camping) et le positionnement hors de l'enveloppe du bourg, n'apparaît pas favoriser cette vocation et la bonne insertion de futurs logements.

Ce secteur placé, à l'entrée nord de Royan, est à considérer aujourd'hui plutôt comme une opportunité foncière où une destination économique doit être privilégiée, tel que prévu par le SCOT de la CARA approuvé en décembre 2024. L'orientation donnée pour le secteur est ainsi un développement pour l'accueil d'activités de type tertiaire non commerciales, dont des fonctions d'hôtellerie.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

- Accueil d'activités tertiaire, dont hôtellerie
- Conformément aux orientations SCOT de la CARA, notamment son Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), le secteur n'a pas vocation à accueillir des activités de commerces de détail (secteur hors centralité et hors "SIP")

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

Les modalités d'équipement et d'aménagement du secteur sont à préciser ultérieurement, à l'issue d'études complémentaires du site et de la définition d'orientations complètes, qui seront intégrés au PLU dans le cadre d'une autre procédure que la présente Modification simplifiée n°3.
Sont à ce jour envisagés :

- Une desserte principale à partir du Chemin de Bernezac (sur sa section Est)
- L'aménagement / requalification du carrefour Chemins de Bernezac / de la Messe
- L'aménagement d'une piste cyclable le long du chemin de la Messe (prévue en emplacement réservé par le PLU) venant sécuriser les liaisons avec le bourg (distant d'environ 650 mètres) et offrir une alternative aux déplacements motorisés.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

L'aménagement prendra en compte dans son organisation spatiale

- Les espaces de zones humides mis en évidence sur le secteur (nouvel inventaire réalisé en 2026), prioritairement par l'évitement des parties concernées et/ou le cas échéant par la mise en place de mesures compensatoires d'éventuels impacts
- La trame éco-paysagère existante, représentée notamment par les arbres et boisements de valeurs paysagère et/ou d'intérêt en tant que support de continuité écologique

IV. Photographie (actualisée janv. 2026)



9 OAP secteur « Jaffe Ouest »

Classement (règlement graphique) : AU

Superficie : 0.52 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°9 se localise au sud du village de Jaffe. Il constitue une dent creuse de relative faible superficie, au sein d'un tissu résidentiel structuré par la Route de La Lande. Son urbanisation ne présente pas d'enjeu ou de complexité particulière, hormis la présence dans sa partie centrale d'une allée d'accès résidentiel à préserver.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

La taille réduite de cette dent creuse et sa localisation dans l'enveloppe urbaine de Jaffe justifient son ouverture à l'urbanisation.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

- Nombre de logements : 15 logts ± 10%, soit une densité d'environ 30 logts/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Typologies de logements : la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex…)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement de deux accès communs distincts, assurant la desserte et irrigation de chaque îlot de terrains situés de part et d'autre de l'allée existante

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Préservation et plantation d'arbres à moyen et grand développement, en bordure de l'allée existante et aux principales limites donnant sur des habitations

IV. Photographies (actualisées janv. 2026)



Ilot nord



Ilot sud

Saint Sulpice de Royan
Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmations

1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane
  Maisons individuelles avec jardin
  Surface comprise entre 400 et 600 m² par logement
- Lots à densité renforcée :
  Maisons jumelées ou petits collectifs R+1
  Surface comprise entre 300 et 400 m² par logement

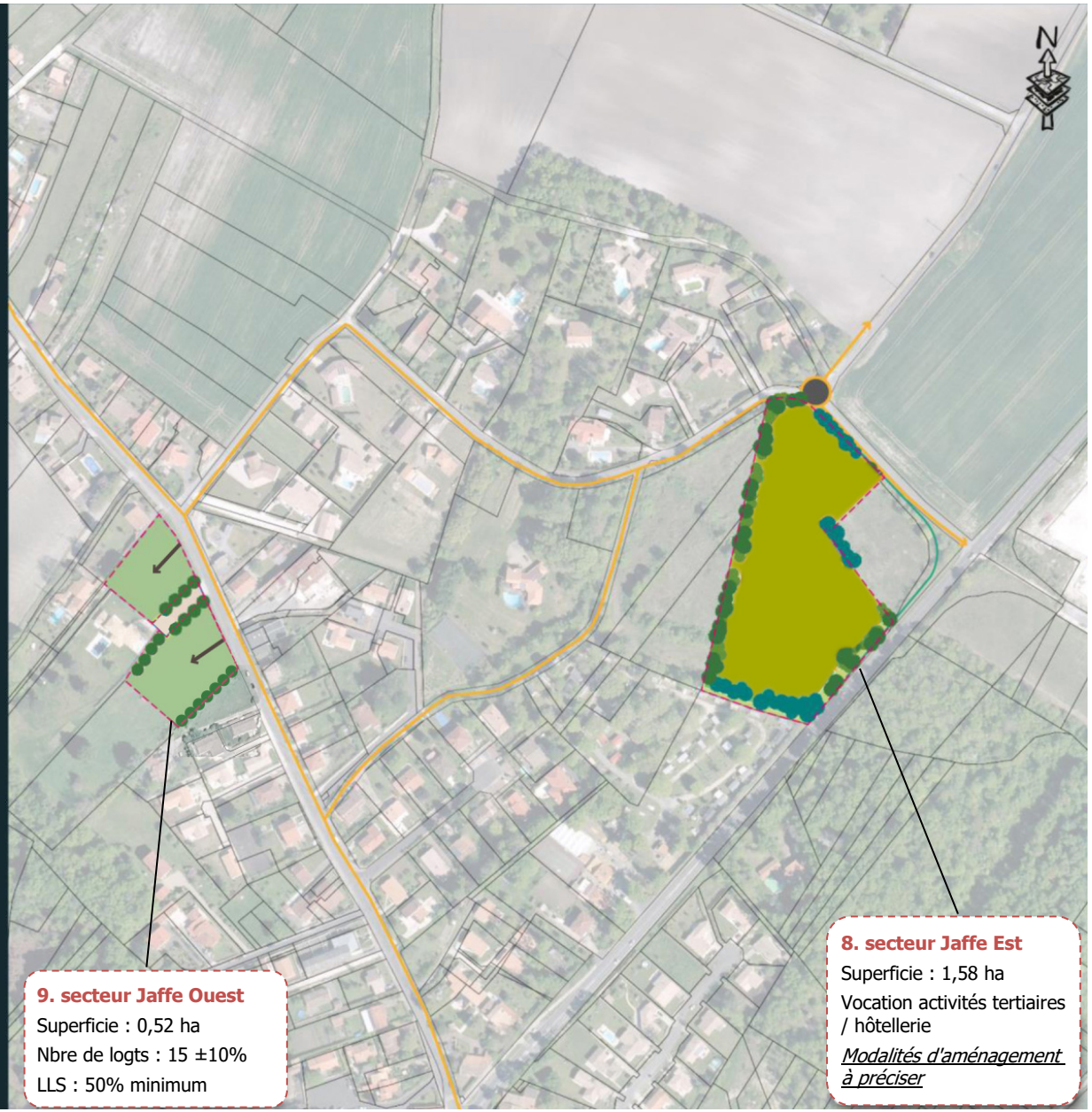
3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Liaisons douces à créer

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 75 150 m



10 OAP secteur « Brie Champagnole »

Classement (règlement graphique)	AU
Superficie	0.81 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°10 se localise au cœur du hameau de Brie Champagnole. Il se place au croisement de la RD140 (Route de Saint-Palais) qui relie le hameau au bourg de Saint-Sulpice, et de la route de Boissirand qui dessert une partie du hameau. On note la présence d'un arrêt de bus au droit du secteur sur la route de Boissirand.

Il constitue une enclave de prairie de moyenne superficie, entourée d'habitations de tailles et d'époques variées, dont certaines immédiatement limitrophes côté sud. Il présente des qualités paysagères liées notamment aux haies champêtres et parties arborées qui le délimite et le structure.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Le soin apporté à l'aménagement futur (préservation des structures paysagères, reculs depuis les limites, organisation des espaces collectifs, densité mesurée et adaptée au hameau …) sera garant de son insertion dans l'environnement du hameau.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

- Nombre de logements : 16 logts ± 10%, soit une densité d'environ 20 logts/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Typologies de logements : la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex…)
- Limitation de la hauteur des constructions (principales ou d'annexes) à un rez-de-chaussée en partie sud du secteur, dans une bande d'au moins 10 mètres depuis la limite de la zone AU

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une voie principale connectée à la route de Boissirand, desservant habitations et espaces collectifs, avec voie ou allées secondaires optionnelles
- Intégration d'une noue d'infiltration des eaux pluviales
- Aménagement d'une liaison douce traversante est-ouest connectant les routes de Boissirand et la Saint-Palais

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Préservation d'un espace collectif traitée en prairie plantée en cœur d'opération
- Préservation des haies et principaux espaces arborés sur les limites Est, Ouest et Nord du secteur, ainsi que d'une trame arborée interne telle qu'illustrée sur le Schéma d'orientations
- Accompagnement des espaces publics structurants (voie, placette, stationnements…) de plantation d'arbres ou arbustes

IV. Photographies (actualisée janv. 2026)



Partie Est du secteur, vue depuis la route de Saint-Palais



Haie bordant la route de Boissirand

Saint Sulpice de Royan
Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmations

1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane
  Maisons individuelles avec jardin
  Surface comprise entre 400 et 600 m² par logement
- Lots à densité renforcée :
  Maisons jumelées ou petits collectifs R+1
  Surface comprise entre 300 et 400 m² par logement

3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Maillage de liaisons douces à créer/conforter

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)
- Verger permettant de préserver un îlot de prairie au coeur du quartier

5. PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS

- Implantation d'une aire de jeux et mobilier de convivialité

6. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- Limitation de la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée

0 75 150 m



10. secteur Brie Champagnole
Superficie : 0,81 ha
Nbre de logts : 16 ±10%
LLS : 50% minimum

11 OAP secteur « Aubat Ouest »

Classement (règlement graphique) : AU

Superficie : 0.68 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°11 se localise en partie ouest du quartier ("village") à dominante pavillonnaire du Grand Aubat. Il est cerné par la RD140 route de Médis côté ouest, et par la rue François Arago qui dessert l'ouest du quartier. Il est composé initialement d'une prairie, parsemée de chênes dans sa partie nord.

Le secteur fait aujourd'hui l'objet d'un engagement d'urbanisation, sous la forme d'une opération de lotissement d'habitat (travaux en cours début 2026).

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'urbanisation du secteur, qui constitue une "enclave" dans le tissu pavillonnaire, permettra de densifier le village et de contribuer au renforcement de la mixité de l'habitat.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :
(rappel à titre indicatif du programme en cours d'achèvement)

- Nbre total de logements : 17 / Equivalent densité : 25 logts/ha
- Logements sociaux : 35% (6)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Equipements et viabilisation en cours d'achèvement

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :
(rappel à titre indicatif des objectifs d'OAP initiaux)

- Confortement de la trame éco-paysagère existante : création d'un fossé et plantation d'une haie champêtre à l'interface avec la zone agricole
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements…)

IV. Photographie (actualisée janv. 2026)



Aménagement en cours du secteur

12 OAP secteur « Aubat Est »

Classement (règlement graphique) AU

Superficie 0.46 ha

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°12 se localise en partie ouest du quartier ("village") à dominante pavillonnaire du Grand Aubat. Il s'agit d'un terrain "traversant" cerné par la rue François Arago côté ouest et par l'avenue Pasteur côté est.

De relative petite superficie, les qualités éco-paysagère du site sont aujourd'hui principalement liées à la haie champêtre qui le borde côté Est, en limite de l'avenue Pasteur, qui est identifiée par le PLU en tant qu'élément de paysage protégé.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'urbanisation du secteur permettra de densifier le village et de contribuer au renforcement de la mixité de l'habitat.

II. Localisation



III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

- Nombre de logements : 16 logts ± 10%, soit une densité d'environ 34 logts/ha
- Part de logements sociaux : 100 %
- Typologies de logements : la diversité de logements (taille, type…) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et/ou petits collectifs (duplex, résidences R+1+C)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une voie traversante entre la rue François Arago et l'avenue Pasteur, assurant la desserte des habitations de l'ensemble du secteur et la desserte d'espace(s) de regroupement des stationnements

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Préservation de la haie en partie Est du secteur
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (voie, placette, stationnements …)

IV. Photographies



Saint Sulpice de Royan
Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmations

1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane
  Maisons individuelles avec jardin
  Surface comprise entre 400 et 600 m² par logement
- Lots à densité renforcée :
  Maisons jumelées ou petits collectifs R+1
  Surface comprise entre 300 et 400 m² par logement

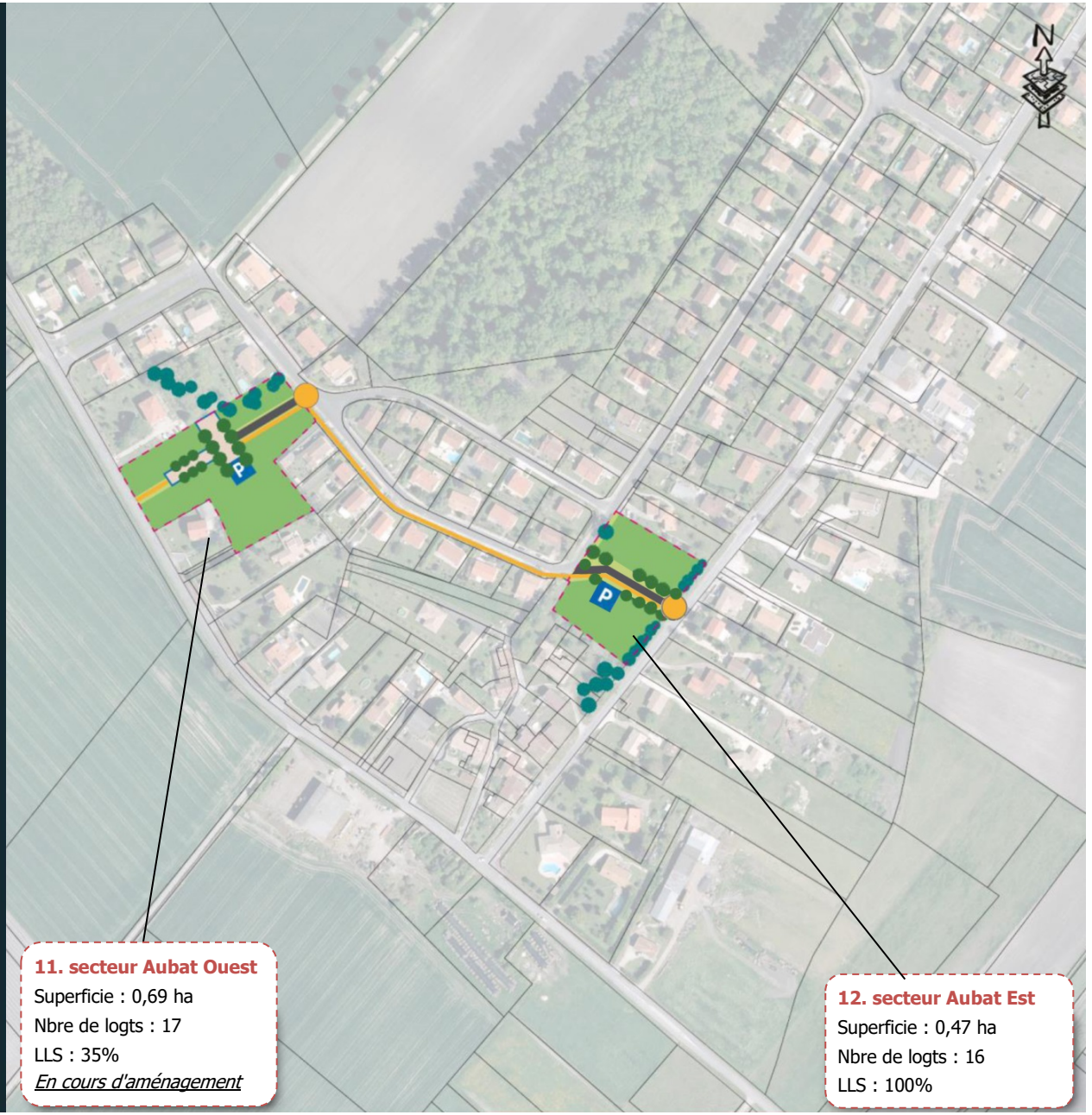
3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Liaisons douces à créer

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 75 150 m



11. secteur Aubat Ouest
Superficie : 0,69 ha
Nbre de logts : 17
LLS : 35%
En cours d'aménagement

12. secteur Aubat Est
Superficie : 0,47 ha
Nbre de logts : 16
LLS : 100%

Maître d'Ouvrage

Saint Sulpice-de-Royan
Aux portes de l'océan

Bureaux d'études

Révision du PLU :

Scambio urbanisme
La fabrique des territoires

ECR environnement

ATELIER DU PERISCOPE

Modification simplifiée n°2 :

Uh

Modification simplifiée n°3 :

créham