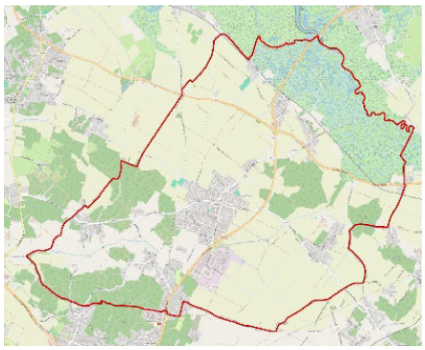
AR Prefecture
017-211704093-20261112-DELIB2686-DE
Reçu le 13/11/2026

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

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification Simplifiée n°3





>> 1 - Rapport de présentation de la modification simplifiée n°3

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

créham

SOMMAIRE

1. Le PLU communal et l'objet de sa modification 1
1.1. L'historique du PLU et l'objet de la modification simplifiée n°3 1
1.2. Le choix de la procédure de modification 2
1.3. Le déroulement de la procédure de modification 3

2. Diagnostic communal synthétique 4
2.1. Cadrage géographique, urbain et administratif de la commune 4
2.2. Les évolutions démographiques et résidentielles 7
2.3. Le parc de logements sociaux 8
2.4. Les activités économiques 10
2.5. Les équipements 14
2.6. Les transports et déplacements 15
2.7. Les réseaux d'assainissement 18

3. Etat initial de l'environnement 21
3.1. La topographie et l'hydrographie 21
3.2. Les zones humides 22
3.3. Les espaces naturels protégés et inventoriés, la Trame verte et bleue 26
3.4. L'application de la Loi Littoral 32
3.5. Les patrimoines protégés 38
3.6. Les risques naturels 41
3.7. Les risques technologiques 44
3.8. Les facteurs de nuisances 44
3.9. La consommation d'espaces NAF et les objectifs de leur modération 45
3.10. Bilan de réalisation des objectifs du projet communal et du PLU en vigueur 49

4. Présentation et explication des modifications apportées aux OAP 52
4.1. Les motivations générales des modifications d'OAP 52
4.2. Présentation des secteurs d'OAP et explications des modifications opérées 53
4.2.1. Secteur 1 – *Terres de l'Ormeau* 53
4.2.2. Secteur 2 – *Moulin à Vent* 56
4.2.3. Secteur 3 – *Près du Village* 57
4.2.4. Secteur 4 – *Saint Martin est* 60
4.2.5. Secteur 5 – *Saint Martin ouest* 61
4.2.6. Secteur 6 – *Saint Palais* 64
4.2.7. Secteur 7 – *Chemin de l'Ardiller* 66
4.2.8. Secteur 8 – *Jaffe Est* 68
4.2.9. Secteur 9 – *Jaffe Ouest* 73
4.2.10. Secteur 10 – *Brie Champagnole* 76

4.2.11. Secteur 11– *Aubat Ouest*.....79
4.2.12. Secteur 12 – *Aubat Est* 80
4.2.13. Bilan quantitatif des modifications d'OAP sectorielles 82
4.2.14. Modification des orientations de phasage et échéancier des opérations d'aménagement.....84

5. Présentation et explication des modifications apportées au Règlement écrit 86

5.1. Les modifications des Dispositions générales du règlement 87

5.2. Les modifications des Dispositions communes à toutes les zones..... 87

5.3. Les modifications des Dispositions applicables par zone 88

6. Présentation et explication des modifications apportées au Plan de zonage 95

6.1. L'actualisation des emplacements réservés 95

6.2. Les compléments à l'inventaire du patrimoine local protégé..... 97

7. Auto évaluation - analyse des effets potentiels sur l'environnement et de l'absence d'incidences notables..... 98

7.1. Incidences sur les sites Natura 2000 98

7.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les zones humides 99

7.3. Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers..... 103

7.4. Incidences sur les réseaux 104

7.5. Incidences sur les paysages et les patrimoines..... 104

7.6. Incidences sur les risques et les nuisances 105

7.7. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat 105

1. Le PLU communal et l'objet de sa modification

1.1. L'historique du PLU et l'objet de la modification simplifiée n°3

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Sulpice de Royan a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 20 janvier 2020.

Il a fait l'objet ensuite de deux procédures d'évolutions :

- une Modification simplifiée n°1 approuvé le 28 juillet 2022, portant sur une évolution du règlement de la zone Ux (activités artisanales, commerciales, industrielles),
- une Modification simplifiée n°2 approuvée le 8 décembre 2023, portant sur l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination en zone A, la modification de certaines dispositions règlementaires écrites, l'ajustement d'une OAP sectorielle, et l'intégration d'un échéancier prévisionnel de phasage des secteurs d'OAP.

La présente procédure de Modification n°3 a pour objet les évolutions suivantes :

> A titre principal, il s'agit de **modifier les Orientations d'aménagement et de programmation**,
  - pour mieux ajuster les programmations de logements de ces OAP au contexte communal et des quartiers,
  - pour actualiser les prévisions d'aménagement compte tenu des évolutions récentes découlant de l'avancement d'opérations et au changement d'objectifs pour certains secteurs ;

> Par ailleurs, il s'agit de **faire évoluer certains points du Règlement écrit**, pour améliorer la rédaction de certaines dispositions et clarifier leur écriture, pour lever des contraintes non voulues sur certains sites ou projets ;

> Enfin, il s'agit **d'actualiser et de compléter les dispositions graphiques du règlement** ("plan de zonage") :
  - en ajoutant au recensement du patrimoine local à préserver, l'identification de sites de tombes protestantes anciennes,
  - en actualisant les délimitations d'emplacements réservés.

La présente procédure induit ainsi **des évolutions sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme** :

- le règlement écrit (pièce 2)
- les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)
- le plan de zonage (pièce 4)

1.2. Le choix de la procédure de modification

La procédure de modification simplifiée telle que prévue aux articles L153-36 à L153-39 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme applicables est apparue la plus adaptée pour la mise en œuvre des ajustements souhaités sur le contenu du Plan Local d'Urbanisme.
Pour rappel, la procédure a été prescrite le 5 janvier 2026, avant mise en application de la loi *Huwart* du 26 novembre 2025 dite de "*simplification du droit de l'urbanisme et du logement*", dont l'entrée en vigueur pour l'évolution des procédures de PLU était le 26 mai 2026.

> Ces ajustements ne portent pas atteinte aux éléments visés à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, lesquels supposent une procédure de révision :
  - ils ne portent pas atteinte aux orientations du PADD,
  - ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - ils ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

> Ils ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance, et ne créent pas d'OAP de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté, critères également visées à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme

> Ces ajustements ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait n'impliquent pas une obligation de révision (si celle-ci date de plus de 6 ans), ni de délibération motivée prévue à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

> L'application de la procédure de modification dite "simplifiée" est mise en œuvre puisque les évolutions du PLU n'entrent pas dans les cas prévus à l'article L153-41 qui nécessitent une procédure dite de "droit commun" :
  - elles ne conduisent pas à diminuer ou bien à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - elles ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
  - elles ne concernent pas les dispositions prévues à l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

1.3. Le déroulement de la procédure de modification

Le déroulement de la procédure de modification du PLU comprend les étapes suivantes :

- Un arrêté de prescription du Maire de Saint-Sulpice-de-Royan établi le 5 janvier 2026, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme ;

- L'étude et la formalisation du dossier de projet ;

- La transmission du dossier de projet à l'Autorité Environnementale régionale (MRAE Nouvelle Aquitaine) pour examen au "cas par cas", conformément aux articles R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- La notification du dossier de projet aux personnes publiques associées prévues aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;

- La mise à disposition du public du dossier de projet de modification, complété des avis reçus, selon les modalités définies par délibération du Conseil Municipal ;

- L'ajustement éventuel du dossier de projet au vu des avis et des observations exprimés ;

- L'approbation de la Modification simplifiée en Conseil Municipal.

2. Diagnostic communal synthétique

2.1. Cadrage géographique, urbain et administratif de la commune

La commune de Saint-Sulpice-de-Royan se positionne en périphérie nord de Royan.
Son territoire est situé entre les estuaires de la Seudre et de la Gironde, en limite Est de la presqu'île d'Arvert. Il se place au croisement de deux axes routier important de l'ouest du département de la Charente-Maritime : l'axe est-ouest RN150/RD qui relie Saintes à la pointe littorale et l'axe nord-sud RD733 qui relie Rochefort à Royan. Son territoire est également traversé en partie nord par la voie ferrée reliant Saujon à La Tremblade, qui est exploitée par le Département en chemin de fer touristique ("Train des mouettes").

La commune couvre une superficie d'environ 2098 hectares (superficie couverte par le PLU).
Elle est classée commune littorale au titre des communes riveraines de la mer, car située en aval de la limite transversale de la mer fixée au niveau de Saujon. Elle est donc concernée par l'application de la Loi Littoral, dont les principes sont codifiés notamment aux articles L.121-1 à L.121-26 du Code de l'urbanisme.

Le territoire de Saint-Sulpice-de-Royan partage ses limites avec 7 communes membres de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique:

- Royan, Médis et Vaux sur Mer, qui forment la majeure partie de l'agglomération principale du royannais
- Saujon, pôle urbain important du secteur
- Breuillet et Mornac-sur-Seudre, communes de taille plus réduite.

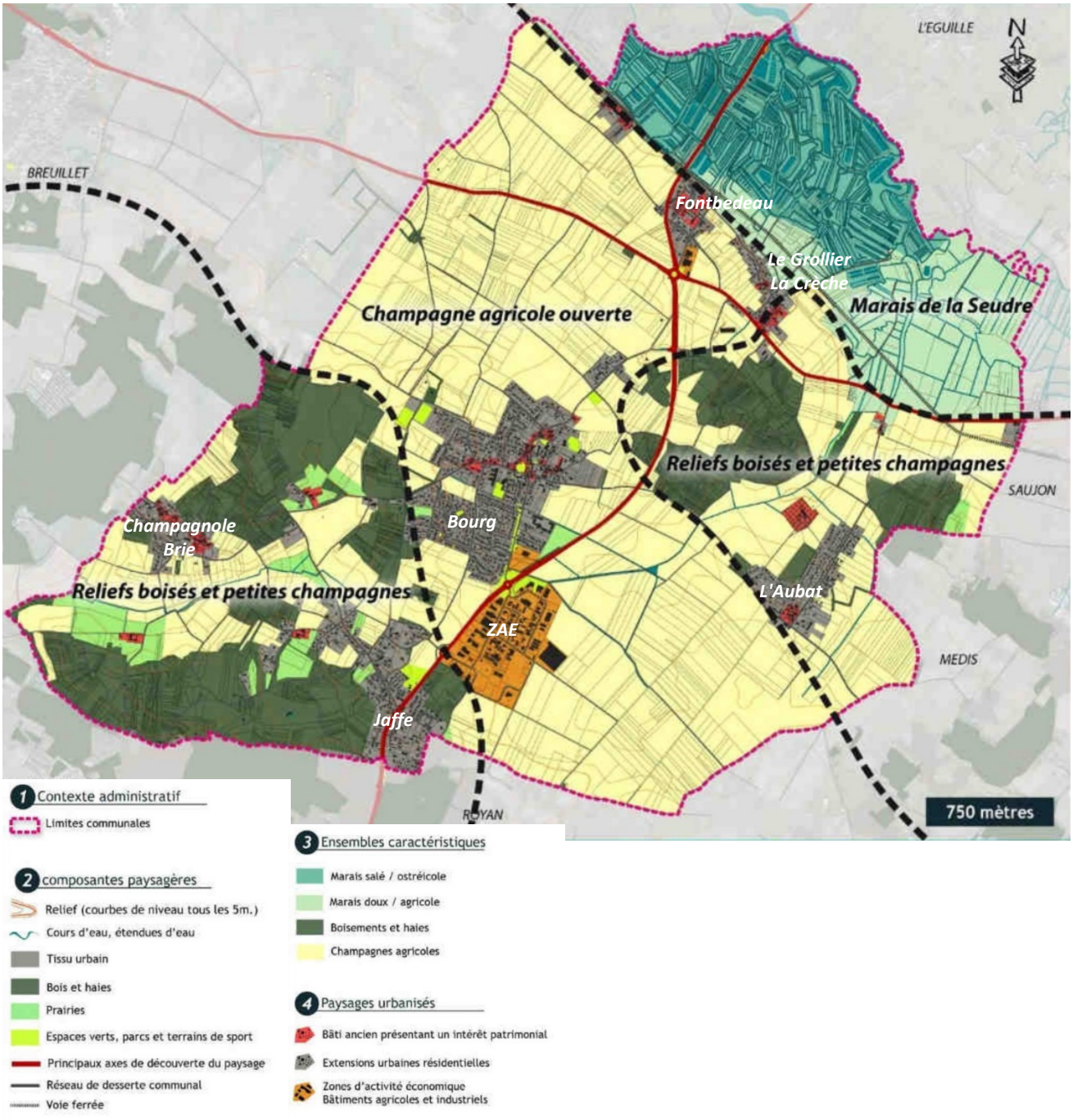


La commune s'étend sur deux grandes unités paysagères et géomorphologiques : les espaces de marais principalement ostréicoles de la Seudre au nord ; les espaces du plateau agricole calcaire, alternant champagnes agricoles ouvertes, espaces urbanisés et reliefs doux boisés en partie centrale et sud.

Le bourg de Saint-Sulpice occupe une position centrale sur le territoire, à la jonction des unités paysagères de la grande champagne agricole au Nord et au Sud Est, des reliefs boisés à l'Ouest et de l'agglomération royannaise au Sud/Sud-ouest.

L'organisation historique de la commune ainsi que la proximité de Royan et l'attractivité du littoral ont générés le développement de plusieurs ensembles urbanisés distincts du bourg, pour certains aujourd'hui relativement étendus.
Sont notamment distingués les quartiers/villages de Jaffe, de Champagnole-Brie et d'Aubat au sud, les hameaux de Fontbedeau - Le Grollier - La Crèche au nord. On distingue également la zone commerciale et artisanale de "*La Queue de l'Ane*" qui borde la RD733 au sud du bourg.

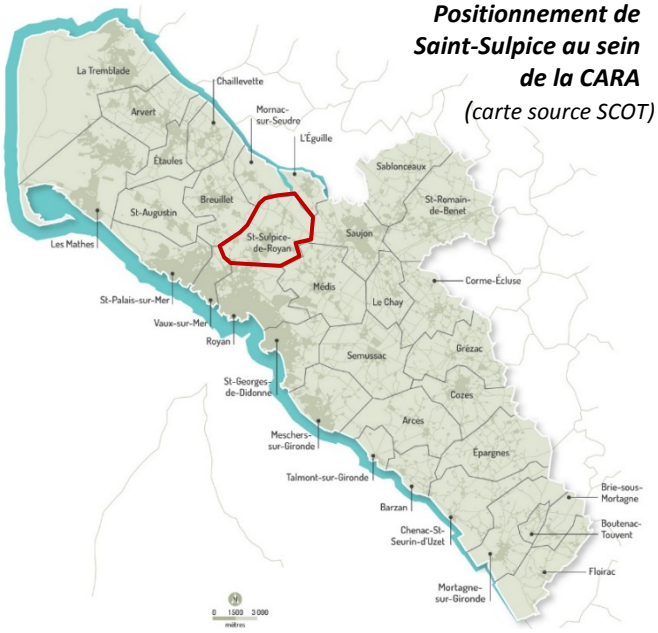
Organisation des espaces et paysages urbanisés, naturels et agricoles sur Saint-Sulpice de Royan
(carte source PLU initial)



La commune de Saint-Sulpice-de-Royan est membre de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), qui regroupe 33 communes et environ 86.000 habitants.

La CARA exerce notamment les compétences suivantes : *Développement économique, Aménagement de l'espace communautaire, Équilibre social de l'habitat, Politique de la ville, Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, Réseaux urbains (assainissement des eaux usées, Eau potable, eaux pluviales, collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés), Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, Action sociale d'intérêt communautaire*.

Positionnement de Saint-Sulpice au sein de la CARA *(carte source SCOT)*

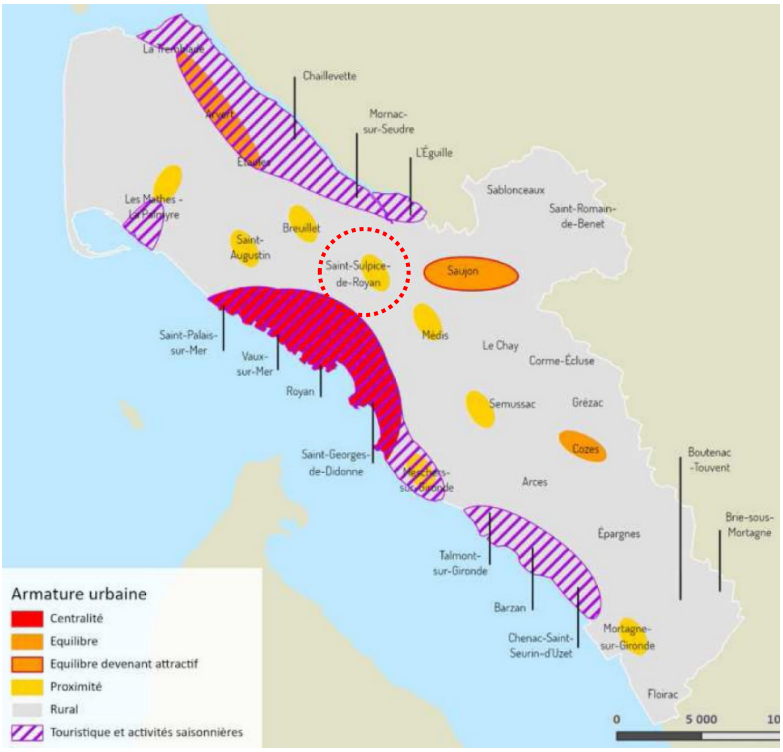


Au titre de ces compétences, la CARA est dotée :

- d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 18 décembre 2024 ;
- d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 4 décembre 2025 ;
- d'un Plan de Mobilité Simplifié adopté le 4 décembre 2025;
- d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 19 octobre 2023.

Dans l'armature urbaine de la CARA définie dans le SCOT, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan est identifiée en tant que "Pôle de Proximité, c'est-à-dire une commune qui dispose d'au moins 60 % des équipements de la gamme de proximité (tels qu'école, boulangerie, épicerie …) et a vocation à proposer "*une offre de proximité en matière de logements, d'équipements, commerces et services*" contribuant à la structuration du territoire royannais, au côté des principales communes.

Armature du territoire de la CARA *(source SCOT)*

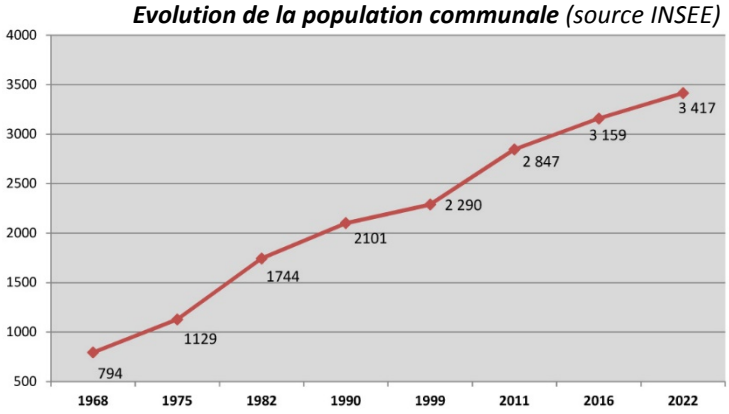


2.2. Les évolutions démographiques et résidentielles

Saint-Sulpice-de-Royan compte 3417 habitants au recensement INSEE pour l'année 2022

La population résidente à Saint-Sulpice-de-Royan a connu un essor important sur le long terme : la commune est passée de 794 habitants en 1968 à 2847 habitants en 2011, soit une multiplication par 3,5 en un peu moins de 50 ans. Sur cette longue période, la croissance de la commune a fait partie des plus importantes à l'échelle du royannais.

Evolution de la population communale *(source INSEE)*



Depuis 2011, la population a augmenté de 570 habitants (équivalent à 520 hab. sur 10 ans) et de +1,7% par an, pour atteindre 3.417 habitants en 2022, un rythme élevé et supérieur à la moyenne de l'intercommunalité laquelle est de +0,8% par an.

Sur la période recensée la plus récente 2016-2022, la croissance démographique communale demeure plus mesurée (+1,3% par an) mais encore importante (équivalente à + 430 hab. sur 10 ans).

Depuis les années 2010, cette croissance est marquée par une évolution importante : le solde naturel (différence entre naissance et décès) est devenue négatif avec -0,6% par an en moyenne, et le gain d'habitants est aujourd'hui très nettement alimenté par l'important excédent migratoire (+ 2,3% par an environ).

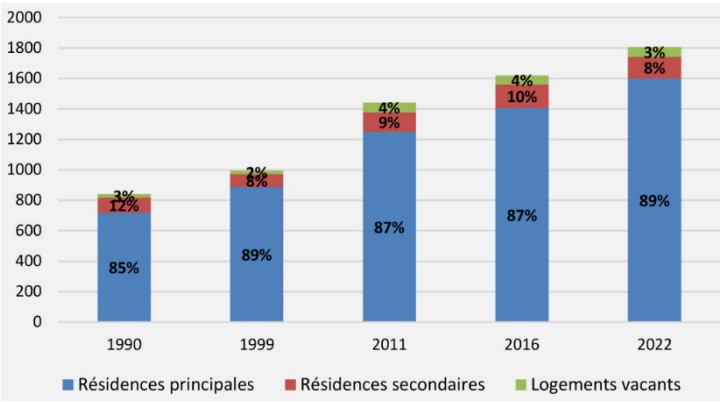
La commune a ainsi gagné 570 habitants sur la période 2011 - 2022, équivalent à 520 habitants sur 10 ans.

En 2022, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan compte un total de 1804 logements.

Le rythme de progression du nombre de logements s'établi à +2% par an sur la décennie 2011-2022 (+363 logts), inférieur au développement connu au cours des années 2000 (+448 logts).

Ce développement demeure parmi un des plus importants à l'échelle du territoire de la CARA, sur laquelle le parc de logements a augmenté en moyenne de 1,15%.

Structure et évolution du parc de logements *(source INSEE)*



Selon les données SITADEL, il est a été produit une 40aine de logements par an en moyenne à Saint-Sulpice sur les années 2016 à 2023.

Cette production s'est très largement porté sur la création de résidences principales comme l'atteste les données INSEE (près de 1600 comptabilisées en 2022).

Par ailleurs, les résidences secondaires sont relativement peu présentes sur la commune (143 en 2022, 8% du parc) comparé aux communes littorales environnantes, où ce type de logements dépasse communément les 25%.

Le taux de vacance est faible (3%), ce qui reflète l'attrait du marché résidentiel local.

Année	Logts autorisés	Logts commencés
2024	9	/
2023	65	15
2022	44	62
2021	30	32
2020	77	61
2019	54	23
2018	19	26
2017	39	52
2016	57	46
Total	**385**	**317**
Moy./an	**48**	**40**

Données SITADEL de production de logements (neufs ou sur l'existant) entre 2016 et 2024

2.3. Le parc de logements sociaux

La commune accueille sur son territoire à la fin 2025 un total de 53 logements locatifs sociaux, localisés sur 6 sites dans le bourg.
La majeure partie de ce parc social a été produit ces 10 dernières années : allée Corto Maltese (zone U du PLU en vigueur), sur les secteurs de "*Saint-Martin Est - les Rivages*" et de *St Palais* (zone AU du PLU en vigueur).

Par ailleurs, à la date de rédaction du présent rapport, un total de 49 logements locatifs sociaux supplémentaires sont en cours de réalisation ou prévus (permis accordés) sur les secteurs de *Terres de l'Ormeau* et d'*Aubat ouest* (zone AU du PLU en vigueur).

La commune n'atteint pas à ce jour strictement le seuil légal des 3500 habitants (article 55 de la loi SRU) qui détermine une obligation de taux minimal de 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales.

Néanmoins, la commune est très proche de ce niveau d'habitants et il est prévu son dépassement dans le cadre des orientations générales du projet de PLU approuvé en 2020, avec une perspective de croissance de 1,5% par an et de 525 habitants supplémentaires sur 10 ans (source PADD)

Dans cette perspective, le PLU anticipe le besoin en création d'habitat social en prévoyant les dispositions de mixité sociale de l'habitat suivantes :

> Une disposition générale applicable en zones UA et UB (soit l'ensemble des espaces urbanisés d'habitat), dont les règlements prévoient (article 1.3) que les opérations d'aménagement de 4 logements ou plus doivent comprendre un minimum de 50% de logements locatifs sociaux ;

> Des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux dans les secteurs de zones AU, exprimés dans les OAP et dans le règlement de la zone (article 1.3). Les taux minimum fixés sont de 10%, 33% ou 75% des programmes totaux de logements selon le secteur concerné (*hors secteur "Moulin à vent" concerné par un permis délivré au moment de l'approbation du PLU*).

> La délimitation de 3 sites d'emplacements réservés (en zone UB) destinés à des opérations de logements répondant à un objectif de mixité sociale.

Les zones et secteurs concernés par ces dispositions de mixité sociale sont localisés sur la carte page suivante.

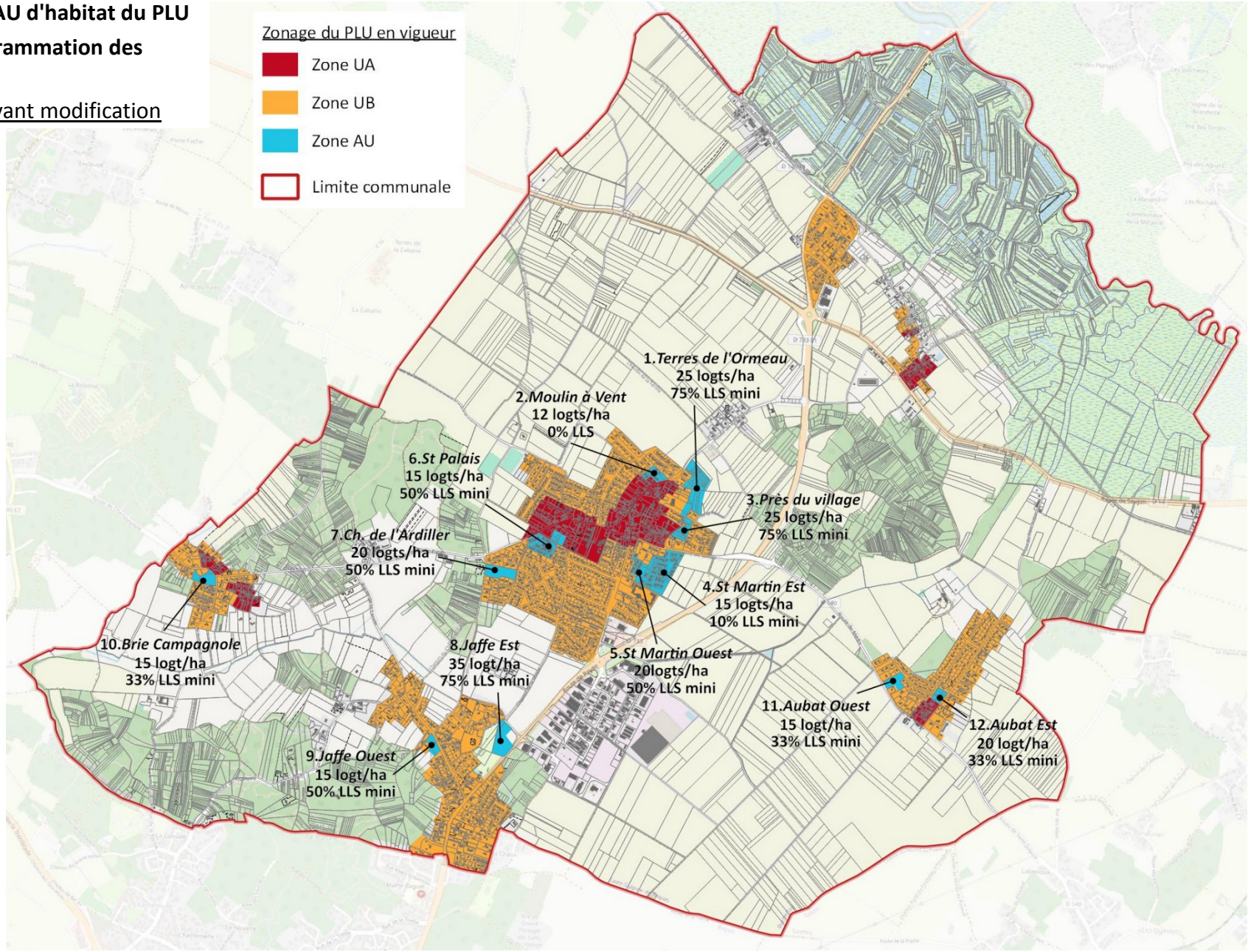
Le PLU apparait ainsi répondre aux attentes exprimées dans les orientations du SCOT révisé en décembre 2024 et du Programme Local de l'Habitat en vigueur de la CARA :

- Prescription P161 du SCOT : "*Pour les communes concernées ou prochainement concernées par des objectifs nationaux de production de logements locatifs sociaux, les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu mobilisent les outils réglementaires et prescriptifs offerts par le code de l'urbanisme pour atteindre le taux attendu de logements sociaux*"
- Recommandation R32 du SCOT : "*Plusieurs communes du pôle de proximité sont susceptibles d'avoir des objectifs réglementaires de réalisation de logements sociaux. L'élaboration ou révision du PLU sera l'occasion d'anticiper ces obligations*"
- Orientations 2 du projet de PLH : "*Poursuivre les efforts de rattrapage pour les communes soumises à la loi SRU et carencées, et anticiper la production sur les communes bientôt concernées*"
- Objectif sur 6 ans du projet de PLH pour Saint-Sulpice : "*production de 120 logements, dont 50 logements sociaux*"

Carte des zones U et AU d'habitat du PLU

Identification et programmation des secteurs de zone AU

Dispositions du PLU avant modification



créham

2.4. Les activités économiques

- **Les activités agricoles** *(données issues du Rapport de présentation initial du PLU)*

D'après le recensement Agreste 2010, la Surface Agricole Utile sur la commune était de 869 ha. Sur la commune, on recensait 13 exploitations agricoles. La SAU totale a ainsi diminuée sur la commune depuis 2000 (-6.5%), alors que la SAU par exploitation a augmenté de manière significative (66 ha ; +65 %).
Les surfaces en cultures (+9%) comme les surfaces toujours en herbe (+66.6%) sont en augmentation.

Le recensement effectué durant la révision du PLU indiquait la présence de 9 exploitations en 2018.
Les résultats détaillés du recensement agricole 2020 ne sont pas diffusés directement à l'échelle communale en raison du secret statistique.

Afin de cerner plus précisément les caractéristiques des exploitations agricoles sur le territoire communal, un questionnaire a été soumis aux exploitants de la commune dans le cadre de la révision du PLU, concernant leur activité et la pérennité de leur exploitation.
Les constats suivants peuvent être relevés :

> Les bâtiments d'exploitation agricole se répartissent sur l'ensemble du territoire communal et occupent des sites relativement isolés à l'écart des villages ou à la périphérie de ces derniers.

> L'ensemble des exploitations cultivent les céréales, 5 d'entre elles pratiquent l'élevage et sont situées à proximité des marais, et une à Boissirand accueille une pension pour chevaux.

> Il s'agit pour l'essentiel d'exploitations pérennes, à l'exception de la ferme Leylandi située dans le Bourg et qui se dirige vers l'aménagement d'hébergements touristiques.

> La profession est vieillissante sur la commune, en effet l'ensemble des exploitants était âgés de plus de 40 ans.

> Parmi les agriculteurs exploitants ayant répondu au questionnaire, il s'agit de leur activité principale.

> L'organisation parcellaire des exploitations se retrouve plutôt regroupée sur le territoire communal. Aucun des exploitants sondés expliquent être freinés par l'organisation parcellaire de leurs exploitations.

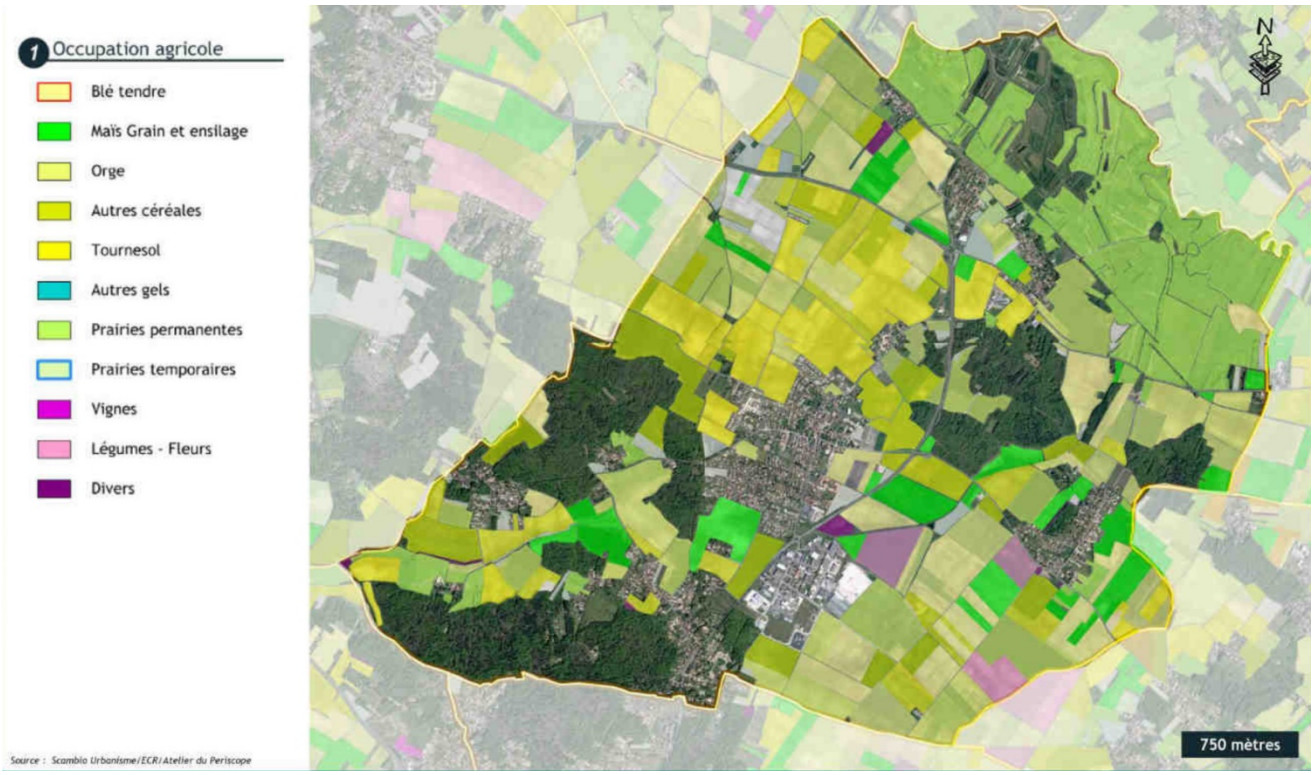
> Les exploitants ayant répondu aux questionnaires ont tous pour activité la culture et dans une moindre mesure l'élevage équin. Selon les réponses, on ne recense pas de production réalisée en Agriculture Biologique sur la commune et aucun exploitant sondé ne semble prévoir une conversion à ce type d'agriculture.

> Les exploitants visent le maintien de leurs activités mais soulèvent des obstacles à leur activité. Parmi eux, on peut citer l'amélioration de la cohabitation avec les autres usagers, la nécessité des droits à produire plus, être préserver des nouvelles constructions.

Localisation des sièges d'exploitation



Registre parcellaire graphique (RPG)



- **L'artisanat, les commerces et services** *(données issues du Rapport de présentation initial du PLU)*

Les emplois liés au secteur secondaire représentent 70% des emplois de la commune. Les emplois liés aux commerces sont prédominants : ils représentent 43% des emplois totaux.

La commune dispose de deux zones d'activités qui concentrent grandes surfaces et commerces spécialisés :

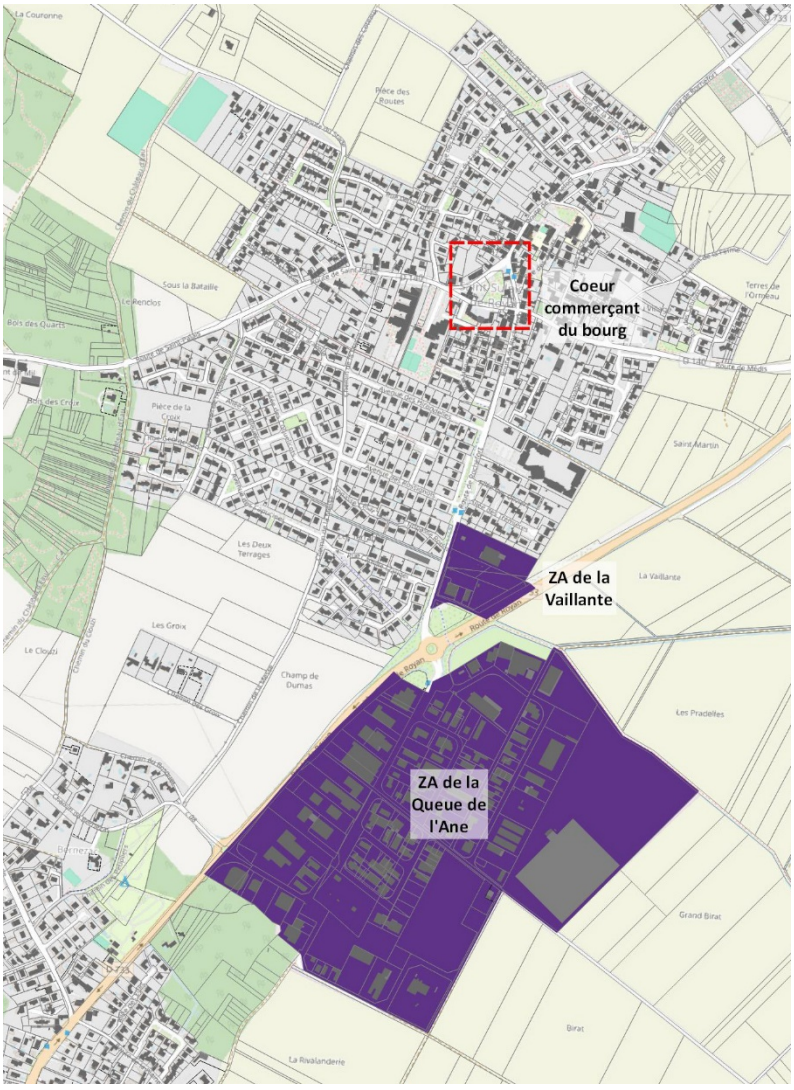
> La zone de la Queue de l'Ane située entre le Bourg et Jaffe, qui accueille une centaine d'entreprises artisanales, industrielles et de grands commerces sur plus de 45 ha. Elle accueille plus d'.
> La zone est identifiée comme ZAE non commerciale par le SCOT de la CARA, avec extension possible.

> La zone de la Vaillante située au Sud du Bourg, de plus petite superficie (2,8 ha), qui accueille d'activités commerciales et artisanales (supermarché, alimentaire, services liés à l'habitat).
> La zone est identifiée comme Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT de la CARA, permettant la reconversion en bâti commercial au cas par cas, mais pas d'extension foncière.

Le bourg accueille des commerces et services de proximité situés principalement autour de la route de Rochefort au croisement des autres axes, qui constitue le cœur commerçant : tabac-presse, boulangerie, boucherie, pharmacie, boutique de vêtement, cabinet médical.

Enfin, la commune accueille dans le secteur de Fontbedeau, une coopérative agricole ainsi qu'une cave spécialisée dans la vente d'alcools régionaux.

Localisation des principaux secteurs d'activités et commerces



- **Les activités et hébergements touristiques** *(données issues du Rapport de présentation initial du PLU)*

Limitrophe avec la commune de Royan, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan bénéficie d'une attractivité estivale.
Pour cela, on retrouve des sites d'hébergements sur la commune :

- un camping situé à Jaffe ("*Camping Royal Océan*") qui compte 157 emplacements dont 36 mobil-homes et quelques bungalows, sur environ 2,8 ha
- des gîtes et chambres d'hôtes (4)
- des logements meublés locatifs.

La commune est traversée par plusieurs circuits et chemins de randonnée qui permettent de parcourir le territoire communal et les communes limitrophes, auquel s'ajoute le trajet du Train touristique des Mouettes (sans arrêt toutefois)
On note enfin la présence d'un patrimoine architectural et paysager du territoire communal qui peut constituer un élément attractif.

Périmètre du camping à l'entrée du quartier de Jaffe



2.5. Les équipements

Deux écoles sont implantées dans le bourg de Saint-Sulpice-de-Royan. Ces deux établissements (maternelle et élémentaire) sont regroupés dans un groupe scolaire d'environ 210 à 220 élèves au total, dont 65 en école maternelle et 150 en école élémentaire.

Concernant la petite enfance, la commune dispose d'une crèche qui se situe dans le Bourg et dispose d'une capacité d'accueil de 30 places.
Pour les plus grands, les collèges et lycées sont implantés sur les communes de Royan, Saujon ou Cozes.

La commune accueille plusieurs services de santé : on y retrouve un cabinet médical composé de trois médecins généralistes, un cabinet de deux infirmiers, trois kinésithérapeutes, un ostéopathe et deux dentistes.
Des services hospitaliers sont présents à proximité à Royan (hôpital et clinique) et à Saint-Georges -de-Didonne.

La commune dispose également de deux structures d'accueil pour personnes âgées ou à mobilité réduite. Les deux se situent dans le bourg de Saint-Sulpice-de-Royan. L'une est privée et l'autre est publique.

La commune est bien pourvue en équipements sportifs et de loisirs sur son territoire.
Ces deniers aussi se situent dans le bourg, où l'on retrouve notamment un complexe sportif avec une salle multisports, espaces de tir à l'arc et de boules, et par ailleurs un stade de football, cours de tennis et parcours sportif.

Localisation des équipements et services publics sur le bourg



2.6. Les transports et déplacements

- **La structure et le fonctionnement routier**

Le territoire de Saint-Sulpice de Royan se positionne entre les axes interurbains et de transit est-ouest de la partie ouest du royannais :

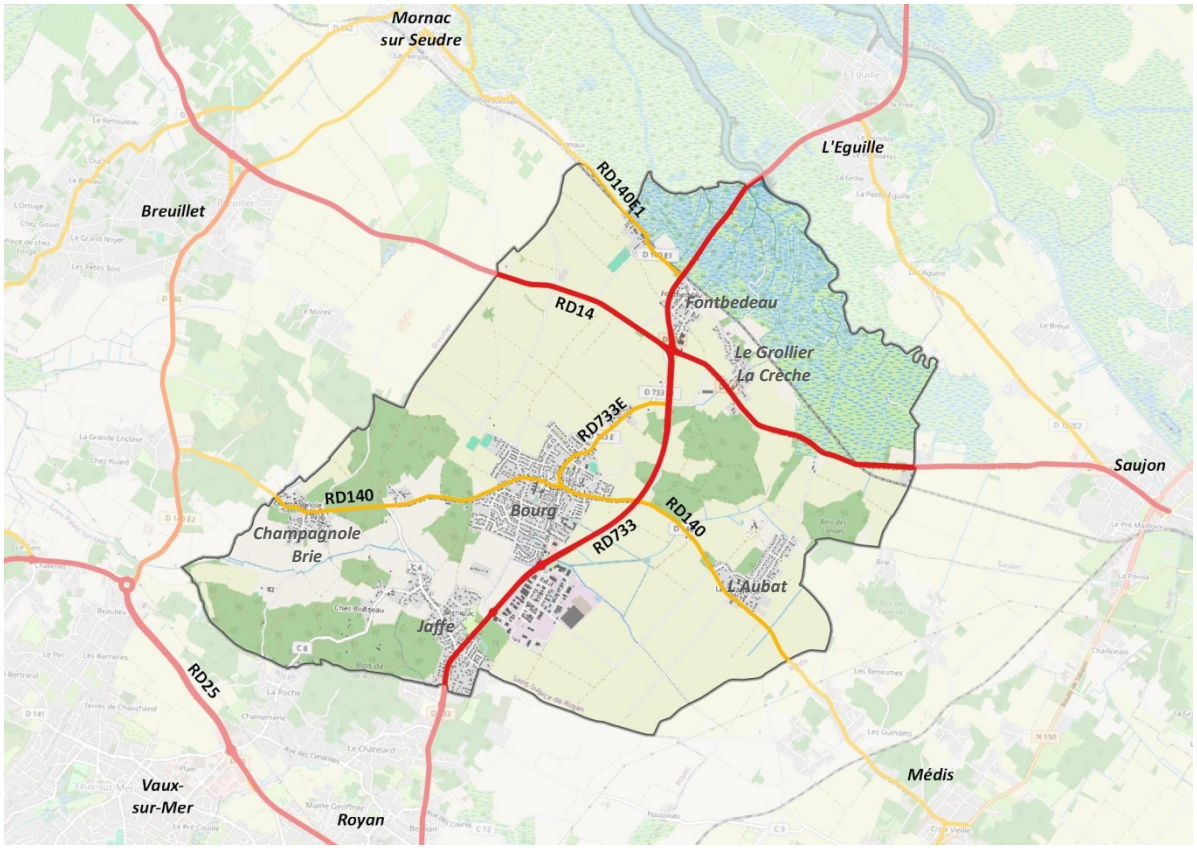
- la RD14, route reliant la RN150 au niveau de Saujon et La Tremblade à la pointe de la presqu'ile,
- la RD25, route formant un cordon littoral autour de l'agglomération de Royan et qui longe la côté en desservant les stations balnéaires.

Sur la section de la RD14 reliant Saujon, Saint-Sulpice-de-Royan, Breuillet et La Tremblade, la RD14 supporte un trafic moyen journalier annuel (TMJA) estimé entre 8.000 et 9.000 véhicules par jour hors période estivale. Le trafic augmente fortement en été avec l'afflux touristique vers la presqu'île d'Arvert et Royan. Sur la RD25, les charges de trafic atteignent également ces niveaux de trafic, et dépassent les 20.000 véhicules/jour en été au niveau de la rocade de Royan qui permet les accès à la ville centre et aux plages.

La RD733 relie ces deux axes en traversant le territoire de Saint-Sulpice.
Comme les RD14 et RD25, cette route est l'un des principaux axes du Pays Royannais, reliant Royan à Rochefort, avec un trafic important lié aux déplacements domicile-travail vers Royan, aux flux touristiques estivaux, et aux liaisons avec la presqu'île d'Arvert.
Elle supporte un trafic moyen journalier annuel d'environ 6 000 véhicules par jour, avec une circulation sensiblement plus chargée aux heures de pointe, notamment à l'approche des carrefours avec les axes est-ouest, à Fontbedeau au nord du bourg de Saint-Sulpice et au niveau de la rocade de Royan.

A l'échelle du bourg, la route de Saint-Palais / de Médis (RD140), complétée de voies nord-sud (chemin de la Messe, route de Rochefort) jouent le rôle d'irrigation principale, connectant les différents secteurs d'habitat, équipements et commerces.
Le maillage viaire sur le bourg, comme sur les quartiers/villages est par ailleurs relativement développé et connecté, héritage notamment des multiples opérations de lotissements.

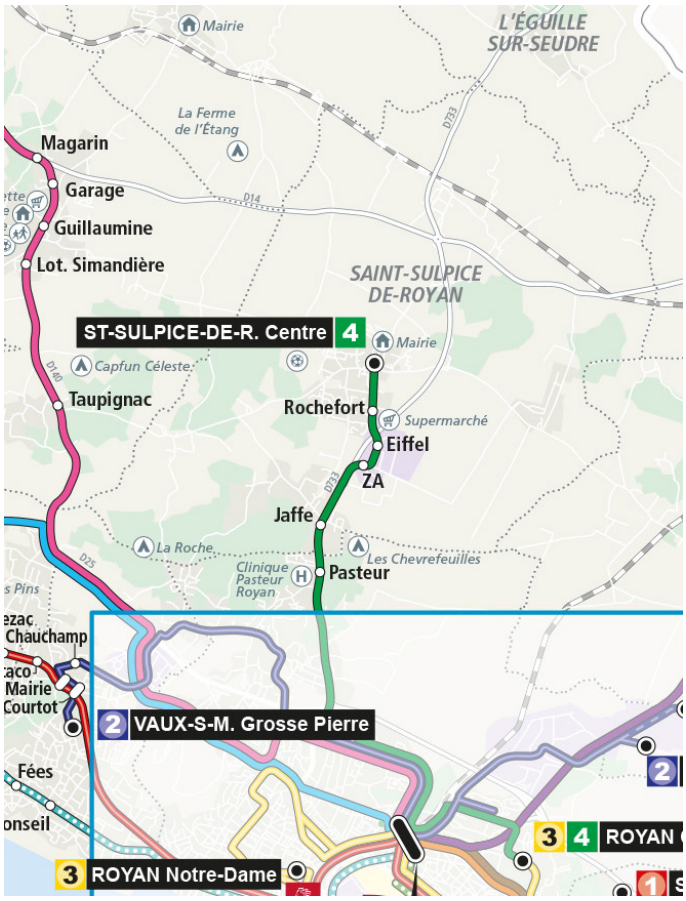
Réseau routier départemental traversant Saint-Sulpice de Royan



- **Le réseau de transport urbain:**

La CARA est l'autorité organisatrice de la mobilité sur son ressort territorial.
Le réseau de transport intercommunal se nomme CARA'bus. Celui-ci propose un réseau composé de 9 lignes régulières, dont 3 lignes "fortes" à plus haute fréquence (toutes les 30 minutes) et 6 lignes "principales", 5 lignes "estivales" qui fonctionnent en période estivale, et un service de transport à la demande pour les personnes éloignées d'un arrêt de bus ou à mobilité réduite.

Extrait de carte du réseau CARA'bus



Le territoire de Saint-Sulpice de Royan est desservi par la ligne de bus "principale" n°4, qui assure la liaison entre les centres de la commune et de Royan, via la zone d'activité du Queue de l'âne et le secteur de Jaffe.

La ligne est active toute l'année. Elle propose un bus toutes les heures en journée, avec 5 arrêts sur la commune. Un prolongement sur les secteurs de Fontbedeau, Grollier, la Crèche, d'Aubat, jusqu'à la commune de l'Éguille, est également possible par demande spécifique au conducteur.
Le trajet entre le cœur de Saint-Sulpice et la gare de Royan est ainsi de seulement 15 minutes, rendant relativement aisé l'accès au réseau ferroviaire régional et ses liaisons directes vers Saintes et Angoulême.

Par ailleurs, Saint-Sulpice-de-Royan fait partie du secteur "TAD 22" du service de transport à la demande "*Cara'fil*". Celui permet une prise en charge depuis le domicile pour un dépôt à l'arrêt de bus le plus proche ou au point névralgique de la zone

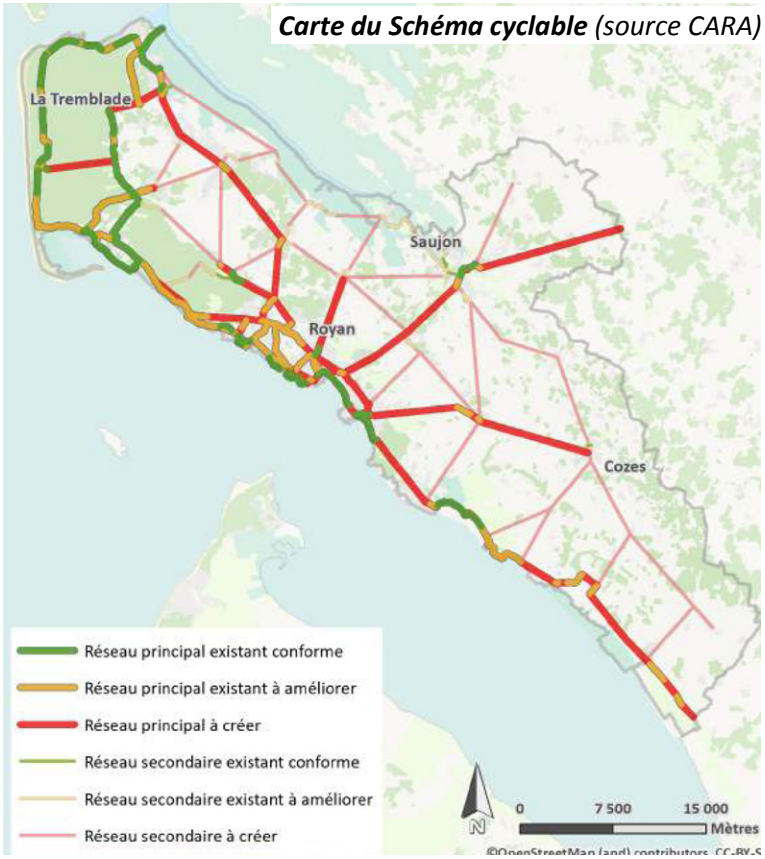
- **Les déplacements cyclables et piétons :**

L'aménagement d'itinéraires cyclables et la promotion de la pratique du vélo relève de la compétence de la CARA, en tant qu'autorité organisatrice de mobilité.
L'objectif est la réalisation d'un réseau intercommunal cohérent, qui articule les aménagements en contexte urbain ou péri-urbain, avec les liaisons touristiques de moyenne ou longue distance pour l'essentiel déjà en place sur le territoire.

Le schéma cyclable adopté est issu d'un diagnostic réalisé en 2018-2019, et définit le maillage structurant du réseau à réaliser à l'horizon 2040.

Ce réseau s'appuie sur le tracé du grand itinéraire cyclable "*Vélodyssée - Canal des 2 Mers*" qui longe l'Estuaire de la Gironde, prolongé par un réseau principal intérieur devant connecter les communes où les volumes de déplacements sont les plus importants.
Sur Saint-Sulpice, l'objectif de réseau principal est de relier le bourg aux liaisons cyclables de la ville centre et du littoral.

***Carte du Schéma cyclable** (source CARA)*



Par ailleurs, un réseau secondaire doit assurer les continuités d'itinéraires et le maillage sur les plus petites communes plus petites. Sur Saint-Sulpice, cela concerne les liaisons entre le bourg et les différents quartiers/villages, avec les communes limitrophes et le réseau des Chemins de la Seudre.

Sur Saint Sulpice, ces aménagements cyclables demeurent pour l'essentiel à réaliser. Les aménagements dans les lotissements récents demeurent généralement les plus adaptés aux mobilités douces : rues de relatives faibles largeurs, voies partagées / marquages spécifiques, cheminements piétons.

Etat du Schéma cyclable communautaire 2024 (source PMS 2025)



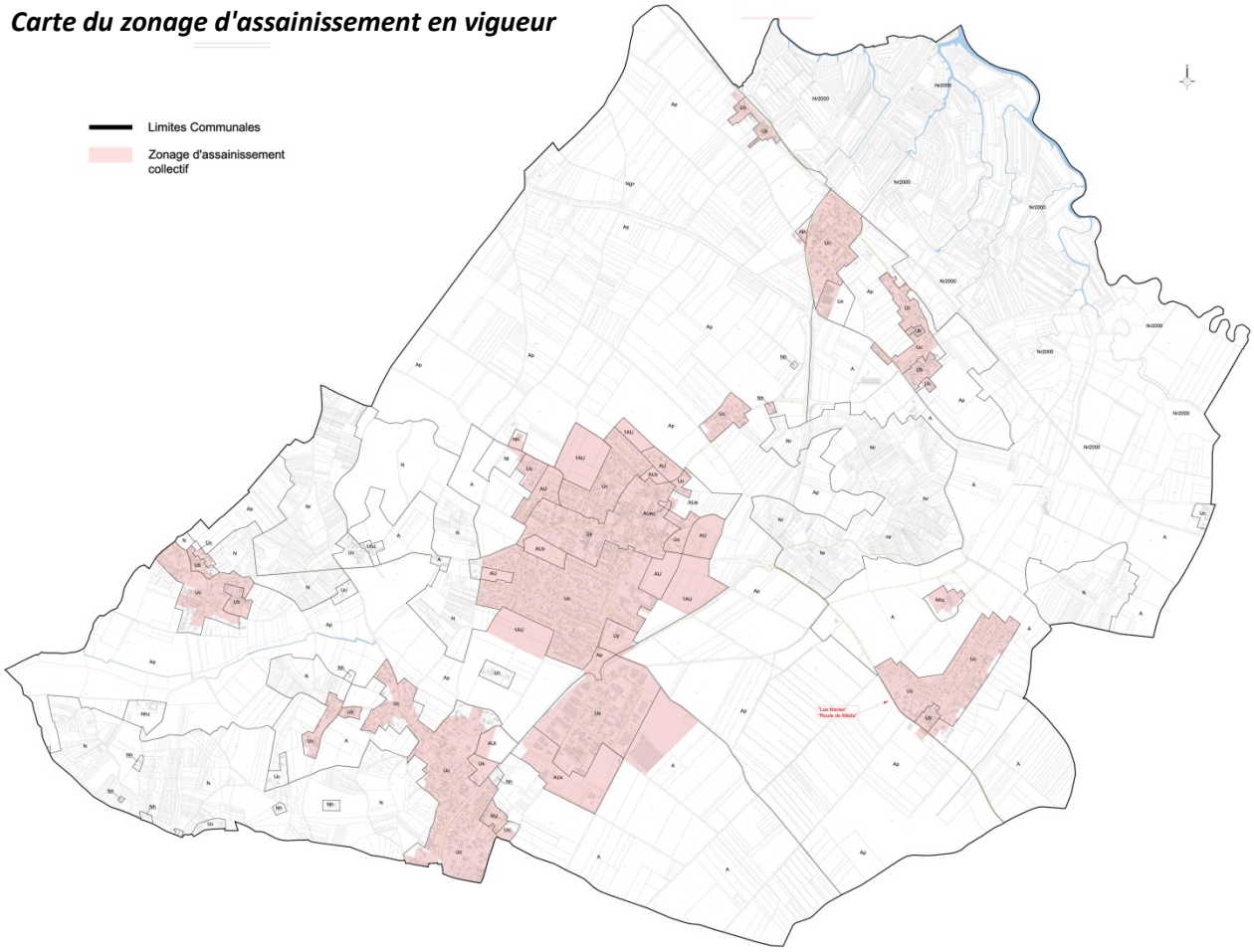
2.7. Les réseaux d'assainissement

- **Assainissement des eaux usées :**

Le réseau collectif d'assainissement qui dessert Saint-Sulpice de Royan est raccordé à la station d'épuration de Saint-Palais-sur-Mer, qui dessert un total 52500 abonnés et 14 communes. D'une capacité nominale de 175 000 EH, la station fonctionne actuellement à environ mi-capacité (100.000 EH) hors saison estivale.

Le Schéma directeur d'assainissement révisé de la CARA adopté en 2017 établissait une perspective de taux de charge de 81 % en haute saison pour la STEP de St-Palais. Plusieurs mesures ont été définies pour assurer le traitement des eaux usées à moyen terme : fonctionnement annuel à pleine capacité de la STEP de Saint-Palais, mise en service tout au long de l'année de la STEP des Mathes pour soulager l'ouvrage de Saint-Palais, suppression des nuisances olfactives, élimination des eaux claires parasites, accroissement sensible du réemploi des effluents traités par l'agriculture.

Carte du zonage d'assainissement en vigueur



La plus grande partie des espaces urbanisés existants ou prévus sur le territoire de Saint-Sulpice de Royan sont compris dans le zone d'assainissement collectif en vigueur, définie parallèlement à la dernière révision du PLU. Seules quelques petits hameaux isolés (route de Saint Palais, …), ou ensembles d'habitations placés en seconds rideaux (Jaffe, Brie) sont exclus des prévisions d'extension de ce réseau en l'absence de développement attendus.

- **Assainissement des eaux pluviales :**

Depuis le 1er janvier 2020, la CARA exerce en lieu et place de ses 33 communes membres la compétence de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU).

La commune de Saint-Sulpice-de-Royan possède un réseau d'assainissement séparatif, les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées. La gestion des eaux pluviales du territoire est composée :

- d'ouvrages privés participant à la collecte, à l'infiltration, au stockage et au rejet des eaux pluviales tombées sur le domaine privé ;
- des ouvrages publics de collecte, de transport, de stockage, et de traitement et d'évacuation des eaux pluviales tombées sur le domaine privé et/ou public.

L'ensemble de ces ouvrages doit être coordonné pour assurer une gestion des eaux pluviales adaptée au territoire quel que soit l'épisode pluvieux. Pour cela, la CARA a réalisé et approuvé un schéma directeur intercommunal des eaux pluviales par délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2023. Le zonage a été approuvé par arrêté du Président de la CARA le 8 février 2023.

L'objectif du schéma directeur des eaux pluviales de la CARA est de répondre aux enjeux identifiés sur le territoire :

> La préservation des milieux récepteurs : eau de mer, cours d'eau, marais du bassin versant de la Seudre, eaux souterraines ;

> La lutte contre les inondations (par ruissellements directs, débordements de réseaux et fossés).

> La lutte contre les îlots de chaleur ;

> La valorisation des eaux pluviales urbaines ;

> La maîtrise des coûts de la gestion des eaux pluviales urbaines.

Le schéma comprend un zonage pluvial et un règlement spécifique, qui constituent la traduction concrète de la stratégie de gestion des eaux pluviales retenue sur le territoire de la CARA, en vue d'atteindre les objectifs cités plus haut.

Trois types de zones de règles différentiées sont définies dans le zonage d'assainissement eaux pluviales, selon la période de retour minimale à assurer :

> Zone bleu clair – 20 ans : secteurs de centre-bourg où le réseau présente des débordements, des mises en charge ou un exutoire peu fonctionnel

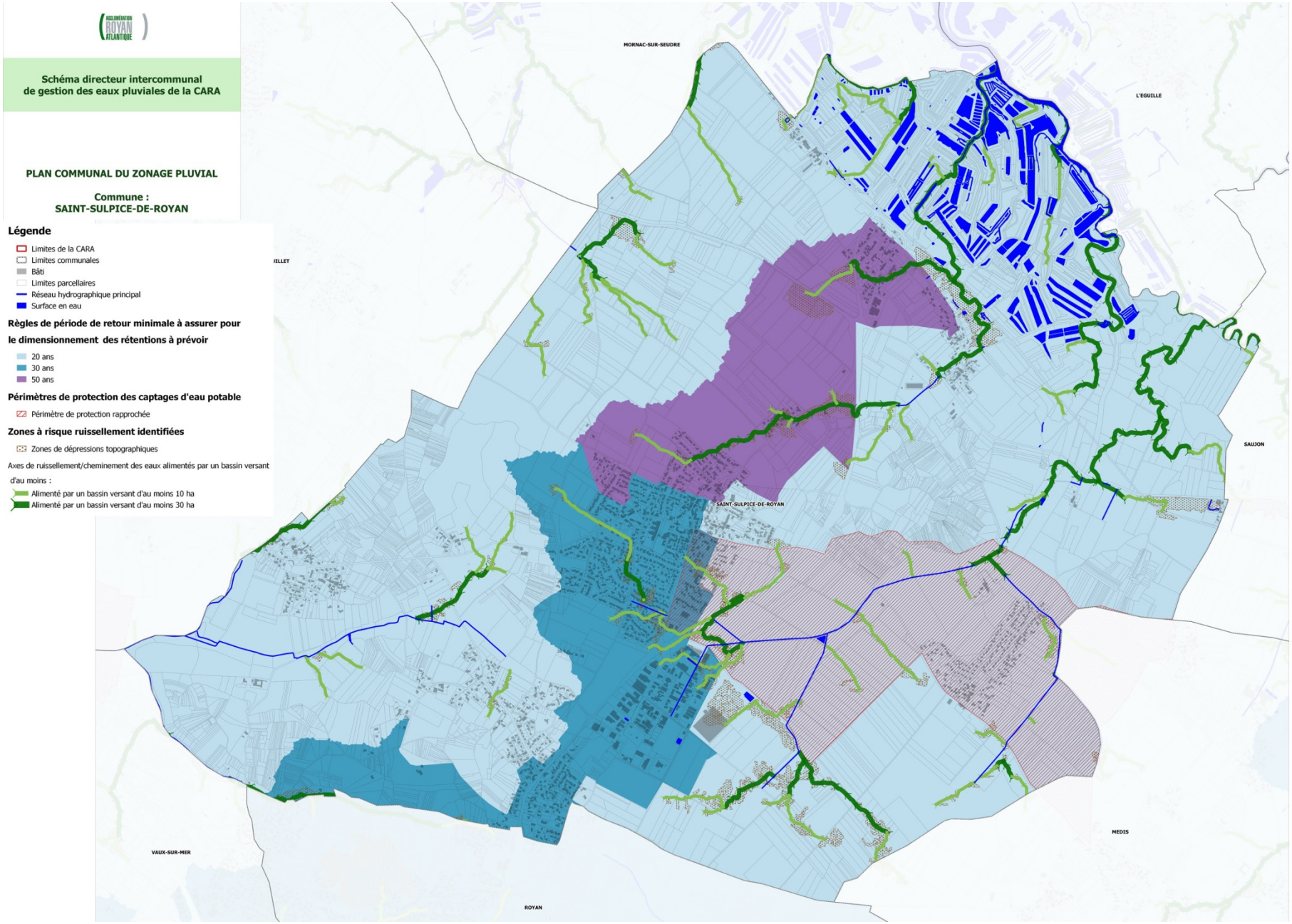
> Zone bleu foncé – 30 ans : secteurs du centre-bourg où le réseau présente une capacité suffisante

> Zone violette – 50 ans.

Les zones d'urbanisation future (zones AU) définis dans le PLU de 2020 se positionnent :

- en zone bleu clair, pour les secteurs de *Terres de L'Ormeau Nord, Près du Village, Saint-Martin Est, Jaffe Est, Brie Campagole, Aubat Ouest et Est*
- en zone bleu foncé pour les secteurs de *Saint-Martin Ouest*, *Saint-Palais, Chemin de L'Ardiller, Jaffe Est*
- en zone violette pour le secteur de *Moulin à Vent*

Zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur

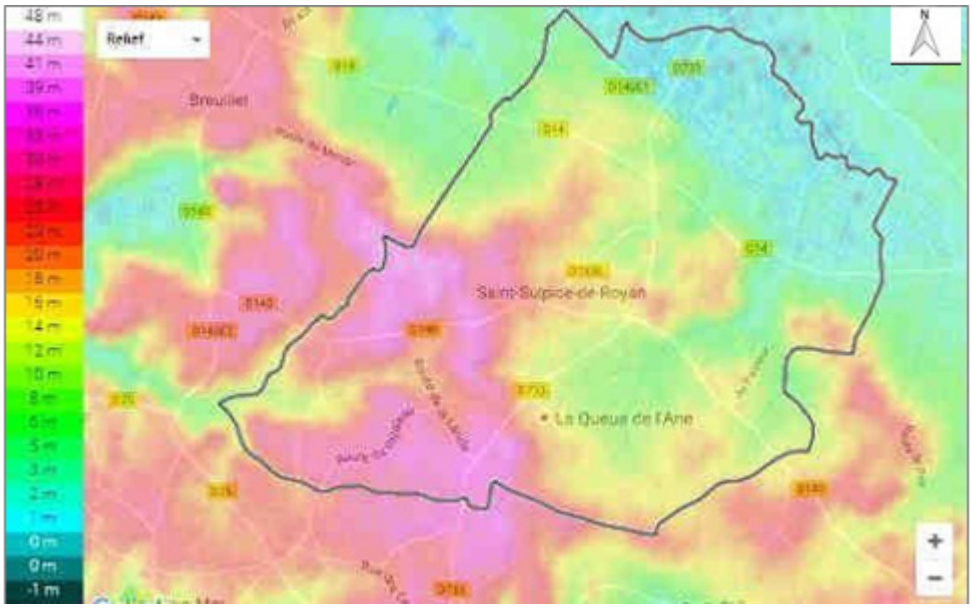


3. Etat initial de l'environnement

3.1. La topographie et l'hydrographie

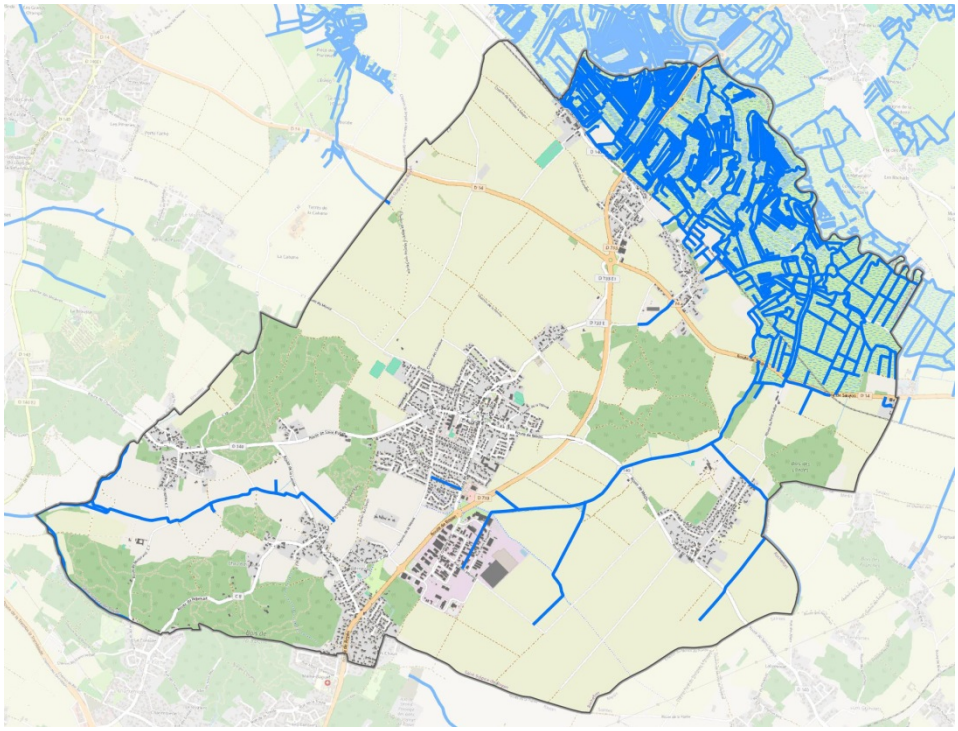
Le point le plus haut de Saint-Sulpice-de-Royan est à une altitude de 37 mètres NGF et le point le plus bas est situé à 1 mètre NGF. L'altitude moyenne est de 20 mètres NGF environ.
La commune présente un dénivelé orienté naturellement vers le nord / nord-est de la commune, vers les secteurs de marais et le sous-bassin de la Seudre.

Topographie de la commune :



Le territoire communal s'inscrit dans le bassin versant dit "des côtiers de l'embouchure de la Seudre au Bardécille" pour sa partie littorale, et dans le bassin versant de la Seudre aval pour sa partie Est.
Le réseau hydrographique est principalement présent sous forme de fossés et bassins dans les secteurs de marais liés à la Seudre et au Chenal du Liman, lequel forme la limite nord de la Saint-Sulpice.

Réseau hydrographique (source BDTOPO IGN):



Hors ce maillage de fossés et bassins dans les marais, le réseau hydrographique totalise 7,2 km distribués sur les linéaires de cours d'eaux suivants :

- Chenaux de Mornac, de Fontbedeau, du Ruisson plat, qui traversent et prolongent les marais,
- Ruisseaux du Pérat, de La Cayenne et de Boisserand en partie sud-ouest de la commune,
- Le Riveau et autres fils d'eau intermittents en partie est / sud-est de la commune (entre Queue de l'Ane et Petit Aubat).

Les principaux espaces urbanisés se positionnent généralement à l'écart de ce réseau de cours d'eau, les principales proximités se situant au nord de Grand Aubat, à Queue de l'Ane (Le Riveau) et au nord-est de Jaffe (le Boisserand), les cours d'eau concernés étant toutefois réduits à de simples fossés canalisés sur ces lieux.

En termes de ressource en eau souterraine, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan se situe sur les aquifères suivants : Région de Royan / Santonien et Campanien de Gironde et Seudre / Cours inférieur.

La commune de Saint-Sulpice-de-Royan est classée :

- en Zone de répartition des eaux (ZRE) définie par l'article R211-71 du code de l'environnement et fixée par la Préfet ;
- en « Zone vulnérable » selon la directive 91/676 du 12 Décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles ;

3.2. Les zones humides

Les zones humides sont définies par l'article L.211-1 du code de l'environnement comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux. Elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses, plus particulièrement sur les têtes de bassins-versants où elles contribuent à la dénitrification des eaux.

Elles constituent un enjeu majeur dans la conservation de la biodiversité : de nombreuses espèces végétales et animales sont inféodées à la présence de zones humides ;

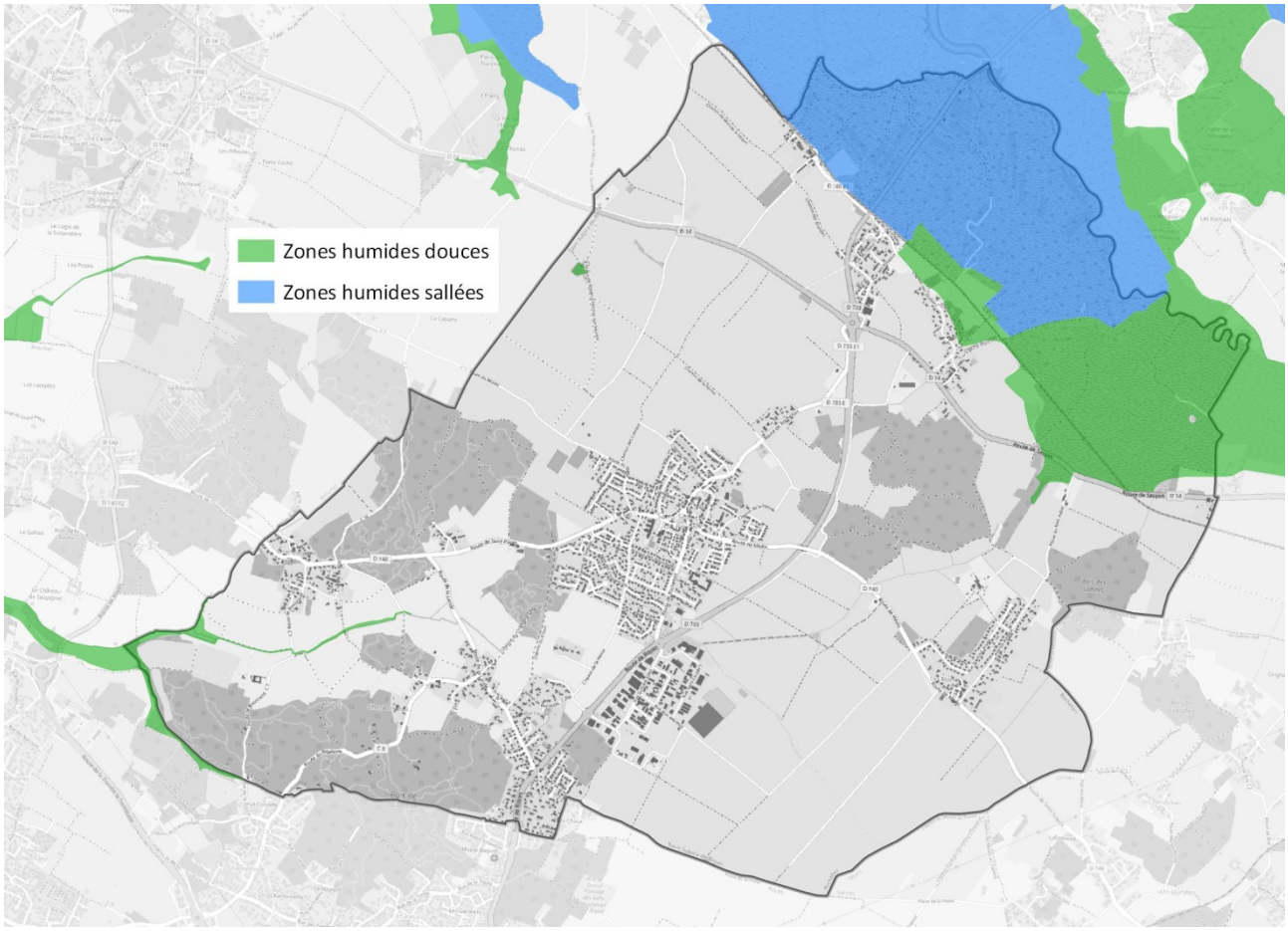
Elles contribuent également à réguler les débits des cours d'eau en agissant comme des éponges et participent à la prévention des inondations et à la limitation des étiages.



- **Le SAGE Seudre :**

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Seudre a répertorié les grands secteurs zones humides sur le périmètre de son territoire d'application, dont fait partie Saint-Sulpice-de Royan, dans le but d'assurer leur protection.

Zones humides cartographiées par le SAGE Seudre
(source : données SIG SAGE Seudre 2014)



Sur Saint-Sulpice de Royan, le SAGE identifie les zones humides suivantes, toutes relevant d'une qualification de "littorales remarquables" :

> Des zones humides salées dans la zone estuarienne de la Seudre et de ses chenaux, jusqu'en limite de l'urbanisation de Fontbedeau (voie ferrée)

> Des zones humides douces dans les secteurs alluviaux du cours de la Seudre, ainsi qu'en situations "rétrolittorales":

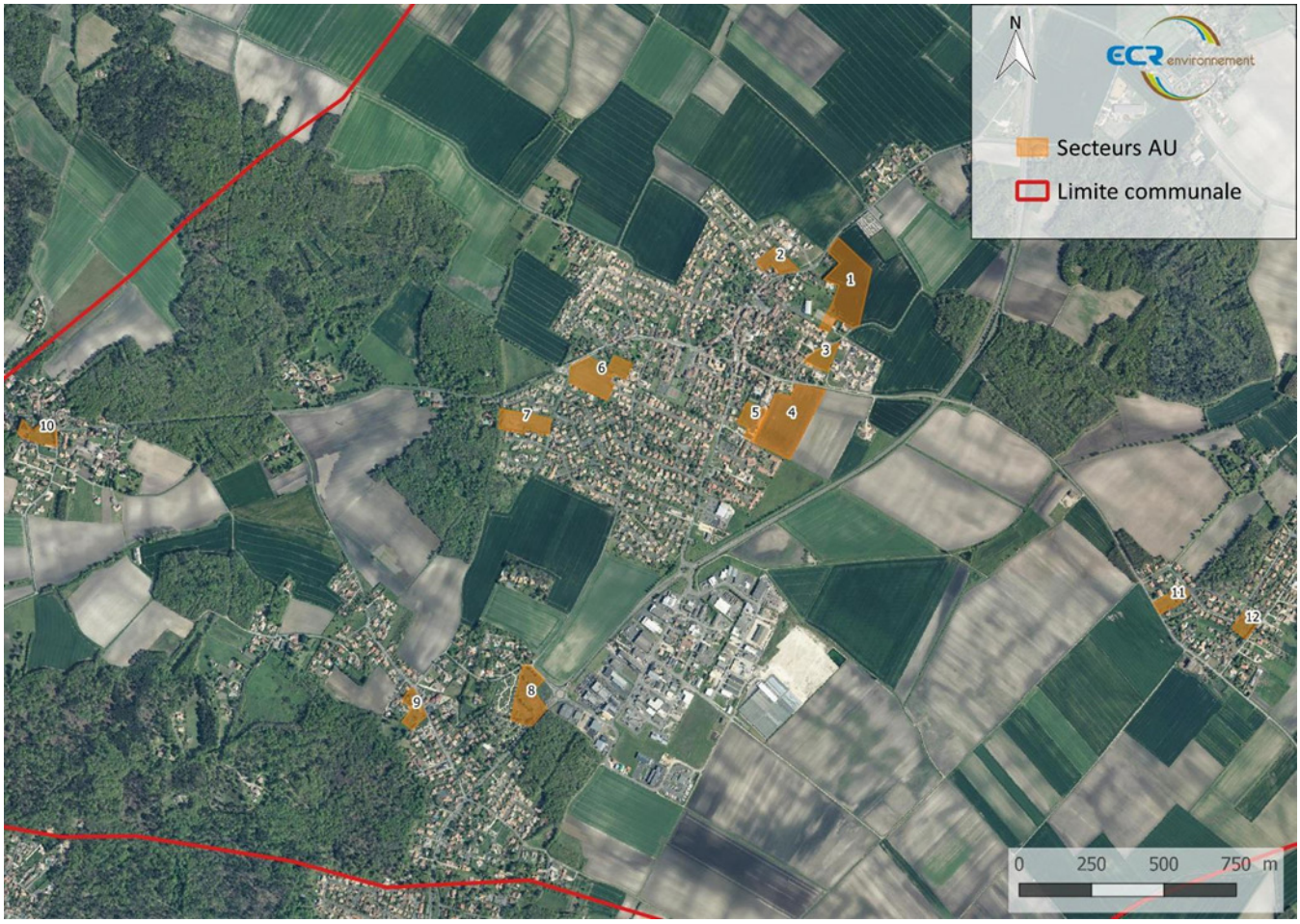
- en limite de l'urbanisation des hameaux nord du Grollier / la Crèche,
- autour du cours du Pérat en limite communale et du cours du Boisserand jusqu'en amont de Jaffe, identifiée comme "Zone humides prioritaire" par le SAGE,
- au niveau d'un bosquet en partie ouest de la commune.

- **L'étude zones humides de la révision du PLU**

Lors de la révision générale du PLU approuvé en janvier 2020 et en réponse aux avis exprimés par l'Autorité Environnementale (MRAE) et la DDTM17 sur le projet arrêté, une étude de diagnostic zone humide a été mené au sein des secteurs de zone à urbaniser (AU).

Au total, 12 secteurs correspondant aux zones AU ont été investigués dans le cadre de cette étude complémentaire, comprenant les secteurs "*Chemin de l'Ardiller*" (n°7), "*Jaffe Est*" (n°8) et "*Brie-Champagnole*" (n°10) identifiés précédemment comme "*présentant des habitats susceptibles d'être des zones humides*".

Zones investiguées en étude zone humide
(source : *rapport d'inventaire zones humides – ECR environnement - octobre 2019*)



Les investigations sur les zones AU ce sont déroulées en plusieurs étapes :

. recherche de végétaux caractéristiques des zones humides
. lecture du paysage
. sondages à 1 mètre et 50 cm et prise d'information sur la texture et les traits hydromorphiques,
. délimitation de la zone humide précisée grâce à la topographie et aux microreliefs présents.

Cette expertise effectuée des zones humides des secteurs AU met en évidence deux sondages pédologiques hydromorphes sur les secteurs suivants :

> le secteur de Jaffe Est (n°8), confirmant la présomption précédente, avec l'identification d'une zone humide délimitée de 0,84 ha qui correspond à un terrain très argileux qui se retrouve inondé en période de hautes eaux ;

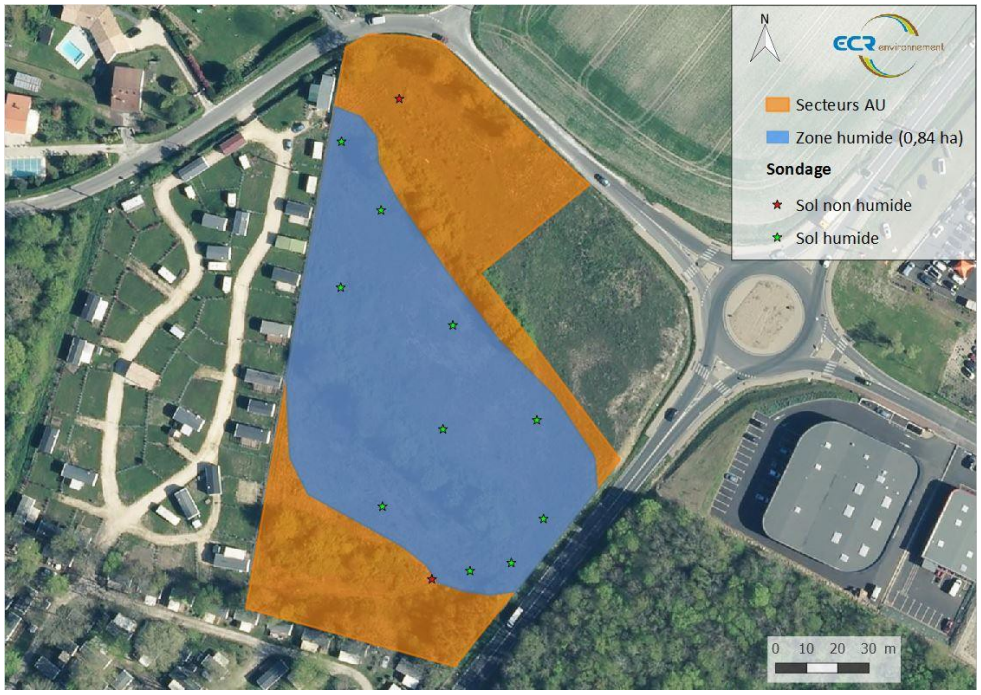
> le secteur de Jaffe Ouest (n°9), avec une zone humide de petite superficie (7 m²) qui correspond à une petite cuvette argileuse.

Ces zones AU ont été maintenues dans le PLU approuvé en 2020.

Par ailleurs, les secteurs n°7 (Chemin de l'Ardiller) et n°10 (Brie Champagnole) qui étaient précédemment suspectées d'abriter une zone humide, n'en abritent pas à l'issue des investigations pédologiques réalisées. De faibles traces d'hydromorphies ont été relevées et témoignent d'une capacité du sol à retenir l'eau. Cependant, cette capacité est considérée trop faible pour permettre l'installation et la pérennisation d'une zone humide sur ces secteurs.

Localisation des sondages et délimitation des zones humides identifiées en zones AU
(source : *rapport d'inventaire zones humides – ECR environnement - octobre 2019*)

Zone AU "Jaffe Est" (n°8)



Zone AU "Jaffe Ouest" (n°9)



3.3. Les espaces naturels protégés et inventoriés, la Trame verte et bleue

- **Les périmètres et zonages d'inventaire, de protection, de gestion :**

La commune est concernée par les périmètres et zonages suivants :

Natura 2000 et ZICO :

- Zone de Protection Spéciales (ZPS) "Marais de la Seudre et sud Oléron" (FR5412020)
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Marais de la Seudre (FR5400432)
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Marais et estuaire de la Seudre (pc18)

Ces trois sites portent sur des périmètres similaires qui couvrent la pointe nord de la commune, jusqu'en limite de Fontedebeau, Le Grolier et La Crèche.

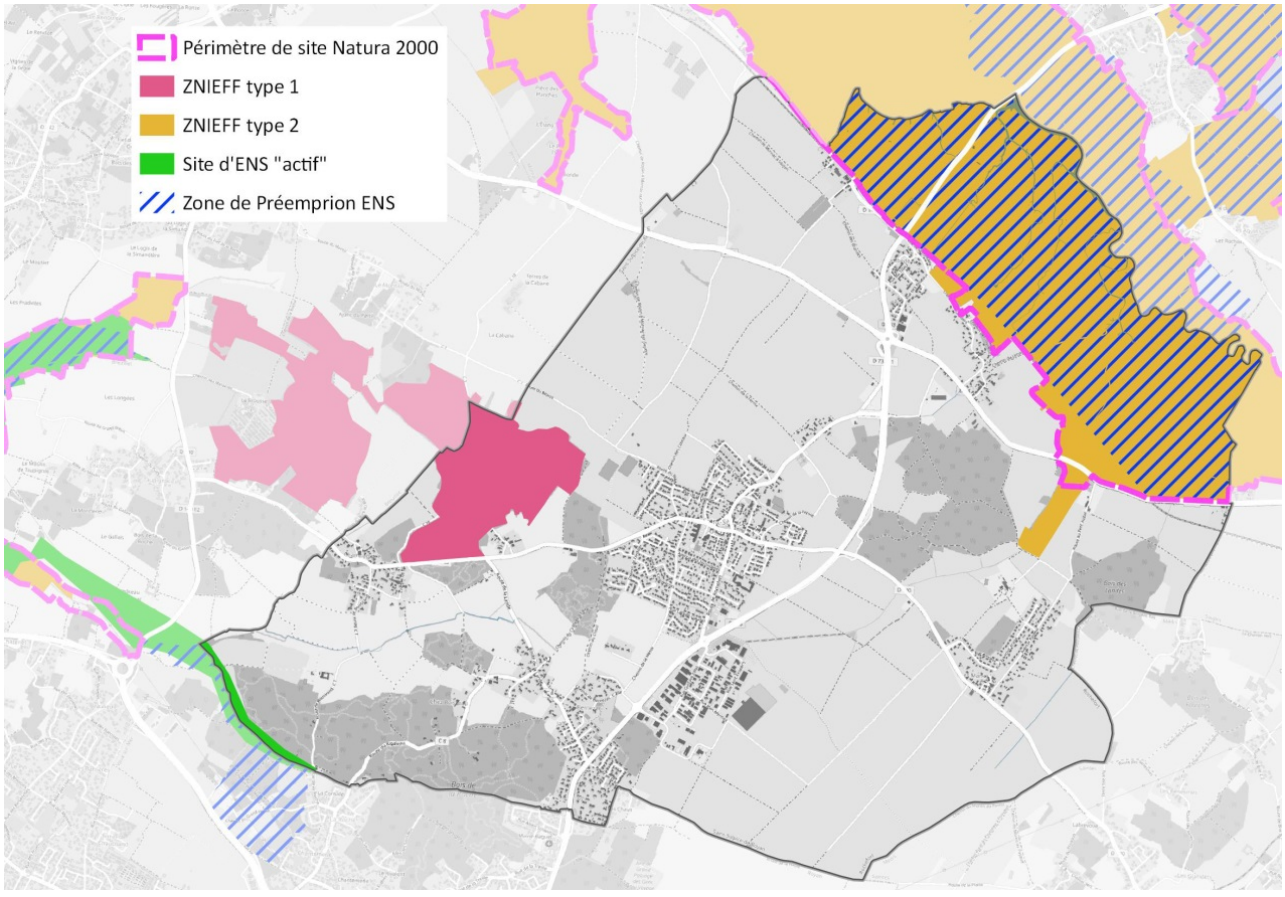
Zonages d'inventaires des milieux naturels:

- ZNIEFF1 "Marais de la Seudre" (n° 540120007) et ZNIEFF2 "Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron" (n° 540007610), au périmètre similaire à la ZNIEFF1.
- ZNIEFF1 Bois des Essarts (n°540003336)

Secteurs d'intervention foncière :

- Site actif d'Espaces naturels sensibles : vallon du ruisseau du Pérat compris dans le secteur des marais de Saint-Augustin (côté sud en limite avec Royan et Vaux-sur-Mer) et Vallée du Prat (côté nord)
- Zones de préemption du Département au titre des ENS : secteur des marais de Saint Augustin, en limite avec Vaux-sur-Mer
- Site acquis par le Conservatoire du Littoral : "Pointe de l'Éguille" dont un ilot au sein des marais aménagés (non représenté sur la carte page suivante)

Synthèse des périmètres de protection et d'inventaire d'espaces naturels



Caractéristiques des périmètres et zonages de milieux naturels

Code	Nom	Superficie totale	Principales caractéristiques
Site Natura 2000 ZPS (Directive Oiseaux)			
FR5412020	Marais de la Seudre et sud Oléron	13.970 ha	L'essentiel du site est occupé par des prairies hydrophiles à mésophiles des dépressions plus ou moins inondées, correspondant à d'anciens marais salants aujourd'hui abandonnés. Un dense réseau de fossés et de chenaux multiplie les interfaces entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, où circule encore l'eau salée. Il s'agit d'un site remarquable sur les plans écologiques par la présence de marais salé à sub-saumâtre, voire sub-doux à l'extrême sud-est du site, non encore totalement endigué, et botanique via de nombreuses communautés végétales originales et faunistique. Des surfaces en marais doux sont situées aussi plus en amont. Sur le pourtour du site, on trouve des secteurs bocagers, comprenant Frênes têtards et petits bois. Les vasières de la partie estuarienne de la ZPS sont des sites d'alimentation pour les limicoles de passage et hivernants, ainsi que les bernaches et diverses espèces plus marines (sternes, laridés). Le périmètre de ce site Natura 2000, comme celui similaire du ZSC suivant, concerne un peu plus de 330 ha sur le territoire de Saint-Sulpice de Royan.
Site Natura 2000 ZSC (Directive Habitats)			
FR5400432	Marais de la Seudre	13.983 ha	il s'agit d'un ensemble d'habitats qui gravitent autour des flux d'eau salée/saumâtre et dont la qualité biologique est fortement dépendante de la qualité de ces flux. Dans de nombreuses situations, ces habitats sont reliés spatialement (mosaïque, contact) et fonctionnellement, en sorte que leur état de conservation est intimement lié. Ce complexe qualifie le site comme un des grands sites estuariens de la façade sud-atlantique et de nombreuses communautés végétales et animales particulières lui sont attachées. Une de ses originalités réside dans sa forte dépendance à certaines activités humaines qui ont modelé son visage et permettent encore, pour certaines, d'assurer son entretien et sa qualité (2136 ha de bassins - habitat "Lagunes côtières".
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I			
540120007	Marais de la Seudre	10.252 ha	Cette ZNIEFF correspond à la zone estuarienne de la Seudre, bordée d'anciens marais salants souvent encore alimentés en eau de mer. L'intérêt ornithologique du site est fort avec la présence de nombreux laro-limicoles nicheurs, migrateurs ou hivernants, ainsi que des colonies mixtes de hérons d'importance internationale. Il s'agit également de l'unique site régional de nidification pour le Crabier chevelu et d'un site majeur pour le Héron garde-boeufs. On y observe également la nidification d'espèces rares ou menacées (Cigogne blanche, rapaces) et une halte migratoire importante pour de nombreux canards. Outre cet intérêt ornithologique, le site revêt aussi des intérêts mammalogique et herpétologique de premier ordre, avec la présence de belles populations de Loutre d'Europe et de reptiles. Enfin, l'intérêt botanique y est également très élevé de par le développement de riches cortèges halophiles (8 espèces de Salicornes dont l'hybride Salicornia x marshali) parmi lesquelles plusieurs affichent un statut de répartition très faible voire en station régionale unique. De plus, le site abrite des communautés végétales originales, certaines étant synendémiques de la région Centre-Ouest

Code	Nom	Superficie totale	Principales caractéristiques
540003336	Bois des Essarts	162 ha	La zone concerne des bois thermophiles croissant sur sol acide où se développent des landes sèches. Ce massif sert de zone de reproduction ou de dortoir à plusieurs rapaces qui exploitent le marais de Seudre comme site de chasse (Milan noir et Circaète-Jean-le-Blanc notamment). Le bois est par ailleurs fréquenté par d'autres espèces patrimoniales comme l'Engoulevent d'Europe. Le secteur joue également le rôle de zone-refuge pour de nombreuses espèces, dont plusieurs mammifères tels que la Barbastelle, mais aussi chevreuils ou lièvres. D'un point de vue botanique, on note la présence de la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse, espèce protégée au niveau national ainsi que la Renoncule tripartite, espèce très rare en Poitou-Charentes. Le Périmètre de cette ZNIEFF concerne environ 63 ha du territoire de Saint-Sulpice de Royan
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II			
540007610	Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	42.229 ha	*Cf. descriptions supra pour les sites Natura 2000 et ZNIEFF 1* En termes de menaces, les milieux tidaux sont soumis à diverses activités humaines généralement compatibles lorsqu'elles se pratiquent de façon extensive : concessions ostréicoles, pêche à pied par les particuliers. Les facteurs négatifs sont liés aux formes intensives de l'aquaculture et aux endiguements de prés salés. Sur le continent, l'évolution des pratiques agricoles a fait disparaitre d'importantes surfaces de prairies naturelles, autrefois vouées au pâturage extensif, au profit de cultures céréalières intensives après drainage et, souvent, remodelage de la topographie originelle. Par ailleurs, la dégradation de la qualité des eaux de l'important réseau de fossés séparant les parcelles représente également des altérations significatives d'un des habitats – les eaux eutrophes - hébergeant deux des espèces les plus remarquables du site, soit la Loutre et la Cistude.
Espace Naturel Sensible (ENS) – Site actif			
1	Marais de Saint-Augustin – Vallon du Pérat	1539 ha	Sur Saint Sulpice, le périmètre correspond à la fraction Est du site des Marais de Saint-Augustin, au niveau du ruisseau de Pérat et son vallon boisé, en limites des territoires de Saint-Sulpice, Vaux-sur-Mer et Royan
Site acquis par le Conservatoire du Littoral			
FR1100731	Pointe de l'Eguille	50 ha	Les espaces acquis par le Conservatoire du Littoral correspondent à des marais salants ainsi que des prairies humides, localisés à la confluence entre la Seudre et le Liman, dont un ilot sur Saint Sulpice
Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)			
	ZPENS	297 ha	Sur le territoire de Saint Sulpice-de-Royan, les marais de la Seudre font partie des zones de préemption du Département au titre des ENS.
Parc Naturel Marin (PNM)			
FR9100007	PNM Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis	650.000 ha	Le Parc Naturel Marin de l'*Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis* est le plus grand parc naturel marin français, créé le 4 avril 2015 par décret ministériel. Il s'étend sur environ 800 km de côtes sur les départements de Vendée, Charente-Maritime et Gironde, le long de la façade atlantique. Saint Sulpice-de-Royan est concerné par son périmètre au niveau de la fraction du chenal de Liman qui borde son territoire.

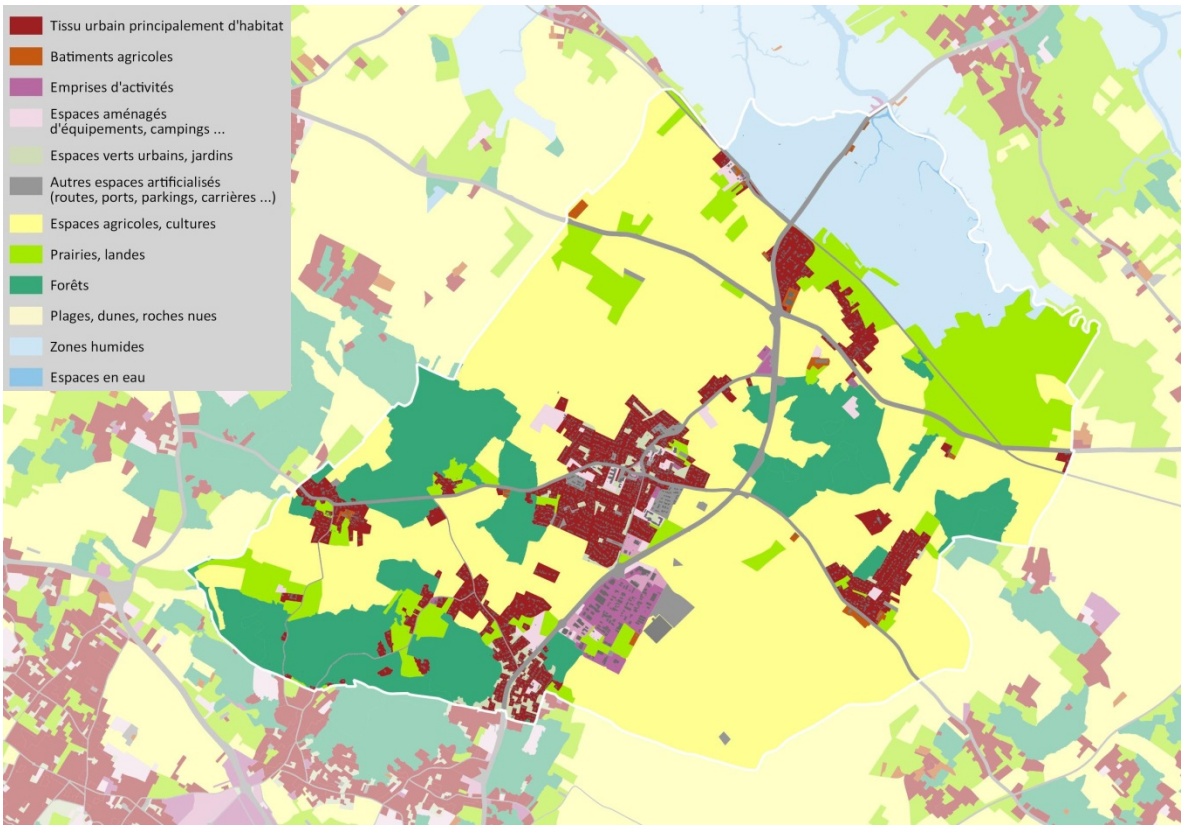
- **Les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue communale**

Saint-Sulpice-de-Royan, bien que soumise à une forte pression urbaine de par sa situation en première couronne de Royan, dispose de vastes zones non bâties, entrecoupées de les secteurs urbains du bourg et de multiples "villages" (dont le village économique de la ZAE), l'essentiel de ce tissu urbain étant concentrée sur une axe centrale (de Fontbedeau à Jaffe).

Le diagnostic du PLU approuvé en 2020 met en évidence une distribution biotopique selon les grands types de milieux suivants :

- des espaces prairiaux, linéaires aquatiques et milieux lacustres de fort enjeux, mais en superficies relativement restreintes et plutôt confinés aux limites communales,
- des ensembles de terres agricoles et des boisements, de typologie et conservation variables, dont l'étendue permet des connexions inter-milieux viables, au bénéfice du fonctionnement biologique locale et à plus grande échelle.

Carte de l'occupation des sols
(source : données OCS 2020)



La commune se place en effet au cœur d'un système de milieux naturels d'intérêt majeur, mise en évidence par la densité des zonages écologiques et règlementaires qui chevauchent son territoire ou l'environnent.

Ces espaces naturels d'intérêt et d'enjeux majeurs sont principalement représentés par :

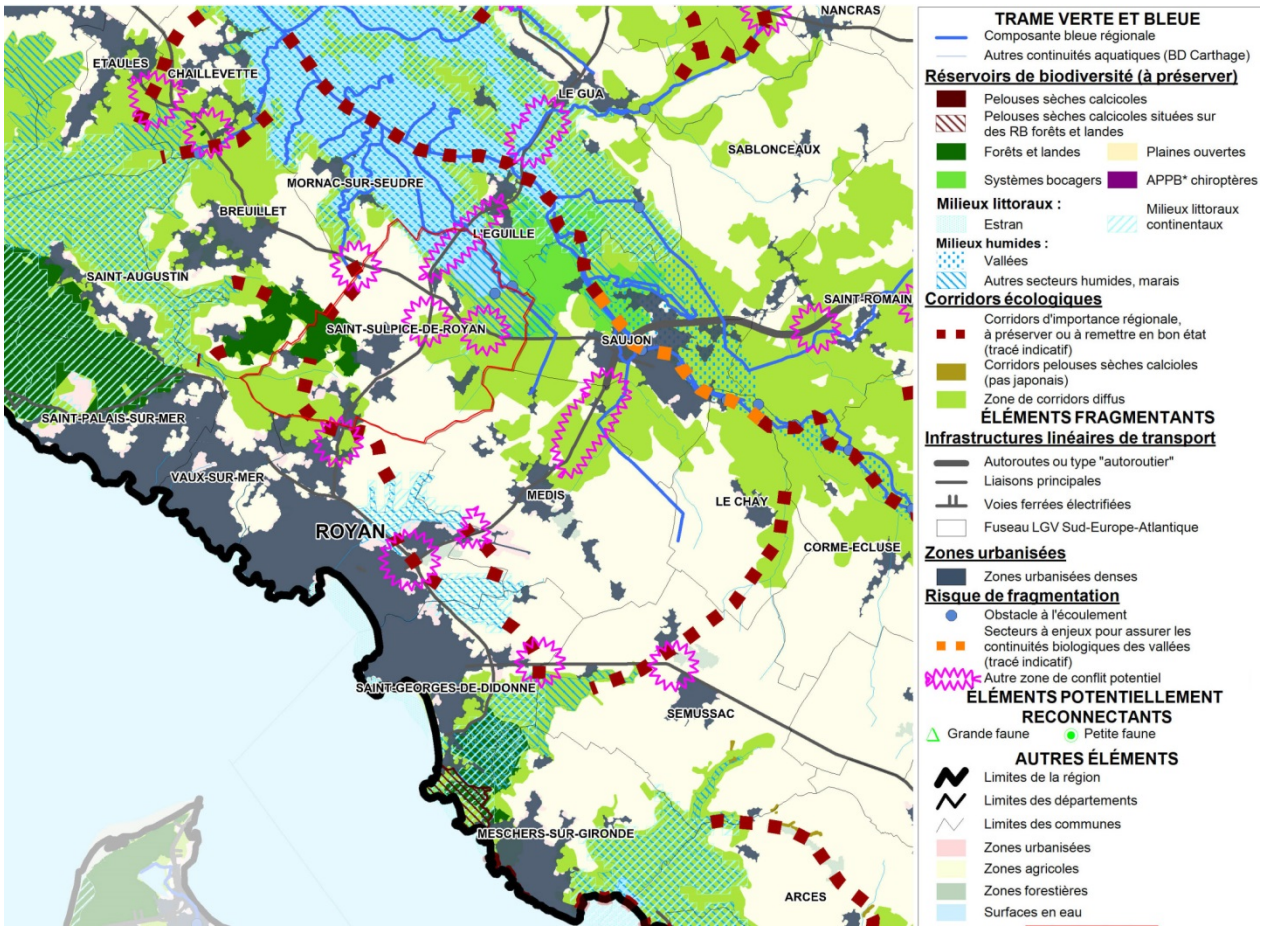
> l'estuaire de la Seudre et les zones humides associées, qui couvrent sur la pointe nord de la commune,

> l'estuaire et les milieux côtiers de la Gironde, plus distants de Saint-Sulpice,

> les grands ensembles boisés de la presqu'Ile, présents notamment en partie ouest et sud de Saint-Sulpice, en liaison avec Breuillet, Vaux-sur-Mer et Royan (Bois de Champagnole - La Lande, de la Roche, de Millard, de Maine-Auger …).

Le SRADDET de Nouvelle Aquitaine identifie ainsi des corridors d'importance régionale en partie ouest de Saint-Sulpice-de-Royan, ainsi que des corridors diffus au sud-ouest et au nord-ouest, qui permettent de relier les systèmes humides et forestiers qualifiés de réservoirs de biodiversité.

Carte d'Atlas TVB du SRADDET

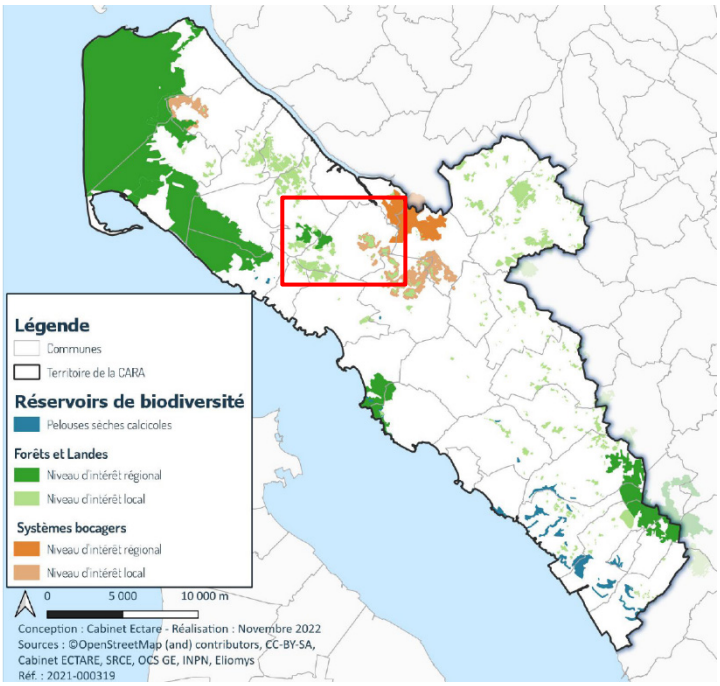


Le SCoT de la CARA confirme la qualification des boisements en tant que "*réservoirs de biodiversité* " de niveau régional ou local, et ainsi que pour les systèmes bocagers présents en partie est de la commune.

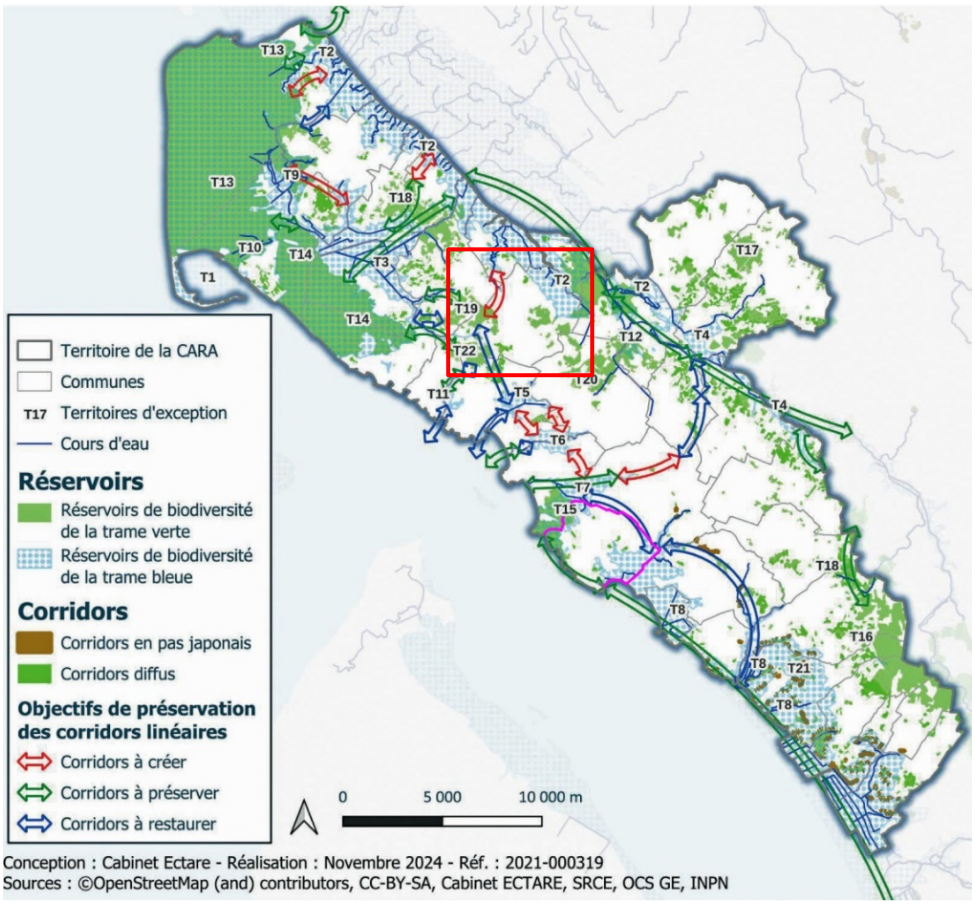
Son Document d'Orientation et d'Objectifs identifie (cf. carte ci-après) des liaisons / corridor écologiques à restaurer ou créer en partie Est du territoire de Saint-Sulpice, articulant espaces boisés, zones humides locales (vallons de ruisseaux …) et zone estuarienne (marais de Pousseau).

Carte des réservoirs terrestres de biodiversité sur la CARA

Source : SCOT de la CARA



Carte de la Trame Verte et Bleue du SCOT de la CARA

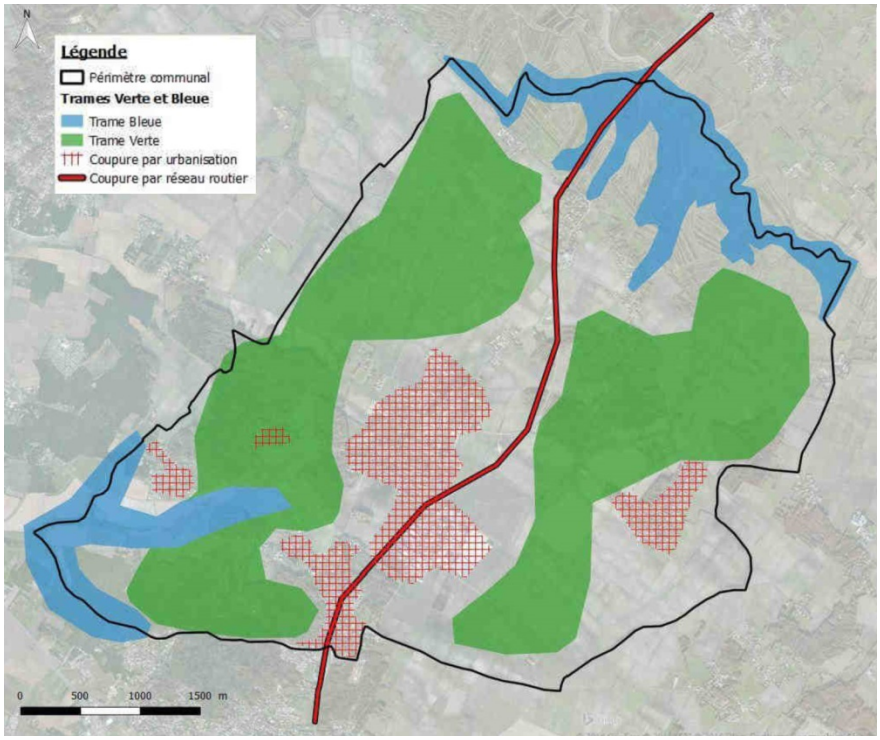


LE PLU approuvé en 2020 établie <u>une schématisation de la Trame Verte et Bleue communale</u> comprenant :

> deux ensembles de Trame bleue présents en bordures nord et sud-ouest de la commune, avec une qualité supérieure sur la façade nord intégrée au réseau écologique des Marais de la Seudre.

> deux grandes entités de Trame verte, séparés par l'axe nord-sud de la RD733 et les principaux espaces urbanisés du bourg et de Jaffe.

Carte de la Trame Verte et Bleue communale
(source : Rapport de présentation du PLU 2020)



3.4. L'application de la Loi Littoral

- **La bande littorale des 100 mètres**

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme dispose que "e*n dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage …*". La bande littorale de cent mètres doit être ici regardée comme un espace non urbanisé dans lequel seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme sont susceptibles d'être autorisés.

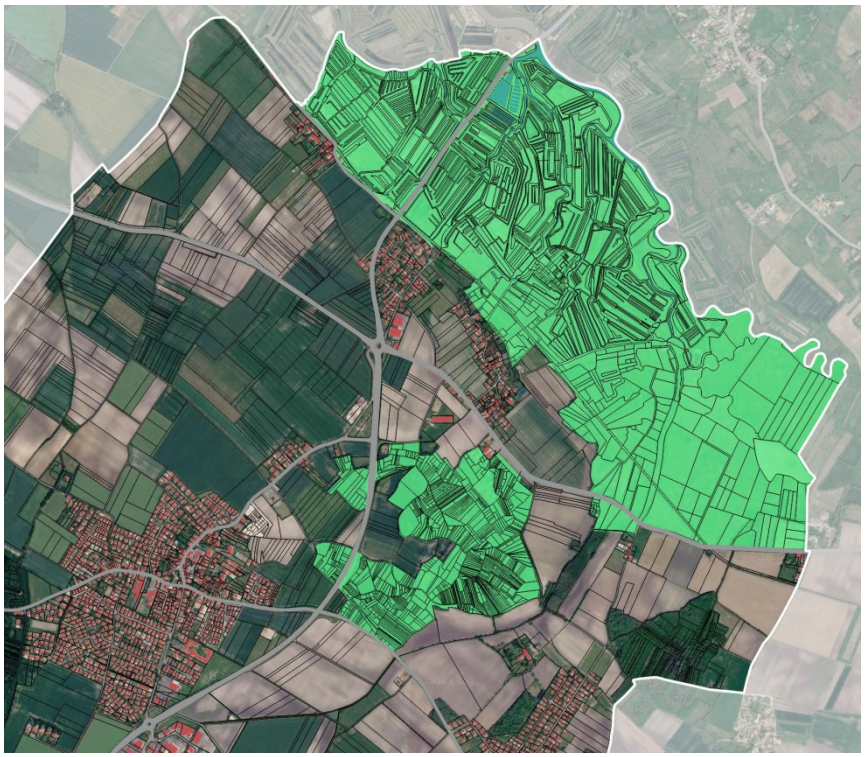
Sur Saint Sulpice de Royan, la bande littorale des 100 mètres se situe dans la zone naturelle du marais de la Seudre. La totalité des espaces concernés constitue des espaces remarquables du littoral et sont classés en zone Nr.



- **Les espaces remarquables du littoral**

La zone Nr du PLU en vigueur recouvre les espaces reconnus comme remarquables du littoral (Nr) conformément aux dispositions des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme.
Selon le PLU approuvé en 2020, leur définition s'appuie sur :

- les différents périmètres Natura 2000, ZICO, ZNIEFF, des sites du Conservatoire du Littoral des Marais de la Seudre
- les zones humides définies par le SAGE Seudre ;
- l'entité boisée du Bois de la Chèvre directement liée aux marais et composante essentielle de la Trame Verte et Bleue.



- **<u>Espaces boisés significatifs et Espaces Boisés Classés</u>**

Le PLU approuvé en 2020 définit les Espaces Boisés Classés suivants sur 309 ha ::

> <u>Les espaces boisés significatifs au sens de la Loi Littoral</u> correspondant aux trois grandes entités boisées suivantes :
  - le bois de la Chèvre et bois des Roches, au sud de la RD14 et à proximité directe avec les marais,
  - le bois de la Lande situé entre le bourg de Saint-Sulpice-de-Royan et Brie- Champagnole, qui se poursuit sur la commune limitrophe de Breuillet,
  - l'entité boisée à l'Ouest de Jaffe et se poursuivant sur Royan englobant les bois de la Courant, de Maine Auger, de la Parée et bois des Groies.

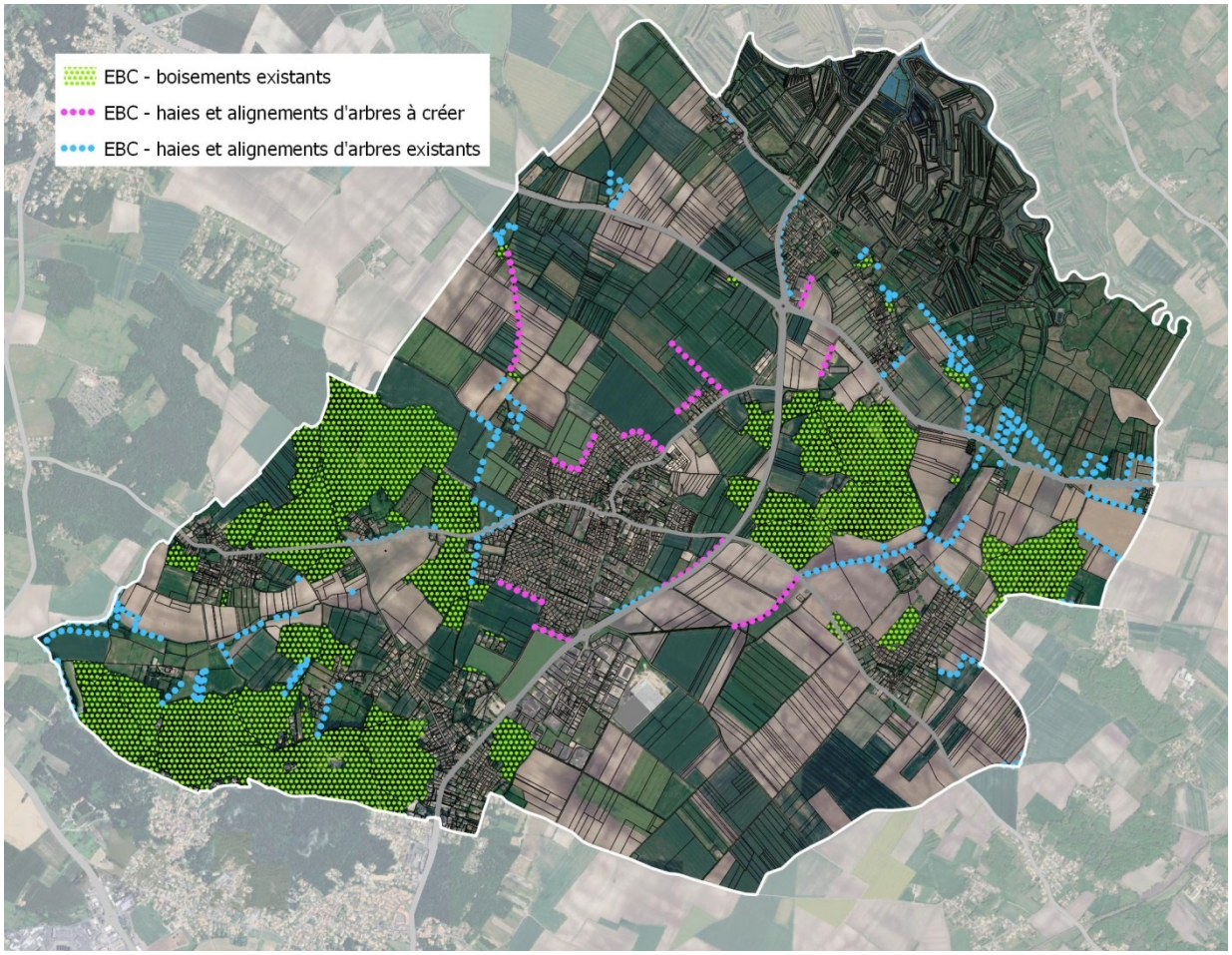
> Le bois de Brie à l'Est du territoire communal qui se poursuit sur la commune de Médis et qui assure une continuité écologique, à proximité du marais.

> Les boisements situés aux franges des espaces urbanisés qui jouent le rôle de limites naturelles de l'urbanisation et de filtre visuel. C'est le cas, des deux entités boisées à l'ouest de l'Aubat, du boisement situé entre la Queue de l'Ane et Jaffe et du boisement au Sud de Brie-Champagnole.

> Les boisements inférieurs à 1 hectare comme élément marquant dans le paysage agricole très ouvert.

Des alignements existants d'arbres et haies situés en bordure des marais et du réseau hydrographique bénéficient également d'un classement EBC sur environ 17 kml dans le but de maintenir les corridors biologiques, de préserver les paysages, de limiter les ruissellements au sein des espaces agricoles ouverts.

<u>Par ailleurs, des "EBC à créer" sont identifiés</u> sur environ 4 kml pour des alignements d'arbres et haies à planter pour retrouver des continuités écologiques au sein de l'espace agricole et pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.



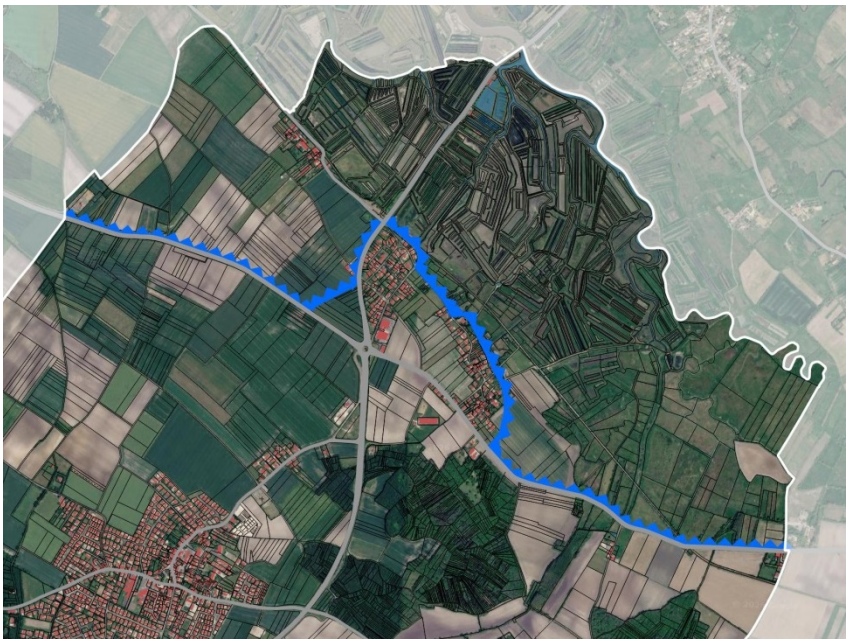
- **Les coupures d'urbanisation**

Six coupures d'urbanisation ont été identifiés et son préservés par le PLU approuvé en 2020 :

- La coupure entre Fontbedeau et La Crèche-Les Grolliers permet de préserver les espaces agricoles à proximité immédiate de la zone de marais,
- La coupure agricole entre le hameau de la Breuille et Fontbedeau,
- La coupure naturelle entre l'Aubat et La Crèche,
- La coupure naturelle, d'envergure intercommunale à l'Ouest du Bourg de Saint-Sulpice,
- Une coupure naturelle entre le village de Brie-Champagnole et le hameau de la Lande,
- La coupure agricole entre le sud du Bourg de Saint-Sulpice et le Nord de Jaffe, cette dernière offrant de nombreux panoramas

- **Les espaces proches du rivage**

La route départementale n°14 constitue la limite de l'espace proche du rivage côté est et ouest du territoire commune, compte tenu des perceptions qu'elle permet des marais.
Les villages de La Crèche-Les Grolliers et de Fontbedeau forment une coupure physique dans la visibilité des marais de la Seudre. Pour cette raison, l'espace proche du rivage contourne ces espaces urbanisés.

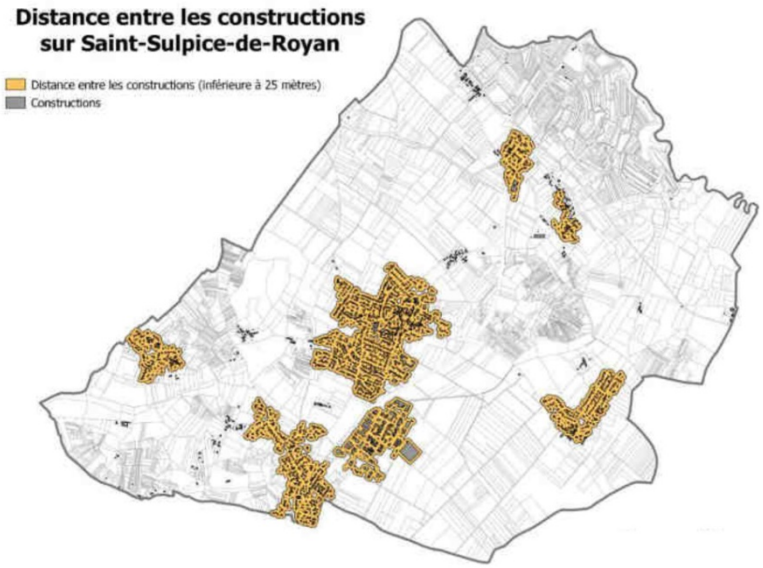


- **La définition des espaces urbanisés et la continuité de l'urbanisation**

Le PLU approuvé en 2020 identifie les entités urbaines au titre de la Loi Littoral à partir de l'analyse croisée de l'ancienneté (noyaux urbains), de l'importance et densité des constructions, et de l'organisation et composition des tissus urbains (maillages de voies, lieux de vie collectifs).

Il distingue :

- Les espaces principaux de "villages" : le Bourg et Jaffe ;
- Les autres espaces de "villages" où la densification est à privilégier : Brie-Champagnole, La Queue de l'Ane, l'Aubat, La Crèche-Les Grolliers et Fontbedeau.



- **Les dispositions du SCOT approuvé en décembre 2024**

Le Schéma de Cohérence de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique a été approuvé le 18 décembre 2024, postérieurement à l'approbation de la dernière révision en date du PLU de Saint-Sulpice-de-Royan.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme afférant à la Loi Littoral, complétés notamment par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le SCOT définit les modalités générales d'application des principes de la Loi Littoral et les localise, les PLUs devant préciser cette application à l'échelle des terrains.

> Définition des Espaces Remarquables :

La carte annexe 2 au Document d'orientation et d'Objectifs du SCOT (cf. extrait ci-après) localise trois secteurs d'espaces remarquables sur le territoire de Saint-Sulpice :

- L'ensemble des marais et zones humides diverses couverts par de nombreux dispositifs (Natura 2000, ZNIEFF) en partie nord de la commune.
  Le PLU en vigueur intègre cet ensemble dans sa définition des espaces remarquables du littoral ;
- Le bois de la Lande entre le Bourg de et Brie-Champagnole, ainsi que le vallon du ruisseau du Pérat.
  Le PLU en vigueur n'intègre pas ces secteurs dans sa définition des espaces remarquables du littoral. En revanche, ces espaces sont protégés par le PLU par un classement en zone N et la délimitation d'espaces boisés classés.

> Définition des Espaces Boisés Significatifs :

La carte annexe 1 au Document d'orientation et d'Objectifs du SCOT (cf. extrait ci-après) localise quatre secteurs d'espaces boisés significatifs sur le territoire de Saint-Sulpice :

- les boisements entre la RD14 et le quartier des maries/Le Grand Aubat,
- les boisements (La Lande …) à l'ouest du bourg et se prolongeant sur Breuillet,
- l'ensemble de boisements à l'ouest de Jaffe et se prolongeant sur Royan et Vaux-sur-Mer.

Le PLU en vigueur délimite des Espaces Boisés Classés sur l'ensemble de ces secteurs.

> Tracé de la limite des 100 mètres :

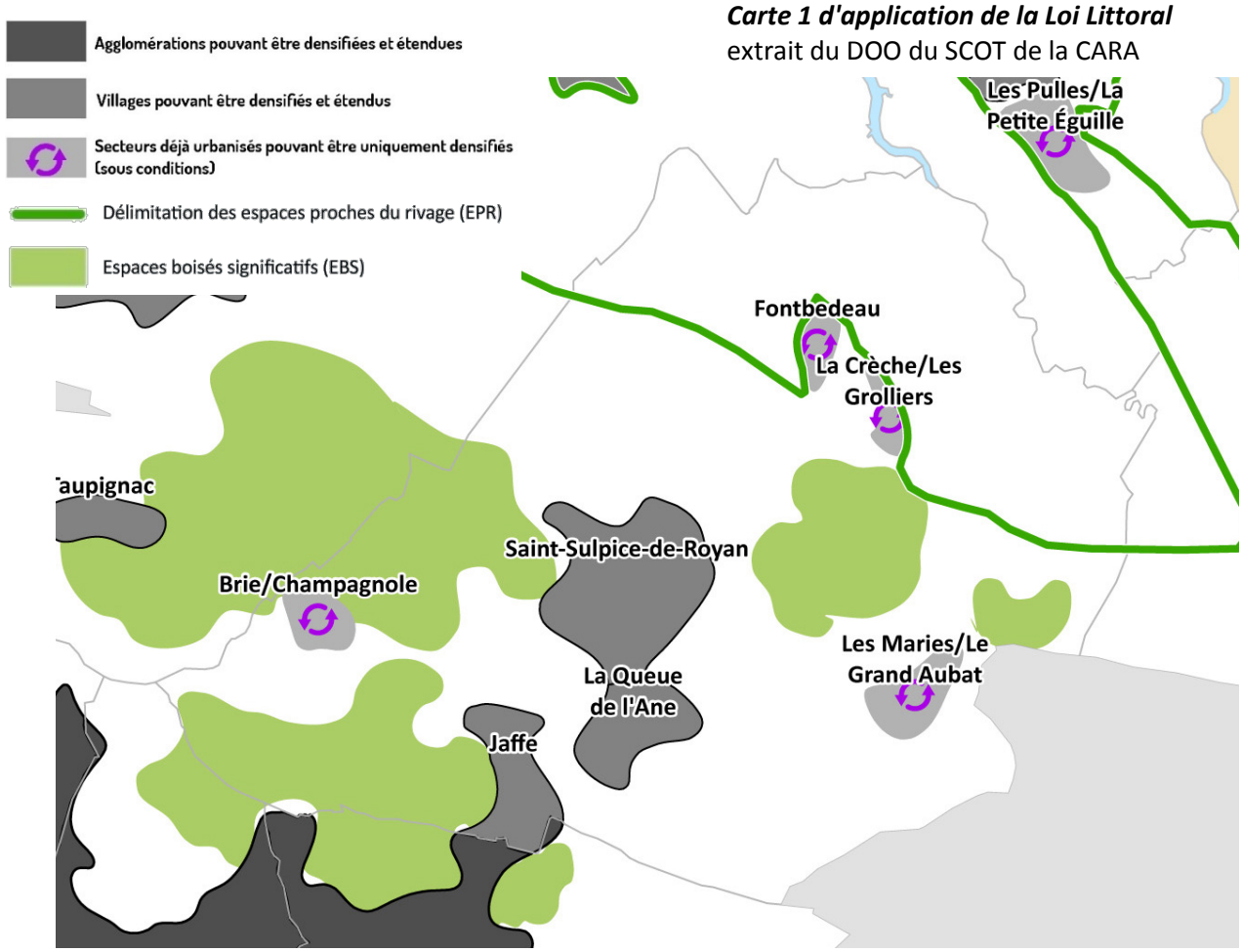
Le SCOT ne précise pas de délimitation particulière de la bande littorale des 100 mètres sur le secteur de Saint-Sulpice ou plus largement autour de l'estuaire de la Seudre

> Délimitation des Espaces Proches du Rivage :

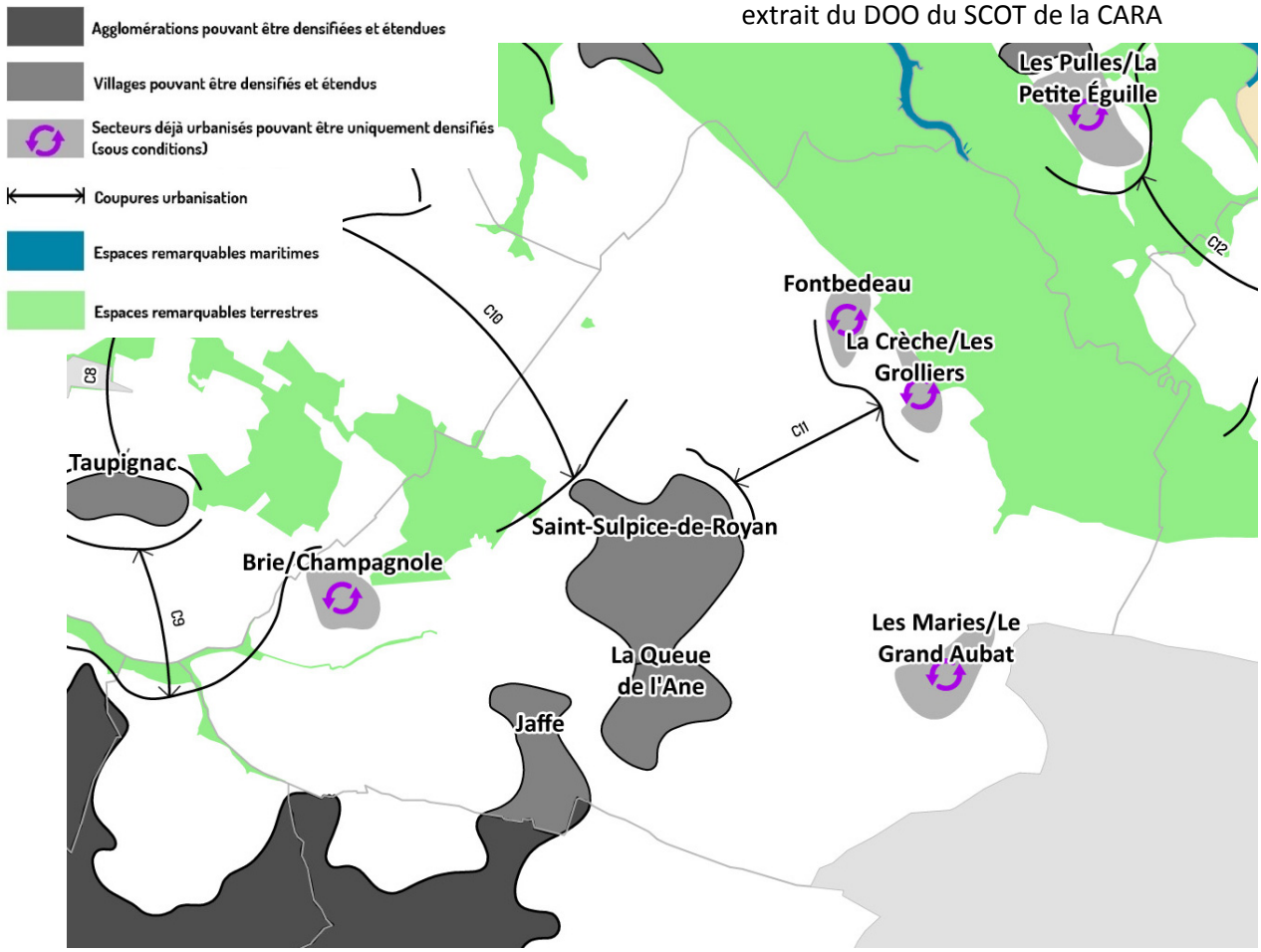
La délimitation des Espaces Proches du Rivage identifiée sur la carte annexe 1 au Document d'orientation et d'Objectifs du SCOT (cf. extrait ci-après) apparait similaire à celle déjà définie dans le PLU en vigueur, en ce qu'elle suit un tracé est-ouest proche de la RD14 et tenant compte de l'urbanisation de Fontbedeau et de La Crèche/Les Grolliers.

Le règlement du PLU en vigueur respecte le principe de non extension de l'urbanisation dans ces Espaces proches du rivage hors zones bâties de village.

Carte 1 d'application de la Loi Littoral
extrait du DOO du SCOT de la CARA



Carte 2 d'application de la Loi Littoral
extrait du DOO du SCOT de la CARA



> Coupures d'urbanisation :

Le SCOT identifie :

- une coupure d'urbanisation "C10" entre le bourg "village" de Saint-Sulpice de Royan et l'espace diffus « Le Montil » à Breuillet
- une coupure d'urbanisation "C11" entre le bourg "village" de Saint-Sulpice de Royan et les SDU de Fontbedeau et de La Crèche/Les Grolliers

Pour ces deux coupures, le DOO indique quelles visent "*à préserver de l'extension de l'urbanisation les espaces agricoles, naturels et forestiers présents entre ces entités urbanisées. Il s'agit de conserver une respiration non bâtie entre elles*".

Dans le PLU en vigueur, la zone AU de "*Terres de l'Ormeau*" se positionne entre le bourg et les SDU de Fontbedeau et de La Crèche/Les Grolliers, et semble relever d'une réduction de la coupure d'urbanisation "C11" identifiée par le SCOT.

Néanmoins, le développement de cette zone AU est déjà engagé, avec une tranche nord en voie d'achèvement (permis délivré antérieurement à l'approbation du SCOT). La limite de coupure d'urbanisation effective se positionne ainsi aujourd'hui en limite nord de cette zone AU.

> Définition des espaces urbanisés :

Le SCOT identifie :

- une unité de "Village" correspondant au bourg de Saint-Sulpice et à la ZAE du Queue de l'Ane,
- un "Village" au niveau du quartier de Jaffe, placé dans la continuité de l'agglomération de Royan-Vaux-Saint-Palais,
- Quatre "Secteurs Déjà Urbanisés" (SDU) au niveau des quartiers de Brie Champagnole, Le Grand Aubat/Les Maries, La Crèche/Les Grolliers, et Fontbedeau.

Les délimitations de zones urbaines et à urbaniser du PLU communal en vigueur apparaissent conformes à ces définitions, en particulier :

. Les zones AU délimitées au niveau du Bourg et de Jaffe se positionne en continuité ou au sein de l'urbanisation existante,

. Il n'est pas prévu d'extension des périmètres déjà urbanisés des secteurs identifiés en tant que "SDU", puisque les zones AU à Brie-Champagnole et Grand Aubat sont positionnées à l'intérieur des enveloppes générales des espaces urbanisés . Par ailleurs, il n'y a pas de zone AU ou d'extensions en U prévus par le PLU à Fontbedeau et La Crèche/Les Grolliers.

3.5. Les patrimoines protégés

- **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) :**

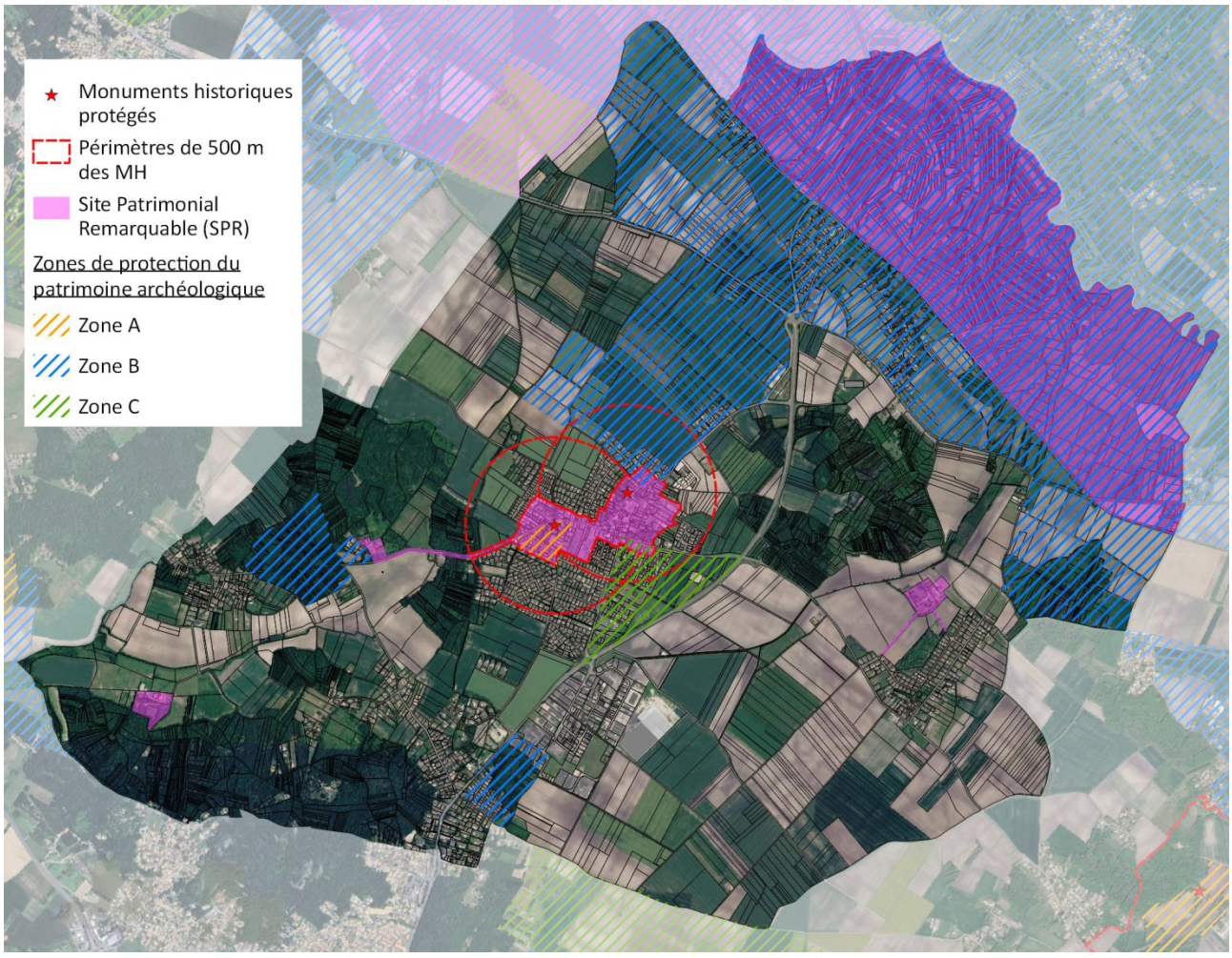
Les sites patrimoniaux remarquables couvrent les "*villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public*.". La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a institué ce dispositif de protection du patrimoine, qui vient remplacer / renommer les précédentes aires de ZPPAUP et d'AVAP.

La commune de Saint-Sulpice-de-Royan comprend un SPR issu d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 3 novembre 2005.

Il s'agit d'une ZPPAUP/SPR multisites, qui englobe :

- la partie centrale du bourg, autour de l'axe des RD733E et RD140
- un prolongement Est de cette partie centrale jusqu'au domaine de La Lande (logis)
- le secteur des marais ostréicoles comprenant de nombreux ouvrages (cabanes, écluses, batardeaux, ponts, …)
- le domaine du Grand Aubat et ses allées d'accès plantées
- le domaine de Boissirand (logis)

Carte du patrimoine urbain, historique et archéologique protégé *(source : Atlas du patrimoine)*



- **Monuments historiques protégés :**

La commune de Saint-Sulpice-de-Royan accueille sur son territoire deux monuments historiques, positionnés dans le bourg :

- l'église de Saint-Sulpice, dont la nef et le clocher classés Monument Historique, le 22 octobre 2013,
- le temple protestant, inscrit Monument Historique, le 23 septembre 1998.

Ces deux monuments sont concernés par un périmètre de protection de 500 mètres, auquel se substitue le régime du Site Patrimonial Remarquable à l'intérieur de son périmètre (régime classique des abords s'applique hors SPR).

- **Patrimoine archéologique :**

L'arrêté préfectoral du 23 janvier 2006 définit sur Saint-Sulpice-de-Royan les zones archéologiques où les projets d'aménagement affectant les sous-sols sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

Cet arrêté définit trois types de zones géographiques :

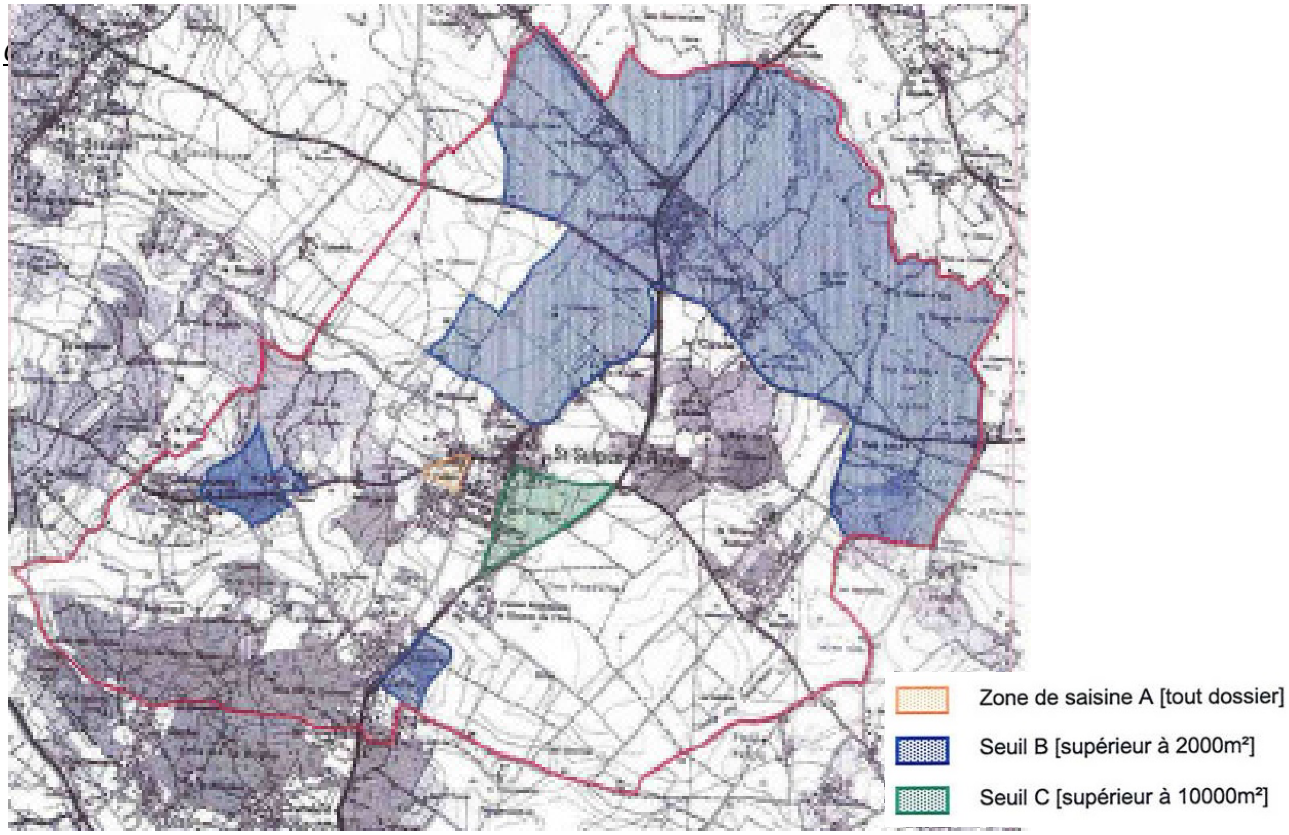
Une zone géographique « A » (le Bourg)**,** dans laquelle toutes demandes d'urbanisme doivent être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Une zone géographique « B » (le moulin Neuf, Chatefau, Fontbedeau, Le Grolier, Les Près de La Crèche, Les Grands Marais, Le Moulin d'Eau, Les Marais de l'Eguille, Les Marais de Champagnole ; La Lande, Bois de Brie…) dans laquelle les demandes d'urbanisme doivent être transmises au préfet de région lorsque les surfaces des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m².

Une zone géographique « C » (Les Terrages, le bourg)**,** dans laquelle les demandes d'urbanisme doivent être transmises au préfet de région lorsque les surfaces des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

En dehors de ces zones, il s'applique un principe de transmission au-delà d'un seuil de 30.000 m².

Carte des zones de protection du patrimoine archéologique *(source arrêté préfectoral)*



- **Patrimoines recensés et protégés par le PLU :**

La commune a mis en œuvre dans son PLU le dispositif de protection du patrimoine prévu à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Celui-ci a vocation à compléter les dispositifs de protection nationale du patrimoine (SPR et MH), ainsi que les délimitations de patrimoine boisé d'intérêt écologique et écologique (EBC / haies).

Dans le PLU, sont identifiés et protégés au titre "d'éléments de paysage" :

– 15 éléments bâtis considérés d'intérêt architectural, culturel, historique (logis, moulin, fontaines, lavoirs, puits, porche, pigeonnier) situés au niveau de différents quartiers ou hameaux,

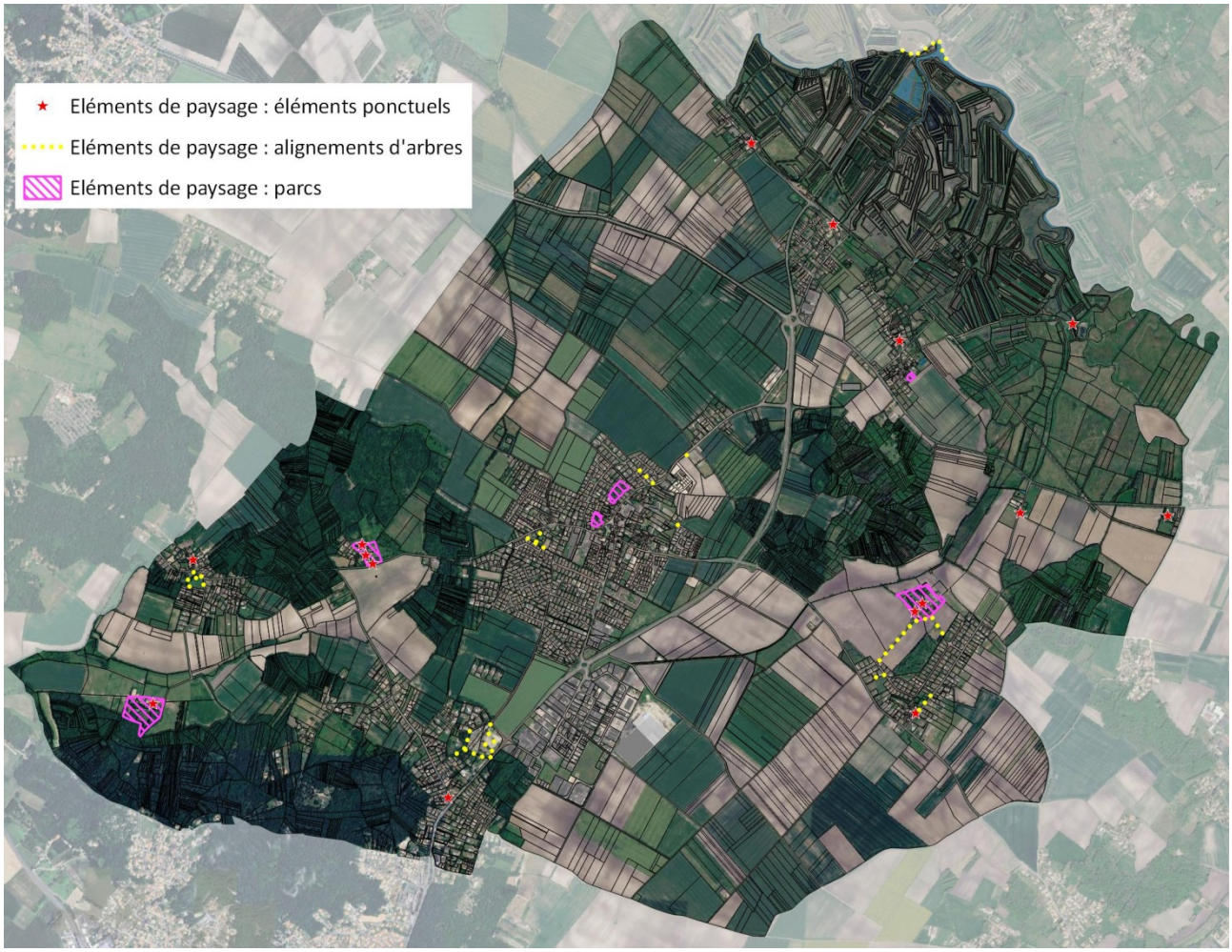
– 6 sites de parcs (domaines des logis, espaces arborés dans le Bourg et à la Crèche,

– une 10aine de sites de linéaires remarquables d'arbres (domaine du Grand Aubat, cimetière, haies …).

Plusieurs sites de zones AU définis par le PLU sont concernés par ces linéaires protégés :

. zone AU de Moulin à Vent (n°2)
. zone AU de Saint-Palais (n°6)
. zone AU de Jaffe Est (n°8)
. zone AU de Brie Champagnole (n°10)
. zone AU d'Aubat Est (n°12)

Carte des éléments de patrimoine et de paysages identifié et protégés par le PLU en vigueur



3.6. Les risques naturels

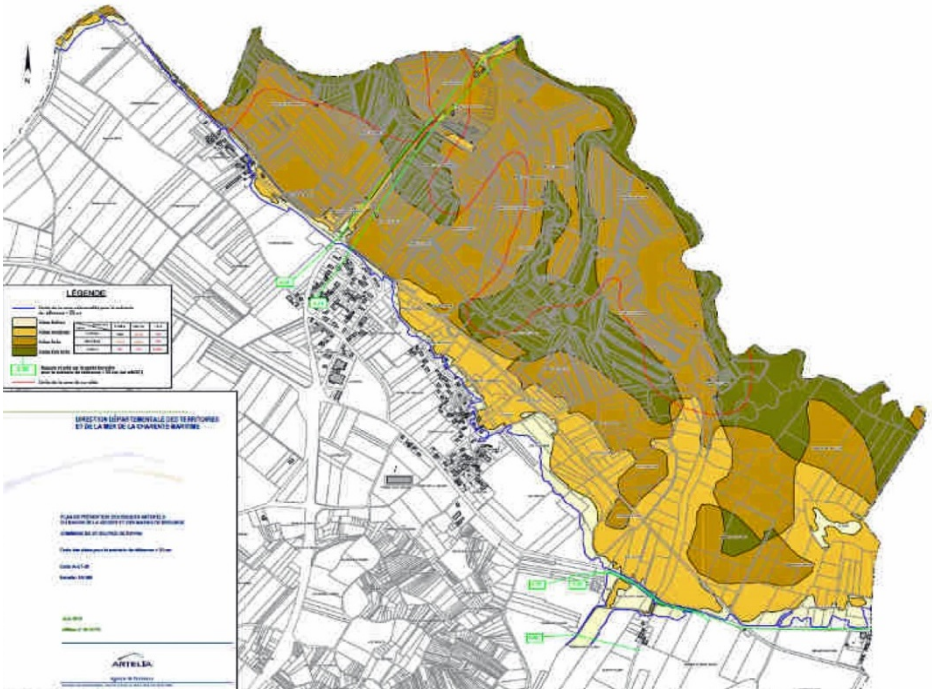
- **Risque inondation / submersion marine**

La commune est soumise à l'aléa inondation par submersion marine
4 évènements passés sont classés en catastrophe naturelle, en 1982, 1999, 2010 et 2018.

Les secteurs d'aléas identifiés à ce jour se situent exclusivement dans la zone des marais et zones humides associées, en partie nord du territoire (cf. carte ci-dessous). Ils ont été cartographiés dans le cadre de l'étude des aléas et enjeux du bassin de la Seudre et des marais de Brouage engagée en janvier 2015, avec pour évènements de référence les tempêtes Xynthia de 2010 et Martin de 1999.

La commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Naturels contrairement aux autres communes limitrophes des estuaires de la Seudre ou de la Gironde.

Carte des aléas pour un scénario de référence +20cm



- **Risque feux de forêt**

Le département de la Charente-Maritime est particulièrement sensible au risque d'incendie de forêt du fait de sa couverture boisée importante. Selon le DDRM, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan est concernée par le risque feu de forêt Néanmoins, le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) de Charente-Maritime approuvé le 20 novembre 2018, pour la période 2018-2027, n'intègre pas la commune parmi celles visées par son plan d'actions dans le massif à risque de la presqu'île d'Arvert.

De par la présence de 1/10ème à 1/5ème de boisements sur la commune répartis entre plusieurs ensembles boisés, principalement le Bois de Champagnole et de la Roche sur le sud-ouest du territoire communal, le feu de forêt constitue un aléa sur les secteurs d'habitations environnants (Jaffe, Champagnole, la Lande, entre Le Rigaleau et Royan).

Par ailleurs, il peut être noté qu'aucune zone de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillement ne couvre la commune.

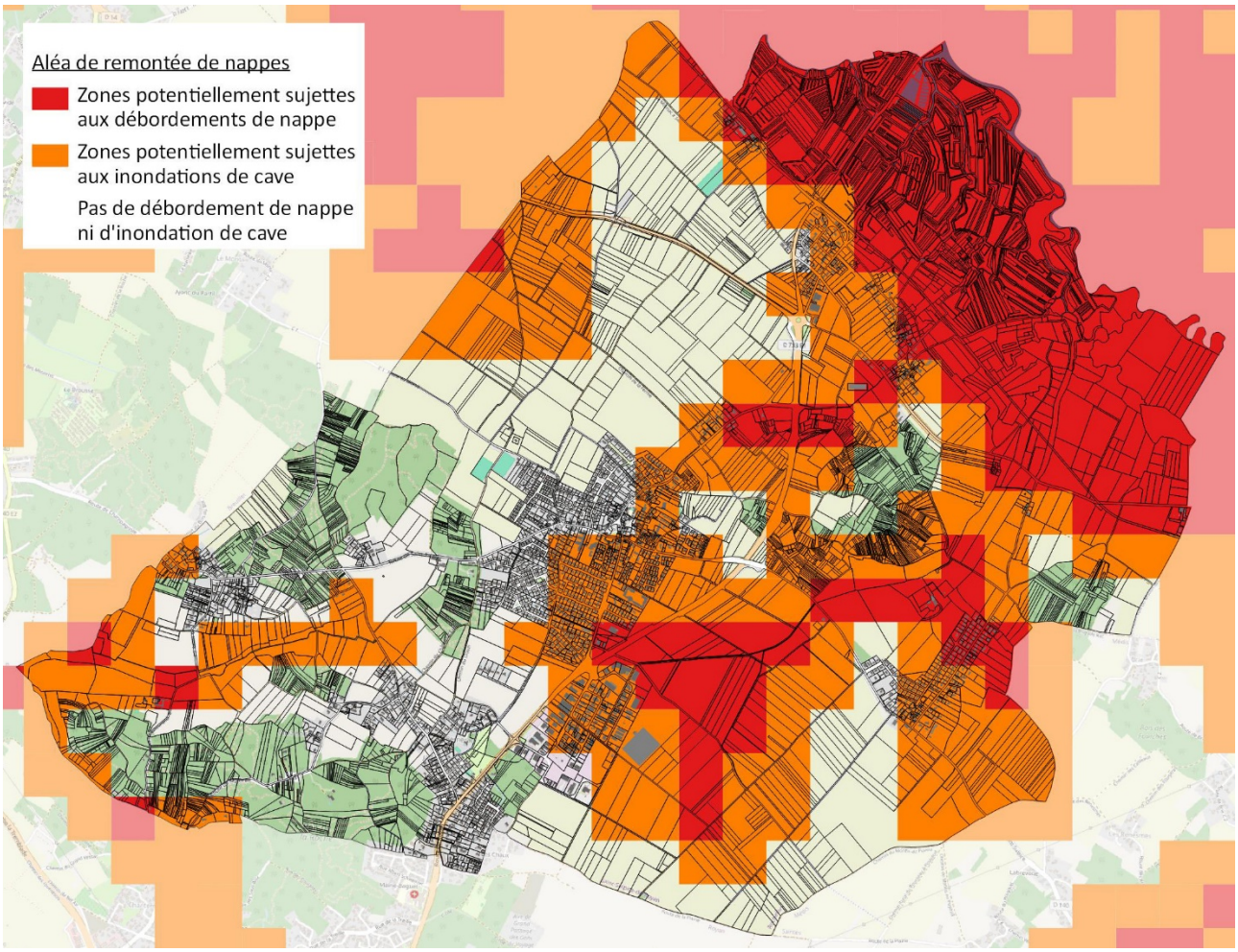
- **<u>Les autres aléas et risques naturels</u>**

<u>Remontée de nappes</u> : La commune de Saint-Sulpice-de-Royan est exposée aux inondations par remontée de nappes. Ce risque apparait lorsque la nappe phréatique dite aussi « nappe libre » remonte et atteint la surface du sol. Il se produit le plus souvent en période hivernale, lorsque la nappe se recharge.
Le BRGM propose une représentation en trois classes de l'aléa :

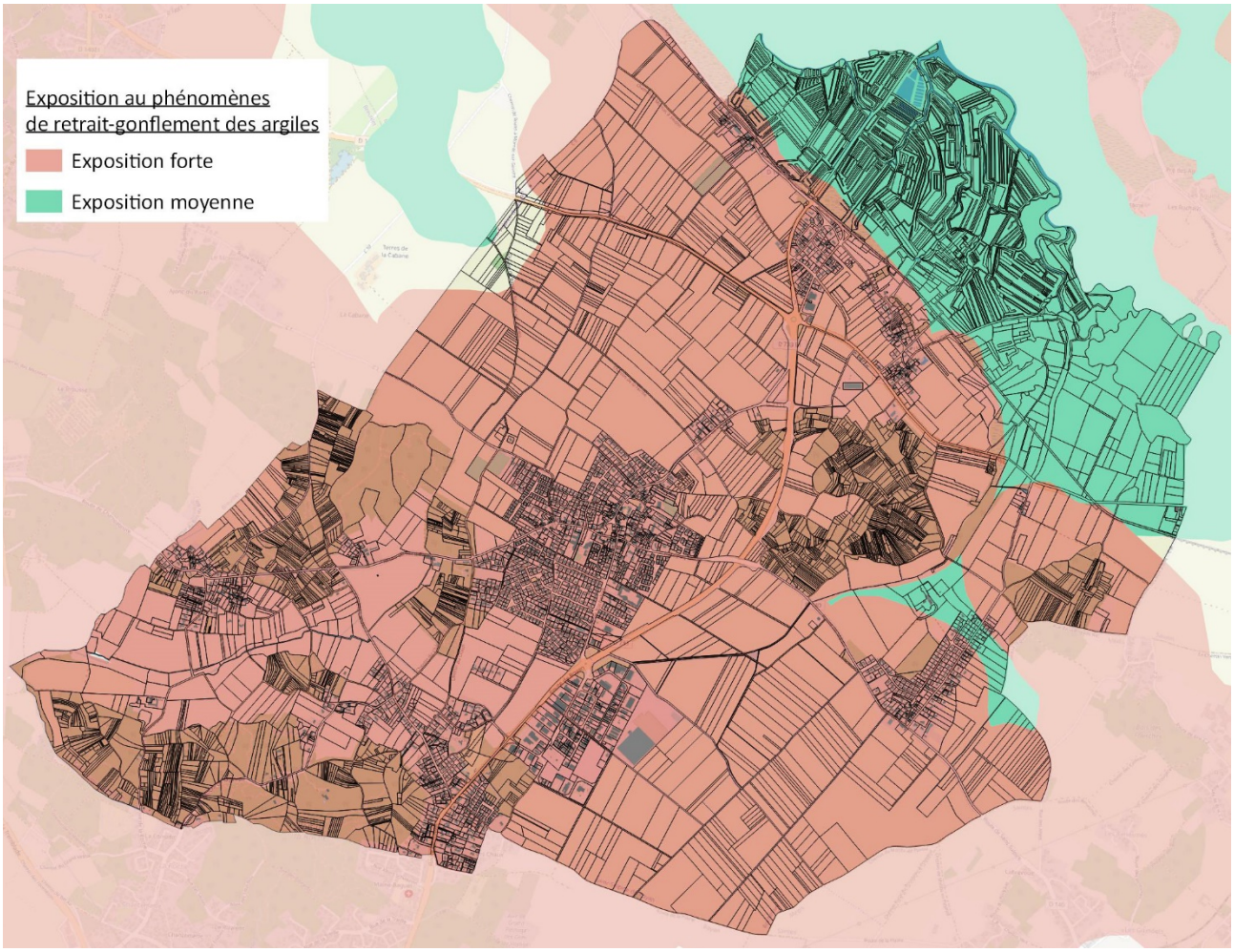
- Les « zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée de la nappe est négative ;
- Les « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée de la nappe est comprise entre 0 et 5 m ;
- Les zones où il n'y a « pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.

Les secteurs les plus exposés de la commune se situent au niveau des zones de marais et humides autour de la Seudre, ainsi que localement en partie Est du territoire (sud du bourg, Grand Aubat). Les principaux secteurs d'habitat sont pour l''essentiel en dehors des zones potentiellement exposées à cet aléa

Carte de l'aléa remontée de nappes (source BRGM)



Argiles : la commune est en grande partie comprise dans une zone d'exposition forte aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles (cf. carte ci-dessous). Les secteurs soumis à une exposition moyenne sont les secteurs de marais et humides du bassin de la Seudre, ainsi que de espaces au nord du quartier de Mariès/ Grand Aubat.



Sismicité : La commune de Saint-Sulpice-de-Royan est classée en zonage sismique 2 – Faible.

Radon : La campagne nationale de mesure du radon, gaz naturellement radioactif, a permis de détecter une concentration potentielle de radon de catégorie 1 (moins de 50 Bq/m3) dans l'air des habitations de la commune.

3.7. Les risques technologiques

D'après la base d'information des installations classées, la commune abrite deux sites d'installations classées pour la protection de l'environnement :

- une cave coopérative qui assure un stockage d'alcool et de pineau et cognac située à Fontbedeau ;
- une entreprise automobile située au sein de la zone d'activités de la Queue de l'âne, néanmoins définitivement fermée depuis plusieurs années

Par ailleurs, trois anciens sites industriels potentiels polluants sont recensés au sein du bourg dans la base de données BASIAS

- un ancien atelier de mécanique (cycles, motos, autos) et station essence (39 Route de Rochefort) ;
- un ancien dépôt de liquides inflammables (2 rue des Vieilles Forges) ;
- une station-service (2 Route de Rochefort).

3.8. Les facteurs de nuisances

L'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 classe les principales routes départementales traversant le territoire de Saint-Sulpice-de-Royan en tant que voies bruyantes :

- la RD14, en catégorie 3 avec des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de la voie
- la RD733, en catégorie 4 dans la traversée de Jaffe avec des secteurs affectés par le bruit de 30 m de part et d'autre de la voie, et en catégorie 3 sur le reste de son parcours avec des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de la voie

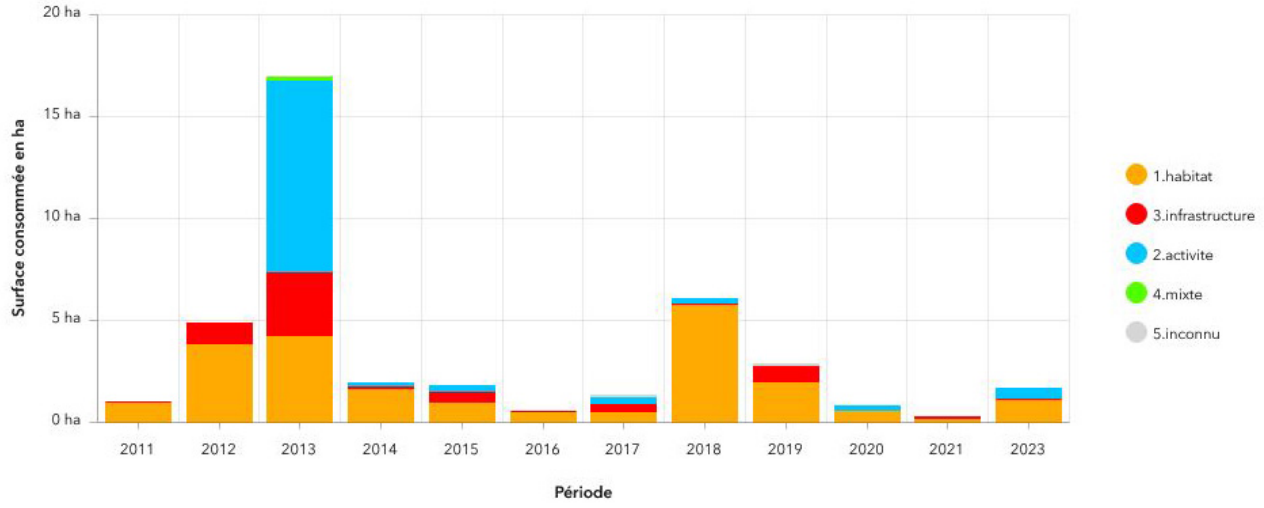
3.9. La consommation d'espaces NAF et les objectifs de leur modération

- **Les données du Portail de l'artificialisation**

Les données disponibles sur le Portail de l'artificialisation des sols relèvent une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la commune de Saint-Sulpice-de-Royan qui représente :

- 38,2 hectares sur la période 2011 – 2020 , les 10 années de référence pour l'application des objectifs de la Loi Climat et résilience, soit environ 3,8 ha en moyenne par an,
- 1,9 hectare sur la période 2021 – 2023 (3 années), soit 0,6 ha en moyenne par an.
- 2,7 hectares sur la période 2020 – 2023 (4 années) depuis la mise en œuvre du PLU révisé, soit environ 0,7 ha par an.

Consommation d'espaces NAF en hectares sur les années 2011 à 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

Les consommations d'espaces NAF répertoriées ont été destinés à 56% à une destination d'habitat.

Les consommations à destination d'activités ou d'infrastructures ont représentent près de 43% du total des consommations sur les années 2011 à 2023, pour un peu plus de 17 ha, avec une pic sur l'année 2013 correspondant à une extension de la zone de la Queue de l'Ane.

- **Les consommations d'espaces NAF récentes**

L'évaluation des consommations d'espaces NAF récentes s'est appuyée sur l'examen de la mise en œuvre des développements d'habitat prévus en zone AU à destination d'habitat du PLU en vigueur … considérant l'absence de zones à urbaniser dédiées à l'accueil d'activités ou équipements, et de zones U couvrant uniquement des espaces déjà bâtis ou relevant d'une densification de ceux-ci.

Les secteurs de zones AU d'habitat délimités dans le PLU communal approuvé en janvier 2020 et leur état d'avancement sont déclinés dans le tableau ci-dessous. Sont mis en évidence les données suivantes :

> Le type d'évolution urbaine dont relève le secteur selon la nature de l'occupation des sols (OCS).
Les qualifications établies dans le "bilan des consommations d'espaces et des incidences prévisionnelles du Rapport de présentation du PLU en vigueur" distinguent :
  - 8 secteurs relevant d'une consommation d'ENAF, sur un total de 12,71 ha,
  - 5 secteurs relevant d'une densification des espaces déjà urbanisés, sur un total de 3,04 ha.

> Les objectifs programmatiques définis dans les OAP du PLU en vigueur, lesquels prévoient par secteur :
  - une densité minimale attendue, de 12 à 25 logements par hectare,
  - un nombre indicatif de logements à produire, représentant un total de 300 logements,
  - la part de logements sociaux attendue au sein de cette production totale (50% en moyenne).

  Il est précisé que ces objectifs ont tenu compte des programmes d'opérations qui étaient déjà connus et accordés lors de la finalisation du PLU en 2019-2020 (à *"Moulin à vent", "St Martin", "St Palais"*).

> L'état d'avancement des programmes au sein des zones AU tel que constaté à la fin 2025 (date d'engagement de la modification simplifiée n°3).
A ce jour, 6 secteurs sont partiellement (*Terres de l'Ormeau, Saint-Martin ouest, Saint Palais*) ou totalement (*Moulin à Vent, Saint-Martin est, Aubat ouest)* concernés par des opérations réalisées ou en cours de réalisation.

  Parmi ceux-ci, seul le secteur de "*Terres de l'Ormeau*" (1,59 ha) concerne une consommation d'ENAF très récente, non comptabilisée dans les données du Portail de l'artificialisation. Les autres secteurs relèvent d'une consommation d'ENAF antérieure (*Moulin à Vent, Saint-Martin est, Saint-Palais sud*) ou d'une densification des enveloppes bâties (*Saint Martin ouest, Aubat ouest*).

Déclinaison, programmation initiale et état d'avancement des secteurs de zone AU/OAP

Secteur de zone AU / d'OAP			Superficie pour habitat avant MS3	Objectifs d'OAP avant MS3				Réalisation à ce jour (fin 2025)					
N°	Nom du secteur	Type OCS		Densité logt/ha	Logements à produire	Part minimale de LLS	Equivalent nbre de LLS	Date d'opération	Superficie aménagée	Densité logts/ha	Logts réalisés / en cours	dont LLS	Equivalent part de LLS
1	"Terres de l'Ormeau" nord	ENAF	1,59 ha	25	40	75%	30	2023	1,59	36	58	43	74%
1	"Terres de l'Ormeau" sud	ENAF	1,25 ha	25	30	75%	23		0				
2	"Moulin à Vent"	ENAF	0,72 ha	12	9	0%	0	2017	0,72	12	9	0	0%
3	"Près du Village"	ENAF	0,71 ha	25	15	75%	11		0				
4	"Saint-Martin est"	ENAF	3,47 ha	15	53	10%	5	2017	3,47	17	59	10	17%
5	"Saint-Martin ouest" 1	Densification	0,44 ha	20	9	50%	5	2018	0,44	20	9	0	0%
5	"Saint-Martin ouest" 2	Densification	0,42 ha	20	9	50%	5		0				
6	"Saint-Palais" sud	ENAF	1,48 ha	15	24	50%	12	2018	1,48	16	24	4	17%
6	"Saint-Palais" nord	Densification	0,49 ha	15	9	50%	5		0				
7	"Chemin de l'Ardiller"	ENAF	1,08 ha	20	22	50%	11		0				
8	"Jaffe Est"	ENAF	1,59 ha	35	37	75%	28		0				
9	"Jaffe Ouest"	Densification	0,53 ha	15	10	50%	5		0				
10	"Brie Champagnole"	ENAF	0,81 ha	15	13	33%	4		0				
11	"Aubat Ouest"	Densification	0,69 ha	15	13	33%	4	2022	0,69	25	17	6	35%
12	"Aubat Est"	Densification	0,47 ha	20	7	33%	2		0				
		Total secteurs	**15,74 ha**	**19**	**300**	**50%**	**149**		**8,40**	**21**	**176**	**63**	**36%**
		dont secteurs d'habitat urbanisés / en cours	**8,40 ha**	**18**	**148**	**38%**	**56**						
		dont secteurs d'habitat restant à aménager	**7,35 ha**	**21**	**152**	**61%**	**93**						

- **<u>Les objectifs de modération de la consommation d'ENAF du PLU et du SCOT en vigeur</u>**

Le projet communal exprimé dans le PADD du PLU approuvé en janvier 2020[e] t précisé par son Rapport de présentation, fixe les orientations suivantes :

> une réduction de 35% de la consommation d'espaces à des fins d'urbanisation

> la création de 354 logements par densification, reconquête de logements vacants et extension urbaines, pour une croissance de 525 habitants sur 10 ans (+1,5% par an)

> un besoin foncier pour l'habitat évalué à 18 hectares, dont 60% en consommation d'ENAF soit environ 11 hectares.

Le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique approuvé en décembre 2024 définit, en lien avec le SRADDETT de la Nouvelle Aquitaine, un objectif global de réduction des consommations d'ENAF de plus de 50% par rapport à la période 2011-2020, en visant le zéro artificialisation à l'horizon 2050, au travers d'objectifs décennaux 2021-2030 (réduction de -58%) et 2030-2040 (réduction de-62%).

En ce qui concerne "le développement de l'habitat et de la vie communale", le SCOT opère une territorialisation de ces objectifs par niveau d'armature urbaine structurant le territoire de l'agglomération.

Saint-Sulpice-de-Royan constitue un **"pôle de proximité"**, comme 7 autres communes de la CARA. L'enveloppe définie pour ce groupe de communes est de 80 ha pour 20 ans, <u>soit l'équivalent d'une moyenne de 5 ha maximum par décennie et par commune (cf. tableau ci-dessous).</u>

Déclinaison par le SCOT de l'enveloppe maximale de consommations d'ENAF pour le développement de l'habitat et de la vie locale *(source DOO du SCOT de la CARA)*

NIVEAU D'ARMATURE	TEMPORALITÉ	CONSOMMATION ENAF DISPONIBLE
Pôle de la Centralité 4 communes SRU	Moyenne pour 20 ans	78 ha pour le pôle Moyenne par commune = 19,5 ha
	Moyenne par décennie	39 ha pour le pôle Moyenne par commune = 9,75 ha Moyenne par commune par an = 0,98 ha/an
Pôle d'Équilibre 5 communes dont 3 SRU	Moyenne pour 20 ans	75 ha pour le pôle Moyenne par commune = 15 ha
	Moyenne par décennie	37,5 ha pour le pôle Moyenne par commune = 7,5 ha Moyenne par commune par an = 0,75 ha/an
Pôle de Proximité 8 communes dont 4 SRU en devenir	Moyenne pour 20 ans	80 ha pour le pôle Moyenne par commune =5 ha
	Moyenne par décennie	40 ha pour le pôle Moyenne par commune = 5 ha Moyenne par commune par an = 0,5 ha/an
Secteur Rural 16 communes	Moyenne pour 20 ans	53 ha pour le pôle Moyenne par commune = 3,3 ha
	Moyenne par décennie	26,5 ha pour le pôle Moyenne par commune = 1,7 ha Moyenne par commune par an = 0,17 ha/an

En ce qui concerne le développement économique, le SCOT s'appuie sur un Schéma de développement économique et de l'innovation (SDEI) et l'identification de sites de projets.

Le DOO prévoit que ces sites de projets et de gisements fonciers sont susceptibles de mobiliser une enveloppe maximale totale de 31,5 ha sur la période 2021-2030, suivi d'un maximum de 28 ha sur la période 2031-2040.

Le site de la zone d'activités du Queue de l'Ane à Saint-Sulpice-de-Royan est identifié par le SCOT en tant que "ZAE" non commerciale, hors Secteur d'Implantation Périphérique de commerces ("SIP"). Elle fait partie des zones économiques en projet et/ou en capacité de disposer d'une extension foncière. Le SCOT identifie plus précisément une "*opportunité foncière sur la route de Rochefort en complément de la zone de la Queue de l'Ane sur Saint-Sulpice-de-Royan (Jaffe)*".

La zone de la Vaillante en partie sud du bourg constitue pour sa part un Secteur d'Implantation Périphérique de commerces ("SIP"), ne pouvant faire l'objet d'une extension foncière.

3.10. Bilan de réalisation des objectifs du projet communal et du PLU en vigueur

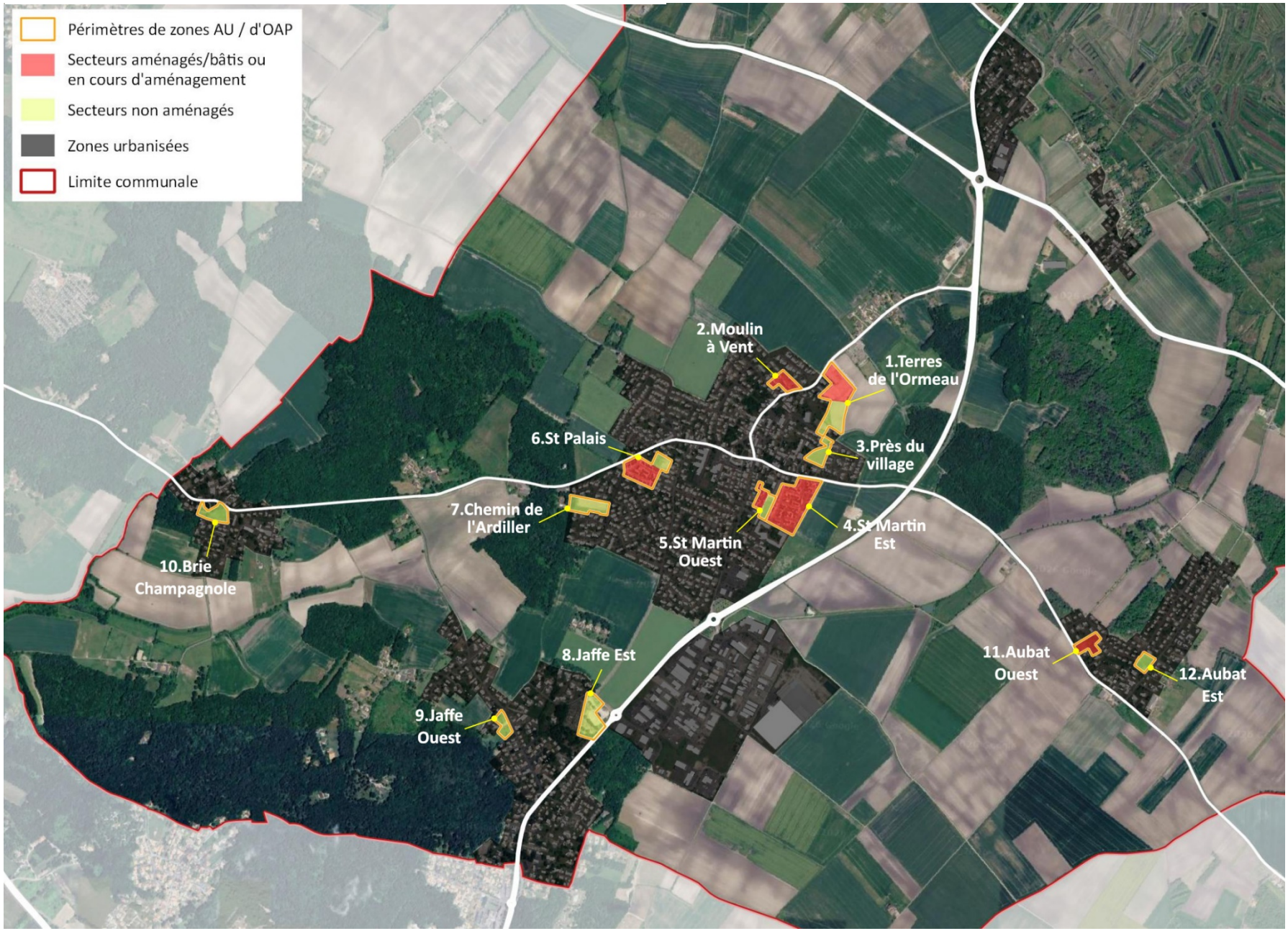
Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et son PADD arrêté exprime des objectifs de développement démographiques et résidentiels sur un horizon d'environ 10 ans.

Le tableau ci-dessous confronte ces objectifs avec les évolutions effectivement réalisées, constatées dans les données INSEE ou au travers des opérations relevées.

Orientations du PADD et du PLU en vigueur	Constat des évolutions effectives (fin 2025)	Commentaires
3.113 habitants en 2015 + 1,5% / an, + 525 hab. / 10 ans Taille moyenne des ménages projetée pour 2030 : 2,1 pers/ménage	3.417 habitants en 2022 (INSEE) + 1,3% / an entre 2016 et 2022, équivalent à + 430 hab. / 10 ans Taille moyenne des ménages 2022 (INSEE) : 2,1 pers/ménage	Sous réserve des évolutions très récentes sur la période 2023-2025), la croissance démographique constatée est importante, tout en étant un peu en deçà de la perspective énoncée dans le projet communal, en raison notamment d'un desserrement des ménages plus rapide que projeté
+ 354 logements sur 10 ans (35 logts/an) en extensions, dents creuses ou logements vacants Production de logements sociaux et logements locatifs "*à un rythme soutenu*" 300 logements estimés à produire dans les zones AU/d'OAP compte tenu des densités minimales prévues (85% du prévisionnel total du projet communal) dont un total estimé de 149 logts locatifs sociaux (50% des productions en zone AU)	Données INSEE : + 195 rés. principales entre 2016 et 2022, soit + 32,5 logts/an Données SITADEL : 317 logts commencés de 2016 à 2023, soit 40 logts/an 6 sites d'OAP aménagés en entier ou partiellement, pour une production totale de 176 logements, dont 63 LLS Le parc social existant est de 53 LLS fin 2025 (11 initiaux + 28 *allée Corto Maltese* + 10 aux *Rivages + 4 à Saint Palais*). … auxquels s'ajoutent 49 LLS supplémentaires en cours de réalisation ou prévus à *Terres de l'Ormeau et Aubat ouest*	L'évolution du parc de logements répond globalement à l'objectif et aux prévisions énoncés énoncé par le PLU. Il est à noter que ce développement s'accompagne d'un nombre stabilisé de logements vacants (environs 60). Fin 2025, à environ mi-parcours de mise en œuvre du PLU, le taux de réalisation des objectifs d'OAP en production de logements, est de : . 58% globalement, . 42% en ce qui concerne les logements sociaux. Les dispositions d'OAP en vigueur apparaissent cohérentes avec les objectifs du PLH 2025-2030, lequel prévoit sur la commune 120 logements dont 50 LLS sur cette période : . 124 logements minimum restent à produire dans les zones AU/OAP non encore engagées, . 49 logements sociaux sont d'ors et déjà en cours de réalisation et prévus à *Terres de l'Ormeau et Aubat ouest,* auxquels s'ajouteront des productions de LLS dans les autres secteurs et en zone U (dispositif de mixité sociale en UA et UB, Emplacements réservés)

Orientations du PADD et du PLU en vigueur	Constat des évolutions effectives (fin 2025)	Commentaires
Potentiel foncier initial estimé de 18 hectares pour l'habitat, dont 60 % en consommation d'ENAF Les zones AU avec OAP couvrent 15,7 hectares, soit 87% du besoin foncier total, dont : . 12,7 ha en conso. d'ENAF . 3 ha en densification La densité d'objectif est d'environ : . 25 logts/ha globalement . 19 logts/ha dans les zones AU/d'OAP	Les superficies effectivement aménagées en zones AU/d'OAP représentent : . 8,4 ha au total, . 7,27 ha en consommation d'ENAF, . une densité d'environ 21 logements/ha	Le rythme d'urbanisation résidentielle apparait cohérent avec les prévisions fixées dans le PLU. Les superficies mobilisées fin 2025 en zone AU/d'OAP, à environ mi-parcours de réalisation du PLU, représentent en effet 53% du potentiel foncier initial dans les secteurs concernés. Cette urbanisation a surtout concerné (à 87%) des espaces identifiés comme relevant d'une consommation d'ENAF. Au regard des objectifs de la *Loi Climat* de 2021 territorialisés par le SCOT révisé de la CARA, seul le secteur de *Terres de l'Ormeau* sur 1,59 ha est à prendre en compte au titre de la consommation d'ENAF postérieure à 2020 (autre secteurs engagés antérieurement à 2020 ou relevant d'une densification des espaces urbains). La densité moyenne réalisée (21 logts/ha) est un peu plus élevée tout en demeurant similaire à celle envisagée globalement dans les OAP initiales (19 logts/ha). Le différentiel est notamment dû à la densité réalisée sur la partie nord du secteur Terres de l'Ormeau nettement plus élevée (36 logts/ha - 58 logts) que le minimum prévu dans l'OAP (25 logts/ha - équivalent à 40 logts)

Carte de localisation et d'avancement des secteurs de zones AU / d'OAP



4. Présentation et explication des modifications apportées aux OAP

4.1. Les motivations générales des modifications d'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation forment la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan. Cette pièce comprend :

- des rappels introductifs d'ordre réglementaire
- le rappel de principes généraux du PADD à traduire dans les OAP
- des dispositions d'OAP d'ordre thématique (aménagement et équipement, intégration au contexte, gestion des eaux pluviales, aménagement des voies et intégration modes actifs)
- les objectifs de phasage des opérations de secteurs
- les dispositions applicables dans chacun des secteurs d'OAP, correspondant aux zones AU délimités sur le plan de zonage.

La Commune a souhaité apporter des évolutions aux dispositions d'aménagement et de programmation des OAP sectorielles issues du PLU approuvé en 2020. Ces évolutions sont motivées par plusieurs objectifs :

> **Faciliter et orienter différemment le développement de certains secteurs par la prise en compte d'intentions d'aménagement nouvelles ou ajustées depuis 2020.**

Cela se traduit principalement par des modifications d'orientations d'aménagement sur plusieurs secteurs, ainsi que le changement de vocation d'accueil (d'activités au lieu d'habitat) pour le secteur de Jaffe Est.

> **Mieux ajuster les programmations de logements au contexte communal et des quartiers concernés, pour éviter notamment de possibles sur-densifications non souhaitées compte tenu des projets présentés à la commune.**

Dans ce but, il est mis en place un principe de "seuil de nombre de logement à atteindre" accompagné d'une marge d'appréciation de ± 10%, qui vient se substituer au dispositif de "densité minimale" qui prévalait dans les dispositions d'OAP initiales.

> **Actualiser ces OAP sectorielles et le tableau associé de phasage des secteurs, par la prise en compte les opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation.**

L'ensemble de ces évolutions visent ainsi à opérer une "mise à jour" des OAP sectorielles à environ mi-parcours de la mise en œuvre du projet communal et du PLU établis en 2020.

Celle-ci vise le maintien des objectifs généraux qui prévalent dans le PLU en vigueur, de productions de logements dont sociaux, et d'insertion des opérations dans les tissus urbains et l'environnement.

Il s'agit également s'assurer la compatibilité et cohérence des contenus d'OAP avec les orientations en vigueur du SCOT et du PLH de la CARA, approuvés respectivement en décembre 2024 et 2025.

Il est précisé que **d'autres évolutions d'OAP et règlementaires seront à envisager dans une prochaine procédure de révision du Plan Local d'urbanisme**, notamment l'intégration des secteurs effectivement urbanisés en zone U du PLU, l'ajustement en conséquence des dispositions règlementaires écrites, la mise au point des orientations de projet pour le secteur de Jaffe Est (cf. chapitre concerné).

4.2. Présentation des secteurs d'OAP et explications des modifications opérées

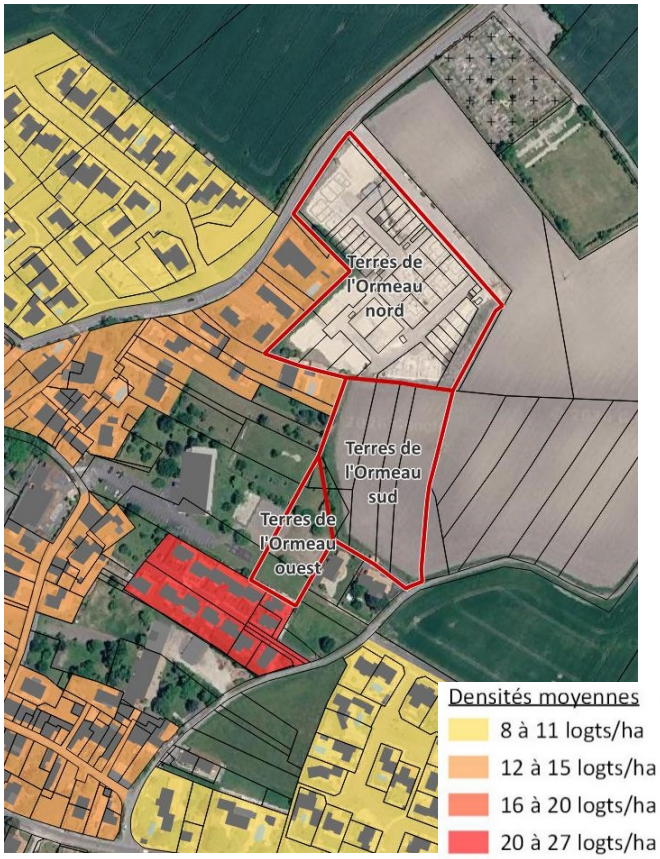
4.2.1. Secteur 1 – *Terres de l'Ormeau*

❑ **Situation avant modification simplifiée**

Données de cadrage	
Localisation	Entrée Est du bourg, entre route de Rochefort et chemin de la ferme
Superficie initiale	2,84 ha
OCS initiale	ENAF
Echéancier OAP	*Aménagement court terme* Plusieurs tranches

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	25 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	70 logements
Part de logements sociaux	75% (équivalent à 52 LLS)
Ratio d'espaces publics	30%
Forme urbaine	mixte habitat individuel, habitat intermédiaire et/ou petits collectifs

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	<u>Partie nord</u> Opération en cours sur 1,59 ha programme de 58 logements (36 logts/ha), dont 43 LLS (74%) <u>Partie sud :</u> 1,25 ha non aménagé







❑ **Objet de la modification et évolutions opérées**

> <u>Il est pris en compte l'urbanisation effective de la partie nord du secteur, réalisée dans le cadre d'une opération d'habitat mixte sur une superficie de 1,59 ha</u>.

Le programme en cours d'achèvement est rappelé à titre indicatif dans les orientations du secteur.

Les indications d'orientions d'aménagement sont maintenues sur le "Schéma illustratif des OAP" de manière à conserver la logique initiale de continuités des maillages de voies, de liaisons douces et de trames paysagères.

> La vocation des terrains situés en point sud-ouest du périmètre de l'OAP, sur 2900 m², est modifiée.

Est visé dorénavant le maintien d'une vocation "d'équipement et espaces verts de loisirs" dans la continuité du complexe sport-loisirs communal (salle multisports, skatepark, terrain de pétanque, tir à l'arc …), et non plus leur réaménagement pour une destination d'accueil d'habitat.

Le "Schéma illustratif des OAP" est modifié en conséquence, par la suppression d'une intention de voie de desserte qui se venait imputer l'emprise aménagée pour loisirs.

> L'objectif de production de logements sur la partie restante à aménager du secteur ("*Terres de L'Ormeau Sud*") qui couvre 0,96 ha, et récalée compte tenu des deux éléments précédents.

L'objectif de production est fixé à 20 logements ±10%, soit une densité attendue de 21 logements/hectare, légèrement réduite comparé aux 25 logts/ha prévus dans l'OAP initiale, tandis que la proportion minimale attendue de logements locatifs sociaux (LLS) est ajustée à 50%, au lieu des 75% prévus initialement.

Ces modifications visent à tenir compte, par effet de compensation, de la densité relativement élevée (36 logts/ha) et donc des niveaux de productions de logements (58) et de LLS (43) réalisés sur la partie nord du secteur.

Le total prévisionnel de productions sur ce secteur se situerait ainsi au final à environ 78 logements, équivalent à 30,5 logts/ha (hors partie destinée aux équipements-espaces verts de loisirs), dont 53 LLS.

Schéma illustratif d'OAP initial et synthèse des modifications opérées

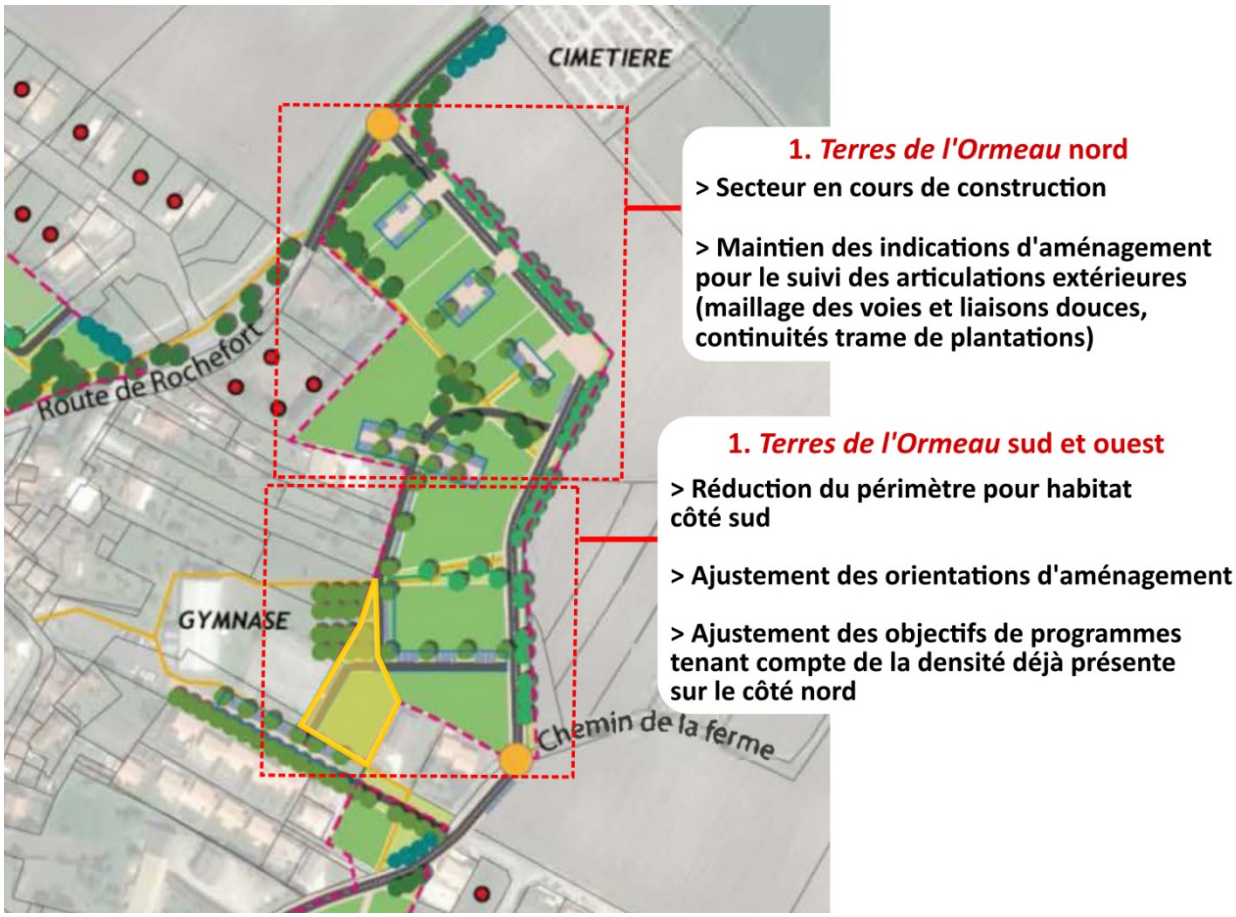


Schéma illustratif d'OAP modifiée



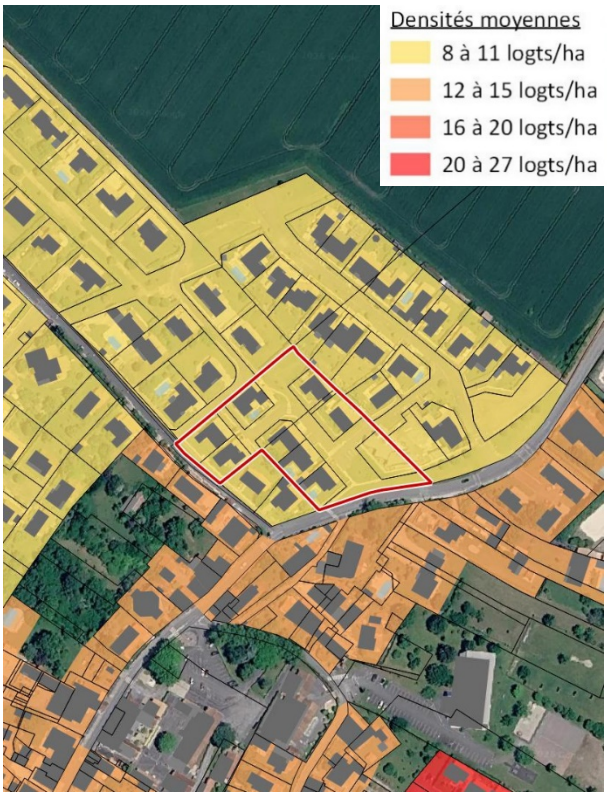
4.2.2. Secteur 2 – *Moulin à Vent*

❑ Situation avant modification simplifiée

Données de cadrage	
Localisation	Entrée Est du bourg, en bordure de la route de Rochefort
Superficie	0,72 ha
OCS initiale	ENAF
Echéancier OAP	*Aménagement en cours* Tranche unique

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	12 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	9 logements
Part de logements sociaux	/
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	<u>Opération achevée</u> 9 logements (12,5 logts/ha)





❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> <u>La modification consiste à prendre en compte l'urbanisation effective de ce secteur,</u> réalisée dans le cadre d'une petite opération de lotissement d'environ 7200 m², d'ailleurs déjà accordée au moment de l'approbation du PLU révisé.

Le programme réalisé est rappelé à titre indicatif dans les orientations du secteur. Il est conforme aux objectifs définis dans l'OAP initiale (9 logements, 12 logts/ha, pas de production sociale).

Les indications d'orientions d'aménagement initiales sont maintenues sur le "Schéma illustratif des OAP", pour permettre le suivi des objectifs de continuités de liaisons douces et de trames paysagères.

Schéma illustratif d'OAP modifiée



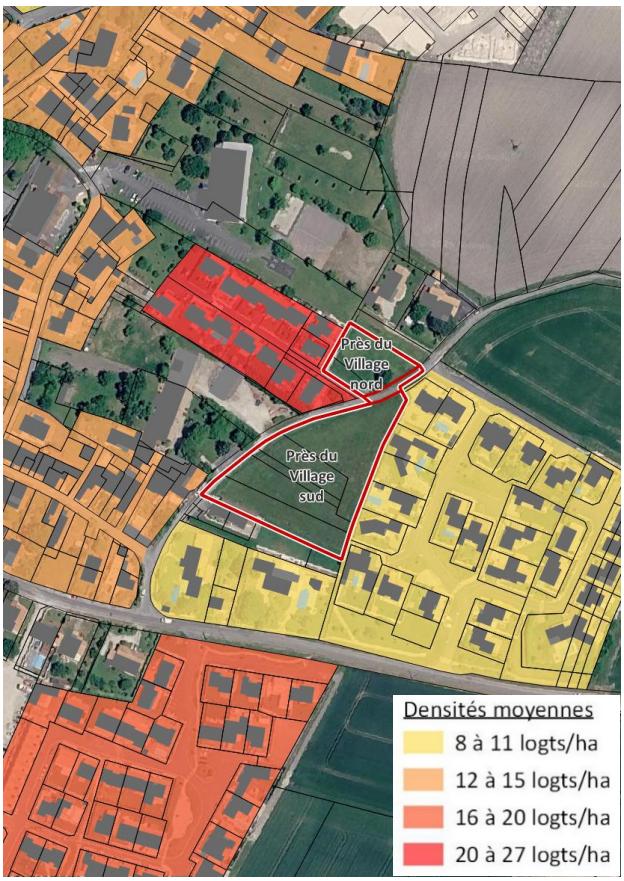
4.2.3. Secteur 3 – *Près du Village*

❑ **Situation avant modification simplifiée**

Données de cadrage	
Localisation	Est du Bourg, en bordure du chemin de la Ferme
Superficie	0,71 ha
OCS initiale	ENAF
Echéancier OAP	*Aménagement court terme* Tranche unique

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	25 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	15 logements
Part de logements sociaux	75% (équivalent à 11 LLS)
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	Non aménagé



***Près de village* sud**



***Près de village* nord**



❑ Objet de la modification et évolutions opérées

Il est distingué 2 parties au sein du périmètre d'OAP et de zone AU initial :

> Une partie principale côté sud, couvrant environ 5800 m².

Sur cette partie, les objectifs programmatiques sont fixés à 14 logements ±10%, équivalent à 24 logements/hectare, avec une proportion minimale de 50% de LLS.

> Une partie secondaire nord, séparée de la précédente par l'emprise du chemin de la Ferme.

Sur cette partie qui constitue une dent creuse de petite superficie (1300 m²), l'objectif programmatique est fixé à 3 logements ±10%.

Par ailleurs, compte tenu de la configuration du terrain et des dessertes existantes (chemin existant + allée des Olympiades desservant un lotissement), les orientations sont modifiées pour permettre la mise en œuvre d'un aménagement plus simple de cette partie :

- tenant compte de cet existant, avec "*une desserte des habitations depuis le Chemin de la ferme de manière regroupée, et le cas échéant depuis l'allée des Olympiades côté ouest*",
- pouvant être engagé en opérations individuelles, "*par division ou détachements de terrains constructibles*". Cette précision est ajoutée au chapitre 3.5 de la pièce des OAP qui concerne le phasage des opérations et leurs modalités d'aménagement.

Au global, les modifications apportées sur les orientations du secteur *Près du Village* impliquent :

- un potentiel total en logements (17 ±10%) et une densité (24 logts/ha) similaires aux objectifs initiaux (respectivement 15 logts et 25 logts/ha),
- une exigence de production de logements locatifs sociaux plus modérée (50% minimum au lieu de 75%) et appliquée uniquement sur la partie sud, pour améliorer la faisabilité d'une opération sur le site. La réduction du potentiel en LLS demeure toutefois limitée (7 LLS au minimum au lieu de 11).

Schéma illustratif d'OAP initial et synthèse des modifications opérées

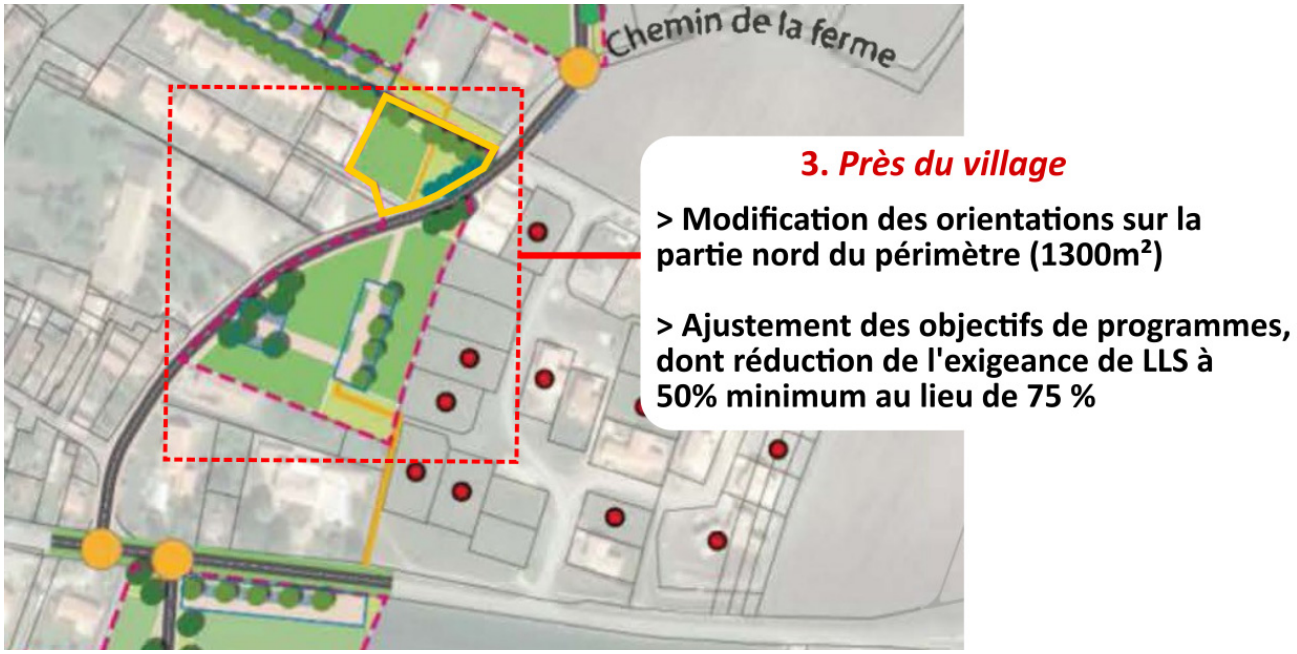
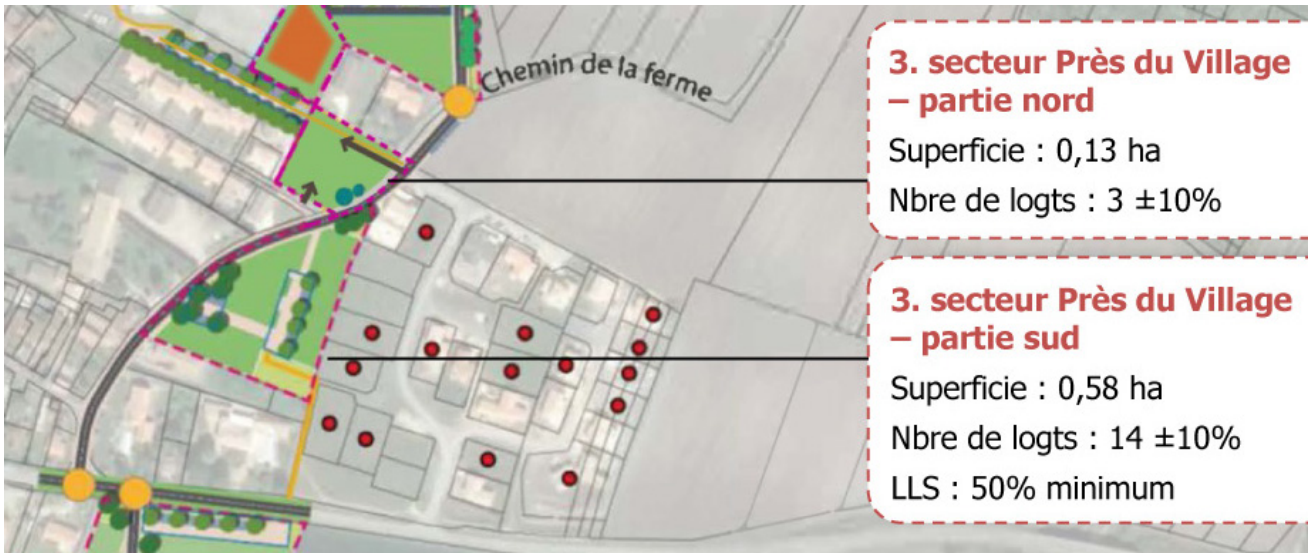


Schéma illustratif d'OAP modifié





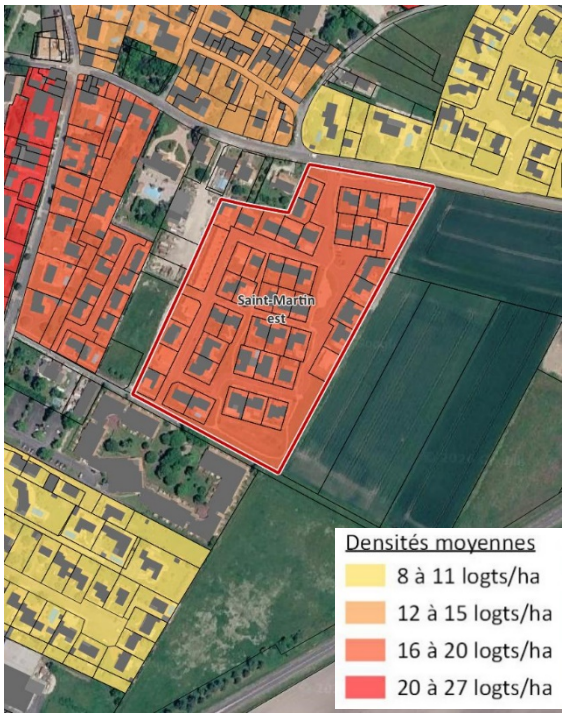
4.2.4. Secteur 4 – *Saint Martin est*

❑ Situation avant modification simplifiée

Données de cadrage	
Localisation	Quartier "*Les Rivages*" en entrée sud-est du Bourg, en bordure de la route de Medis
Superficie	3,47 ha
OCS initiale	ENAF
Echéancier OAP	*Aménagement en cours* Plusieurs tranches

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	15 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	53 logements
Part de logements sociaux	10% (équivalent à 6 LLS)
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	<u>Opération achevée</u> 59 logements (17 logts/ha) 10 LLS réalisés (17%)







❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> <u>La modification consiste à prendre en compte l'urbanisation effective de ce secteur,</u> issue de permis déjà accordés au moment de l'approbation du PLU révisé.

Le programme réalisé est rappelé à titre indicatif dans les orientations du secteur. Il est conforme aux objectifs définis dans l'OAP initiale (59 logements dont 10 LLS réalisés, 17 logts/ha).

Les indications d'orientions d'aménagement initiales sont maintenues sur le "Schéma illustratif des OAP", pour permettre le suivi des objectifs de continuités de liaisons douces et de trames paysagères.

Schéma illustratif d'OAP modifiée



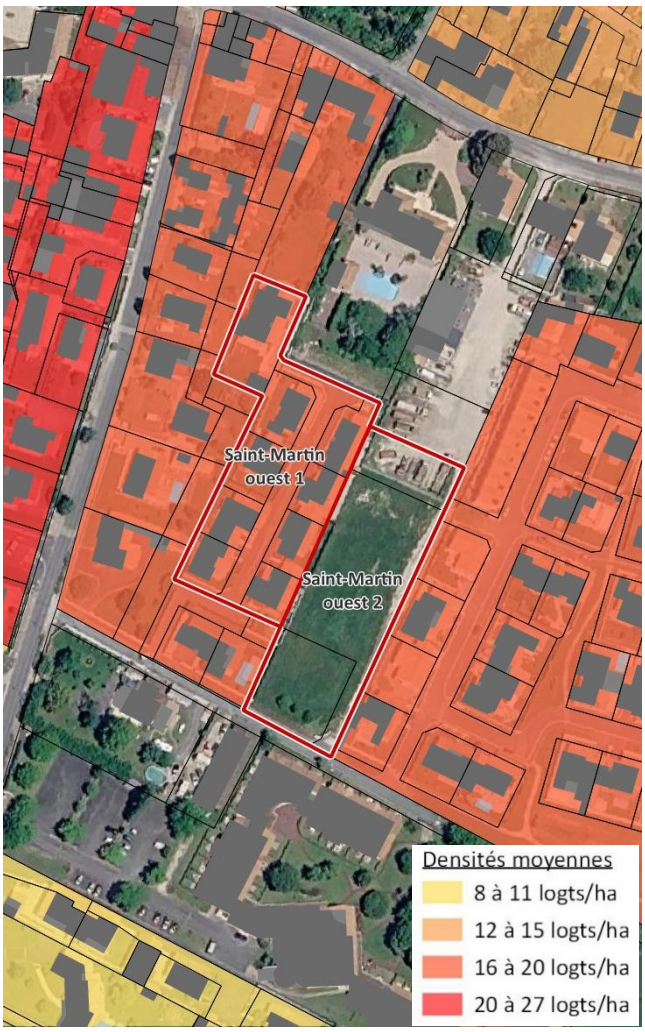
4.2.5. Secteur 5 – *Saint Martin ouest*

❑ **Situation avant modification simplifiée**

Données de cadrage	
Localisation	sud-est du Bourg, en bordure de la rue Saint-Martin
Superficie	0,86 ha
OCS initiale	Densification
Echéancier OAP	*Aménagement court terme* Plusieurs tranches

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	20 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	18 logements
Part de logements sociaux	50% (équivalent à 9 LLS)
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel, habitat intermédiaire et/ou petits collectifs

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	<u>Partie ouest</u> "1": Opération achevée sur 0,44 ha 9 logements (20 logts/ha) 0 LLS réalisés <u>Partie est "2"</u>: 0,42 ha non aménagé



Saint Martin ouest – partie ouest



Saint Martin ouest – partie est



❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> Il est pris en compte l'urbanisation effective de la partie ouest "1" du secteur, réalisée dans le cadre d'une opération de lotissement d'une superficie d'environ 4400 m² (permis d'aménager déjà délivré à la date d'établissement du PLU).

Le programme réalisé, qui ne comporte pas de logements sociaux, est rappelé à titre indicatif dans les orientations du secteur.

Les indications d'orientions d'aménagement sont maintenues sur le "Schéma illustratif des OAP" de manière à conserver la logique initiale de trame paysagère.

> Concernant la partie est "2" restant à aménager sur environ 4200 m², il est prévu :

- L'application d'orientations programmatiques similaires à celles de l'OAP initiale, se traduisant par un objectif de production de 9 logements ±10%, une densité de 21 logts/ha, et une proportion minimale attendue de 50% de logements sociaux (équivalent à 5 LLS minimum) ;
- L'ajustement des orientations d'aménagement pour faciliter l'engagement d'une opération.
  Pour cela, sont prévus :
  . le repositionnement de l'indication de voie de desserte (recentrée sur la largeur du secteur) ;
  . la suppression du raccordement de cette voie avec le secteur *Saint Martin Est* limitrophe, qui n'est plus pertinent ni utile compte tenu des aménagements existants dans ce secteur. L'objectif de continuité de liaison douce est en revanche maintenu ;
  . la suppression de la localisation spécifique d'espace vert collectif à créer en partie nord du secteur, afin de donner plus de liberté dans son positionnement.

Schéma illustratif d'OAP initial et synthèse des modifications opérées

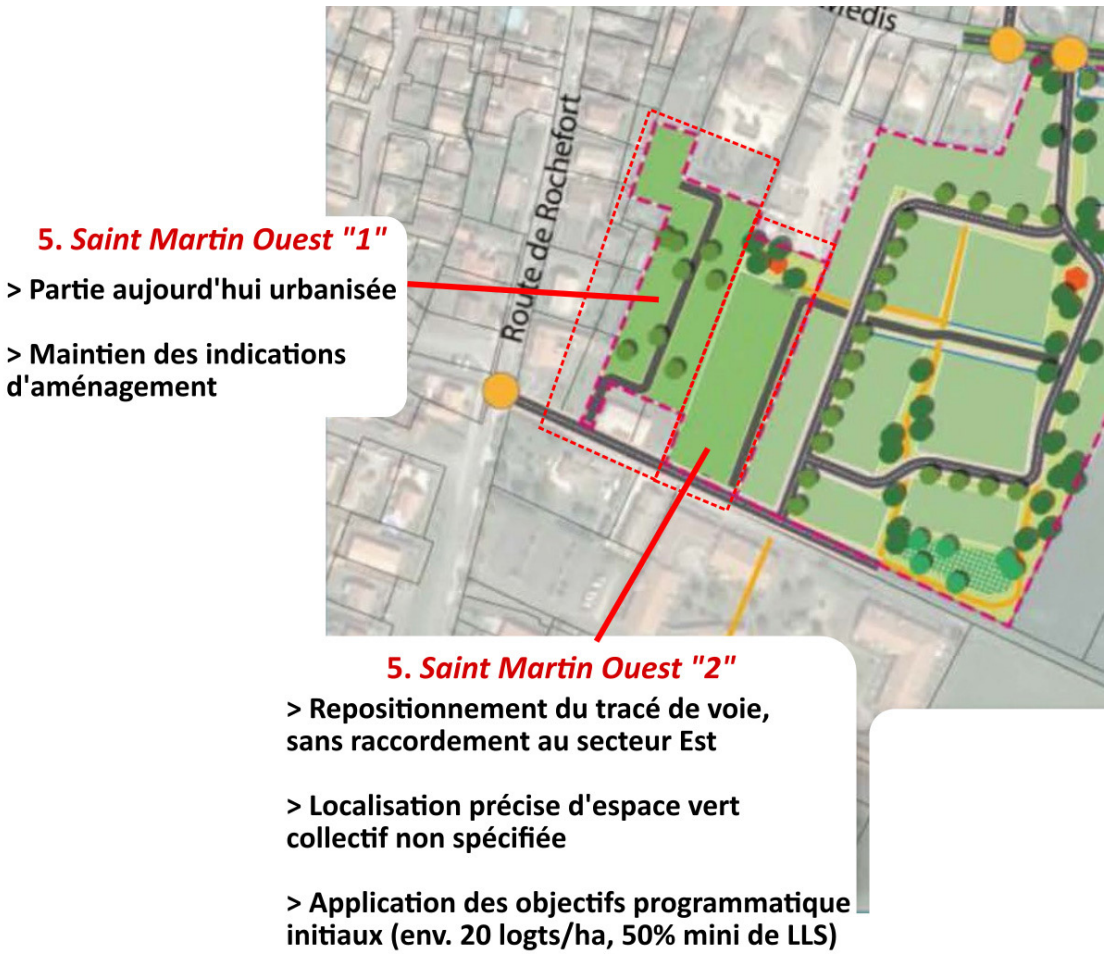
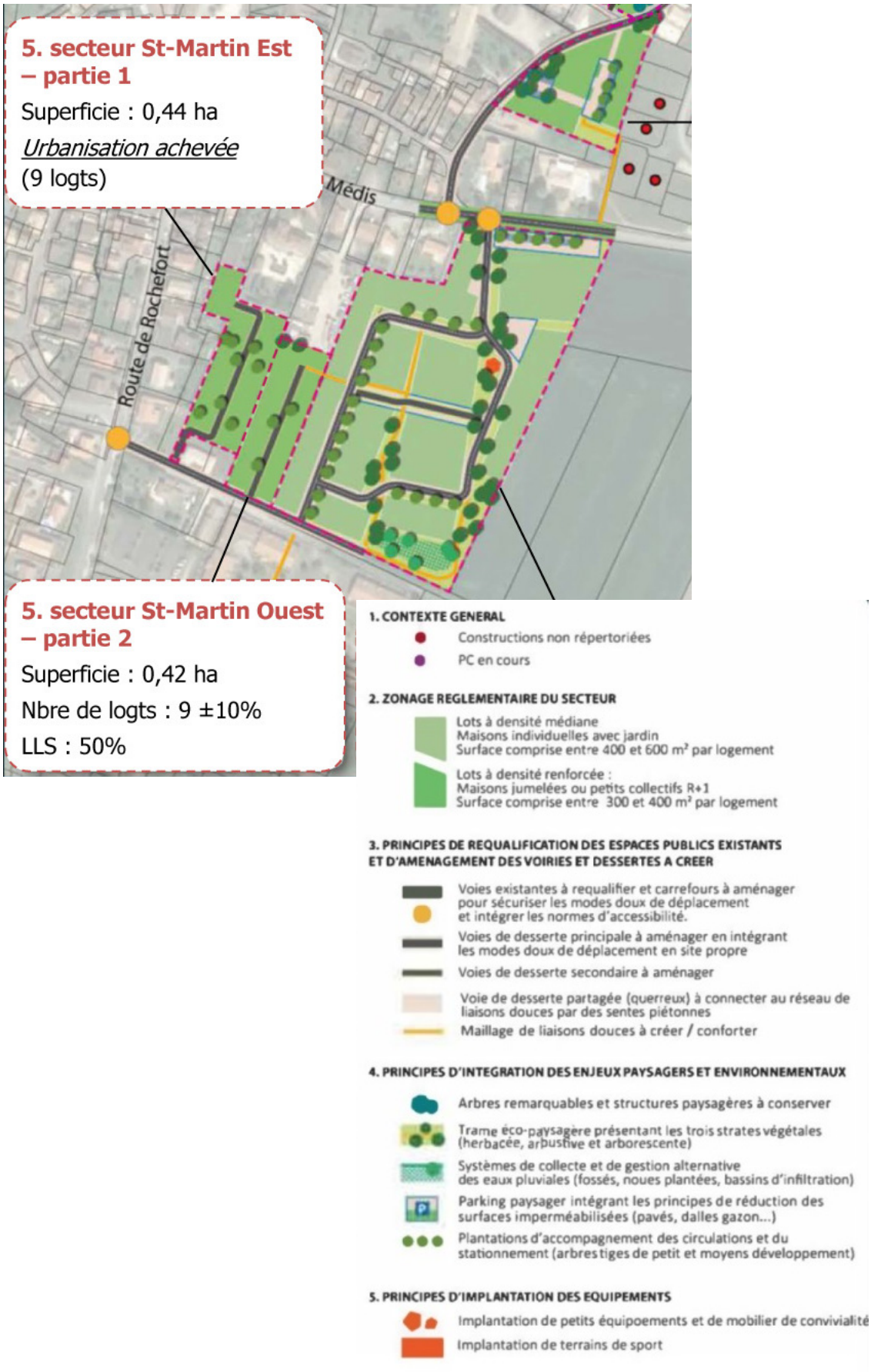


Schéma illustratif d'OAP modifié



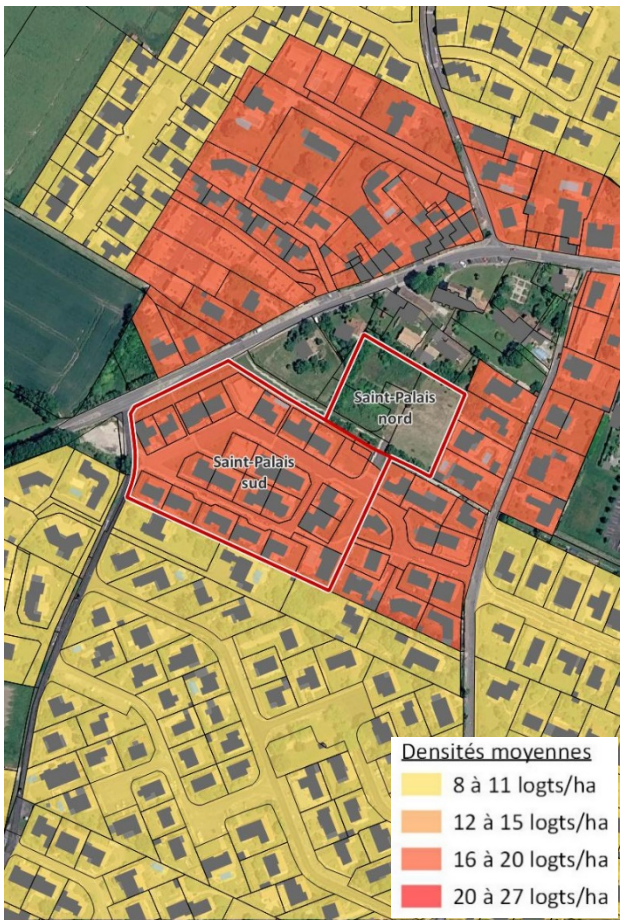
4.2.6. Secteur 6 – *Saint Palais*

❑ **Situation avant modification simplifiée**

Données de cadrage	
Localisation	Ouest du Bourg, en bordure de la route de Saint-Palais
Superficie	1,97 ha
OCS initiale	ENAF + artificialisé-densification
Echéancier OAP	*Aménagement court terme* Plusieurs tranches

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	15 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	33 logements
Part de logements sociaux	50% (équivalent à 17 LLS)
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	<u>Partie sud</u> : Opération achevée sur 1,48 ha 24 logements (16 logts/ha) 4 LLS réalisés (17% - permis délivré avant approb. du PLU) <u>Partie est</u> : 0,49 ha non aménagé



Saint Palais - partie sud





Saint Palais - partie nord







❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> Il est pris en compte l'urbanisation effective de la partie sud du secteur, réalisée dans le cadre d'une opération de lotissement sur une superficie de 1,48 ha (permis d'aménager déjà délivré à la date d'établissement du PLU).

Le programme réalisé, qui comporte 4 logements sociaux, est rappelé à titre indicatif dans les orientations du secteur.

Les indications d'orientions d'aménagement sont maintenues sur le "Schéma illustratif des OAP" de manière à conserver la logique initiale de continuités viaire (avec liaison prévue sur l'ilot nord non encore aménagé), de liaison douce (cheminement relié à la route de Saint-Palais) et de trames paysagères.

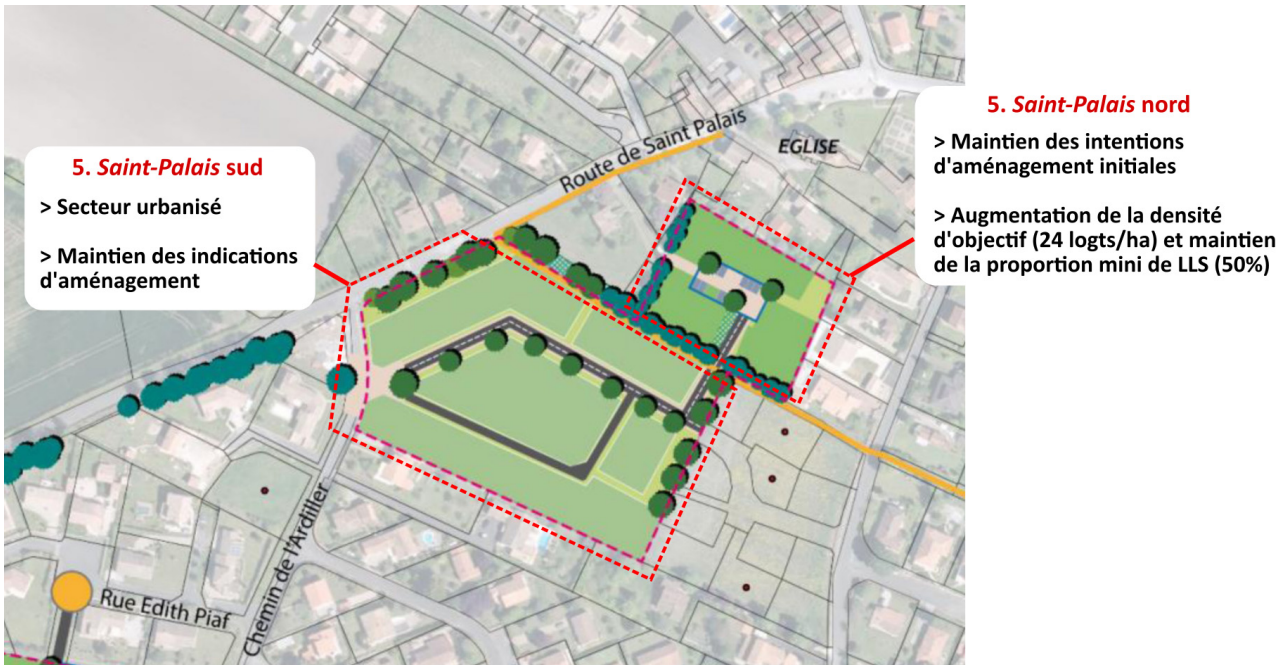
> Sur la partie nord du secteur restant à aménager (environ 4900 m²), l'objectif de production de logement est réajusté : il est prévu une production de 12 logements ±10%, équivalente à une densité de 24 logts/ha plus importante que celle prévue dans l'OAP initiale (15 logts/ha).

L'objectif est de valoriser au mieux cet îlot constructible, situé à proximité du cœur de bourg, avec un niveau de densité de niveau au moins égal aux autres secteurs restant à aménager (20 logts/ha ou plus), comparé à la densité de niveau moyen (16 logts/ha) réalisée sur la partie sud du secteur.

Cette augmentation de densité permet d'envisager la production d'au moins 12 logements (7 minimum selon la densité initiale de 15 logts/ha), et ainsi la création d'au moins 6 logements locatifs sociaux (50% minimum) pour compenser la relative faiblesse de la production sociale sur la partie sud (4 LLS).

Les principes d'intégration paysagère de l'OAP précisent qu'une attention particulière doit être portée sur la préservation et valorisation des perspectives sur l'église, laquelle est située à proximité immédiate dans l'axe de la voie d'accès à cette partie nord du secteur.

Schéma illustratif d'OAP initial et synthèse des modifications opérées



4.2.7. Secteur 7 – *Chemin de l'Ardiller*

❑ **Situation avant modification simplifiée**

Données de cadrage	
Localisation	Entrée ouest du Bourg, en arrière de la route de St-Palais
Superficie	1,08 ha
OCS initiale	ENAF
Echéancier OAP	*Aménagement court terme* Plusieurs tranches

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	20 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	22 logements
Part de logements sociaux	50% (équivalent à 11 LLS)
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	non aménagé



Vue du secteur depuis le chemin de l'Ardiller (côté Est)



❑ Objet de la modification et évolutions opérées

La modification de cette OAP est intervenue après la mise à disposition du projet au public.
Elle vise à prend en compte une observation exprimée lors de cette consultation, émanant du propriétaire du terrain concerné. Celui-ci fait valoir :

. une problématique d'acquisition d'emprises nécessaires pour la connexion à la rue Edith Piaf (côté nord) tel qu'attendue dans le schéma d'aménagement initial du secteur,
. une ré-orientation du projet autour d'un axe est-ouest raccordé au chemin de l'Ardiller et associé à une liaison douce.

Compte tenu des arguments soulevés, la commune a décidé d'ajuster les orientations d'aménagement du secteur selon le principe évoqué dans l'observation. Les évolutions opérées permettent ainsi :

- un schéma de desserte simplifié, avec une connexion viaire prévue uniquement sur le Chemin de l'Ardiller, c'est-à-dire sur la principale voie environnante et non plus sur les voies résidentielles de lotissements,
- de confirmer l'objectif de développement du maillage des cheminements doux.

Les nouvelles dispositions d'aménagement, qui sont inscrites dans le paragraphe de "Programmation d'équipements publics et viabilisation" et sont traduites sur le schéma illustratif de l'OAP, prévoient ainsi :

> l'aménagement d'une voie de desserte principale Est-Ouest, reliée au chemin de l'Ardiller, et non plus de voies reliées aux rues Edith Piaf et Georges Sand. L'absence de connexion au chemin du Bois des Quarts, en partie haute / ouest du secteur, est pour sa part confirmée ;

> l'aménagement d'une liaison douce traversante sur l'ensemble du secteur, en liaison avec l'ensemble des voies limitrophes au secteur de l'Ardiller.

Sont confirmés et maintenus, les orientations d'aménagement visant :

> l'aménagement d'un espace vert en pied de pente, en lien avec les nécessités de gestion/ régulation des eaux pluviales (point bas du secteur),

> les principes de trames vertes et d'intégration paysagère, comprenant notamment la préservation du front arboré en bordure du chemin du Bois des Quarts (couvert par un EBC), et les plantations d'arbres accompagnant les futurs espaces publics.

Par ailleurs, les orientations de programmation rappelés page précédente ne sont pas modifiées.

Schéma illustratif d'OAP initial



Schéma illustratif d'OAP modifié



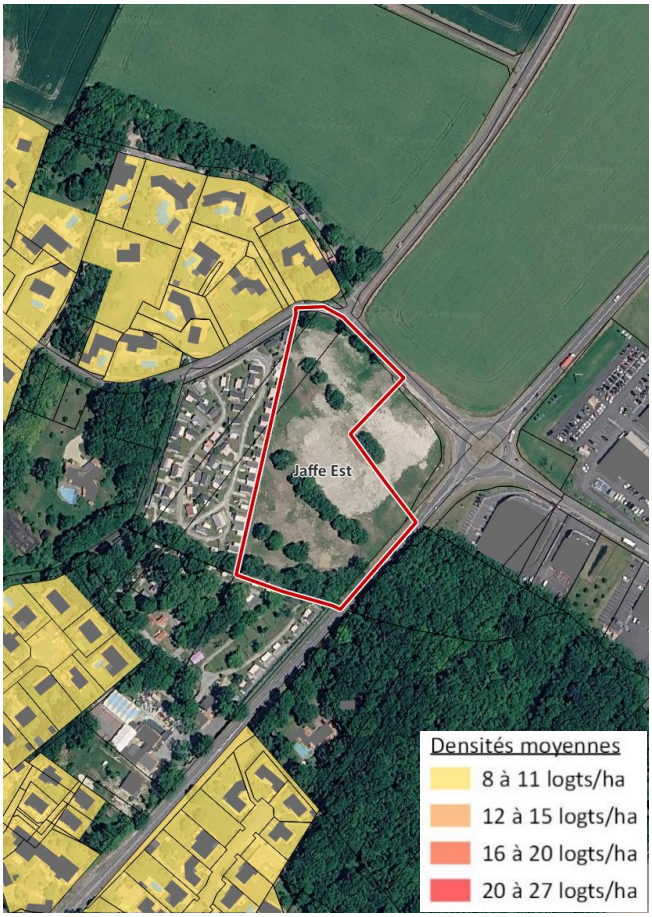
4.2.8. Secteur 8 – *Jaffe Est*

❑ Situation avant modification simplifiée

Données de cadrage	
Localisation	Entrée nord du village de Jaffe, en bordures du ch. de Bernezac et de la RD733, à proximité de la ZA Queue de l'Ane
Superficie	1,59 ha
OCS initiale	ENAF
Echéancier OAP	*Aménagement moyen terme* Plusieurs tranches

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	35 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	37 logements
Part de logements sociaux	75% (équivalent à 28 LLS)
Ratio espaces publics	30%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	Non aménagé







❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> **La commune prévoit le changement de vocation d'accueil de ce secteur, d'une vocation d'habitat prévue initialement, à une vocation d'accueil d'activités tertiaires non commerciales.**

Cette réaffectation est motivée par plusieurs considérations :

- Le secteur se place en marge du village de Jaffe, dans la zone de bruit définie autour de la RD733 (100 mètres), en bordure d'un camping important (157 emplacements) et à proximité de la zone économique du Queue de l'Ane. Ce contexte apparaît au final peu adapté au développement d'un ensemble résidentiel, avec une densité importante (35 logts/ha) prévue par l'OAP en vigueur ;
- Ce contexte et le positionnement du secteur à proximité du cœur de l'agglomération de Royan représente une opportunité pour un développement économique et d'emplois nouveaux, complémentaire aux activités productives ou de grands commerces présentes sur la ZAE, et non concurrentiel vis-à-vis de l'offre de proximité ayant vocation à s'inscrire dans le bourg. Une implantation hôtelière est notamment pressentie ;

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de la CARA intègre (prescription P 245) la possibilité d'une extension foncière à vocation économique qualifiée "*d'opportunité foncière sur la route de Rochefort en complément de la zone de la Queue de l'Ane sur Saint-Sulpice-de-Royan (Jaffe)*". La commune souhaite confirmer cette possibilité de confortement économique sur le secteur de zone AU déjà délimité dans le PLU, entre les entités de villages de Jaffe et de la ZAE.

> **La reconsidération de la vocation et de l'aménagement futur de ce secteur implique de prendre en compte les repérages de zone humide mis en évidence lors de l'étude de la révision du PLU en 2019.**

La commune a engagé pour cela une nouvelle étude en 2026, destinée à actualiser, confirmer et préciser la délimitation des parties du secteur relevant d'un caractère de zone humide, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, c'est-à-dire s'appuyant sur les critères sol ou flore.

Les prospections de sols (sondages pédologiques) réalisés en début d'année 2026 (source B.E. *IMPACT*) identifient deux sites à considérer comme zone humide en parties sud-ouest et ouest du secteur (cf. carte ci-dessous). A ce stade, ce relevé récent conclu ainsi à une délimitation de zone humide à la fois différente et plus réduite que les conclusions de l'étude de 2019 (rappelée ci-dessous).

Les résultats de l'étude flore (relevés de végétation), qui s'effectue à une période différente (printemps - été) de celle des sondages (plutôt en période hivernale), ne sont pas à ce jour connus.

Etude zone humide 2026
Résultats des sondages pédologiques



Etude zone humide 2019
Délimitation issue des sondages et relevés de végétation



❑ Les évolutions opérées

> **Le contenu de l'OAP du *Jaffe Est* est entièrement revu, par la reprise et modification des différents éléments descriptifs et d'orientations du secteur :**

- L'actualisation de la présentation du secteur.

- La redéfinition de l'objectif de la zone, avec une orientation générale de "*développement pour l'accueil d'activités de type tertiaire non commerciales, dont des fonctions d'hôtellerie*", venant remplacer la vocation initiale de "*logements diversifiés pour jeunes actifs cherchant la proximité de Royan*".

- La reformulation des modalités envisagées d'équipement, de viabilisation et d'intégration paysagère, lesquelles envisagent :
  . une desserte principale à partir du Chemin de Bernezac
  . l'aménagement / requalification du carrefour Chemins de Bernezac / de la Messe
  . l'aménagement d'une piste cyclable le long du chemin de la Messe (déjà prévue dans l'OAP initiale et traduite par un emplacement réservé)
  . la prise en compte des espaces de zones humides mis en évidence sur le secteur (nouvel inventaire réalisé en 2026), prioritairement par évitement ou le cas échéant mesures compensatoires,
  . la prise en compte de la trame éco-paysagère existante (arbres/boisements de valeur paysagère et/ou écologique).

> **L'OAP stipule que ces modalités d'équipement et d'aménagement sont à préciser ultérieurement, à l'issue d'études complémentaires du site et de la définition d'orientations complètes.**

L'urbanisation du secteur est ainsi mise en attente et conditionnée à l'engagement d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU, qui intégrera notamment les conclusions de l'étude zone humide et ses implications son aménagement.

> **Par ailleurs, les dispositions réglementaires applicables au secteur ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente Modification simplifiée n°3.**

En effet, les destinations de services, d'hôtellerie et de bureaux, à priori privilégiées, sont déjà admises par le règlement de la zone AU qui couvre actuellement le secteur de *Jaffe Est*.

Une évolution réglementaire pourra le cas échéant être réalisée ultérieurement, selon les conclusions d'études sur l'aménagement et la programmation du secteur.

OAP Jaffe Est – Orientations initiales avant modification

I. Description du site

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°8 se localise au Nord du village de Jaffe, le long de la RD733 (proximité de Royan), face à la zone d'activité de la queue de l'Ane. Le secteur est marqué par un réseau de haies important qui participe à la TVB.

OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Le développement de ce secteur permettra à la commune de diversifier sa gamme de logements pour proposer des logements attractifs adaptés aux jeunes actifs cherchant la proximité de Royan.

Un projet de piste cyclable (emplacement réservé) viendra conforter la liaison vers le bourg et offrira une alternative aux déplacements motorisés. La taille limitée de ce secteur et le soin apporté à son intégration paysagère (ratio d'espaces publics, reculs, plantations…) seront garant de son insertion dans l'environnement.

III. Orientations

PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 30 %
- Nombre indicatif de logements : 37
- Densité minimum : 35 logement/ha
- Part de logements sociaux : 75 %
- 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 à densité renforcée associant habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et petits collectifs (duplex, résidences R+1+C ou R+1+attique)

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Requalification de la voirie existante, intégration des modes doux de déplacement (connexion à la piste cyclable) et sécurisation du carrefour (chemin de Bernezac) : 20 ml
- Aménagement d'une voie de desserte principale intégrant à minima une voie à double sens de circulation, une noue d'infiltration des EP et une circulation douce
- Aménagement des aires de stationnement le long des haies existantes

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Evitement et réduction (voire compensation) dans l'organisation spatiale de l'emprise du projet sur les secteurs repérés humides
- Préservation de la trame éco-paysagère existante (haies champêtres)
- Confortement de la trame éco-paysagère existante (création de noues plantées et plantation de haies champêtres composées d'essences locales)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements…)

OAP Jaffe Est – Orientations après modification

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.

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

OAP Jaffe Est – Schéma illustratif initial avant modification





OAP Jaffe Est – Schéma illustratif après modification



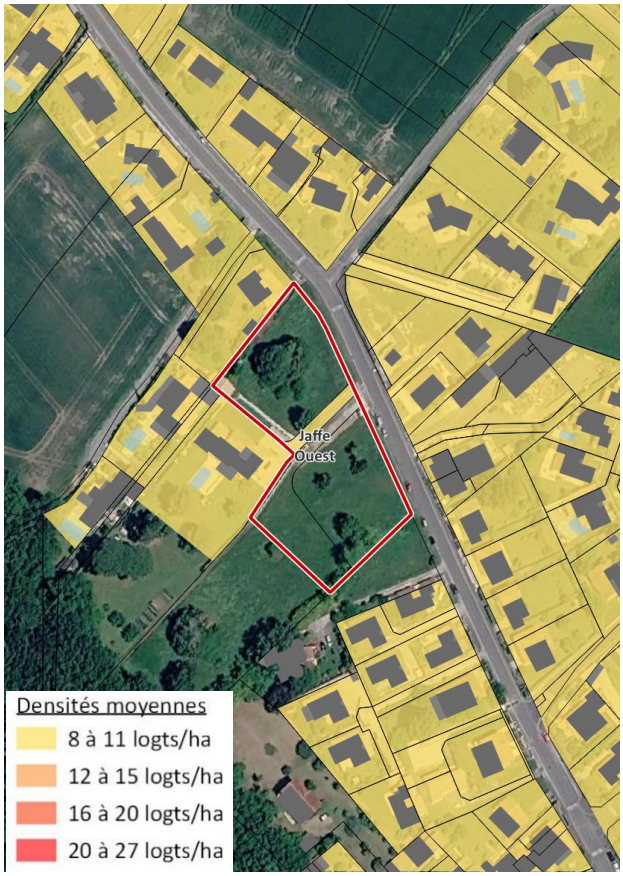
4.2.9. Secteur 9 – *Jaffe Ouest*

❑ **Situation avant modification simplifiée**

Données de cadrage	
Localisation	Nord-ouest du village de Jaffe, en bordure de la route de La Lande
Superficie	0,52 ha
OCS initiale	Densification
Echéancier OAP	*Aménagement court terme* Plusieurs tranches

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	15 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	10 logements
Part de logements sociaux	50% (équivalent à 5 LLS)
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	Non aménagé



Jaffe Ouest - partie sud



Jaffe Ouest - partie nord



❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> Les orientations d'aménagement du secteur sont ajustées sur les points suivants :

- Il est pris en compte la présence d'une allée positionnée en partie centrale du secteur, servant d'accès à une habitation située en dehors de zone AU et du périmètre d'OAP.
  Cette allée est retirée des intentions d'aménagement du secteur, lesquelles prévoyait initialement l'aménagement d'un espace collectif (voie et espace de stationnement) sur son emprise. La superficie correspondante est d'environ 200 m².
- De ce fait, les orientations prévoient la création d'accès distincts entre les ilots au nord et au sud de cette allée, et non plus des placettes partagées.
- Le périmètre d'OAP figuré sur le "*Schéma illustratif des orientations*" est rectifié : il est réduit de manière à correspondre au périmètre de la zone AU, et à ne pas couvrir un terrain limitrophe classé en zone UB et lié à une maison existante.

> Il est procédé à un recalage des orientations de programmation du secteur : l'objectif de production est fixé à 15 logements ±10%, équivalent à une densité de 30 logts/ha, soit une augmentation par rapport aux 15 logts/ha minimum prescrits dans l'OAP initiale.

Le positionnement du secteur en bordure de la route de La Lande, axe principal du quartier de Jaffe, et sa configuration foncière constituent des éléments favorables à la densification de ce secteur. Il est envisagé à priori une répartition équilibrée de cet objectif de 15 logts entre les deux ilots de terrains, au prorata de leur superficie (environ 3000 m² au sud et 2080 m² au nord).

L'application de la proportion minimale de 50% de logements locatifs sociaux (orientation non modifiée) permet d'envisager une production sociale un peu plus importante que prévue initialement (8 LLS envisagés)

Schéma illustratif d'OAP initial et synthèse des modifications opérées

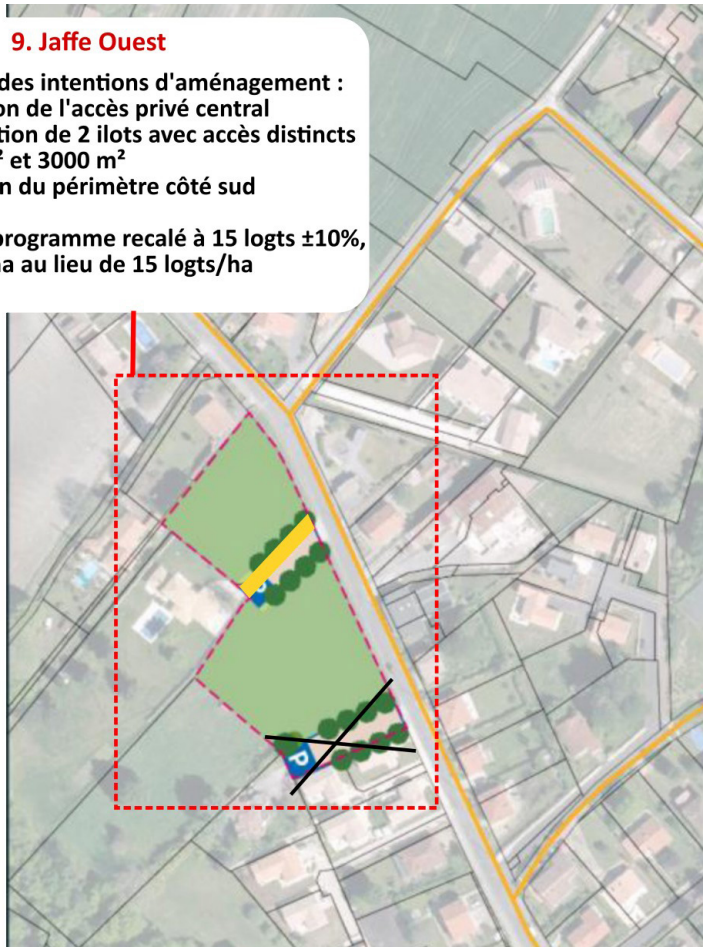


Schéma illustratif d'OAP modifié





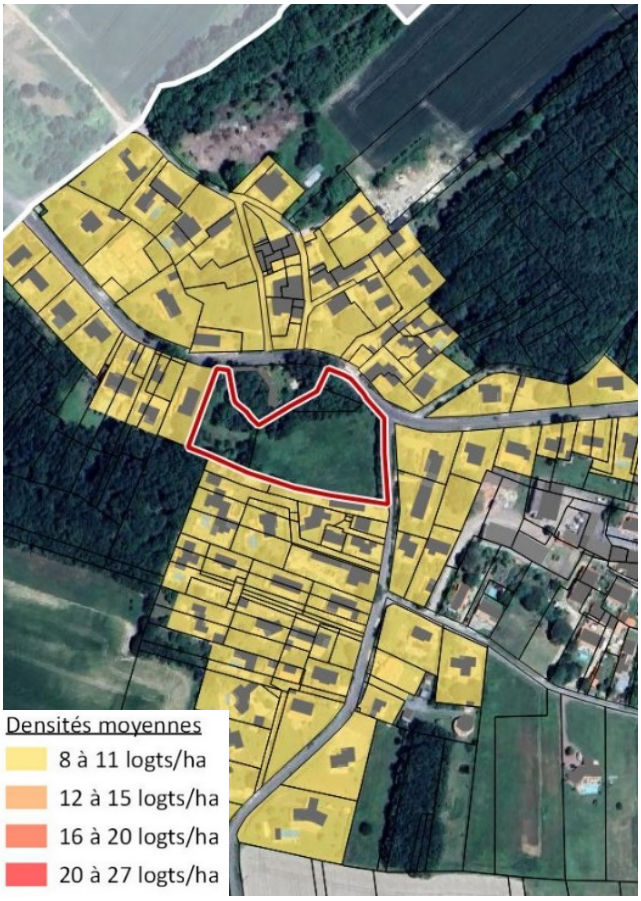
4.2.10. Secteur 10 – *Brie Champagnole*

❑ **Situation avant modification simplifiée**

Données de cadrage	
Localisation	Centre du quartier de Brie Champagnole, au croisement des routes de Saint-Palais et de Boissirand
Superficie	0,81 ha
OCS initiale	ENAF
Echéancier OAP	*Aménagement moyen terme* Tranche unique

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	15 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	13 logements
Part de logements sociaux	33% (5)
Ratio espaces publics	30%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	Non aménagé







❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> Les orientations d'aménagement du secteur sont modifiées comme suit :

- L'intention de création d'une voie de liaison est supprimée. La faisabilité de cette voie est douteuse puisqu'elle doit se connecter à une voie privée qui dessert déjà 5 maisons et nécessite la traversée d'une propriété bâtie. Elle n'apparaît pas utile pour la desserte du secteur, qui peut se suffire de l'accès prévu côté Est sur la route de Boissirand et de liaison douce prévue côté nord.
- Il est intégré une disposition de limitation de la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée sur la partie sud du secteur. Cette partie borde en effet du bâti et un terrain d'habitation de faible largeur, et la commune souhaite tenir compte ici d'une demande exprimée précédemment. L'OAP précise que cette limitation s'applique dans une bande d'au moins 10 mètres depuis la limite de zone AU.
- Les intentions d'aménagement telles que figurées sur le "schéma illustratif des orientations" sont réajustées en conséquence, en préservant les dispositions de préservation de la trame éco-paysagère (boisements et haies présents sur le secteur) et l'objectif de création espaces vert colelctif sous la forme d'un ilot de prairie/verger.

> Les orientations de programmation du secteur sont également réajustées de manière à appliquer des objectifs programmatiques similaires aux autres OAP de secteurs dans les quartiers, et à mieux valoriser ce foncier constructible.

- l'objectif de production est fixé à 16 logements ±10%, équivalent à une densité de 20 logts/ha, soit une augmentation par rapport aux 15 logts/ha minimum prescrits dans l'OAP initiale.
- il est prévu une proportion minimale de 50% de logements locatifs sociaux, au lieu des 33% minimum dans l'OAP initiale, permettant ainsi d'envisager une production d'au moins 8 LLS (4 minimum dans l'OAP initiale).

Schéma illustratif d'OAP initial et synthèse des modifications opérées

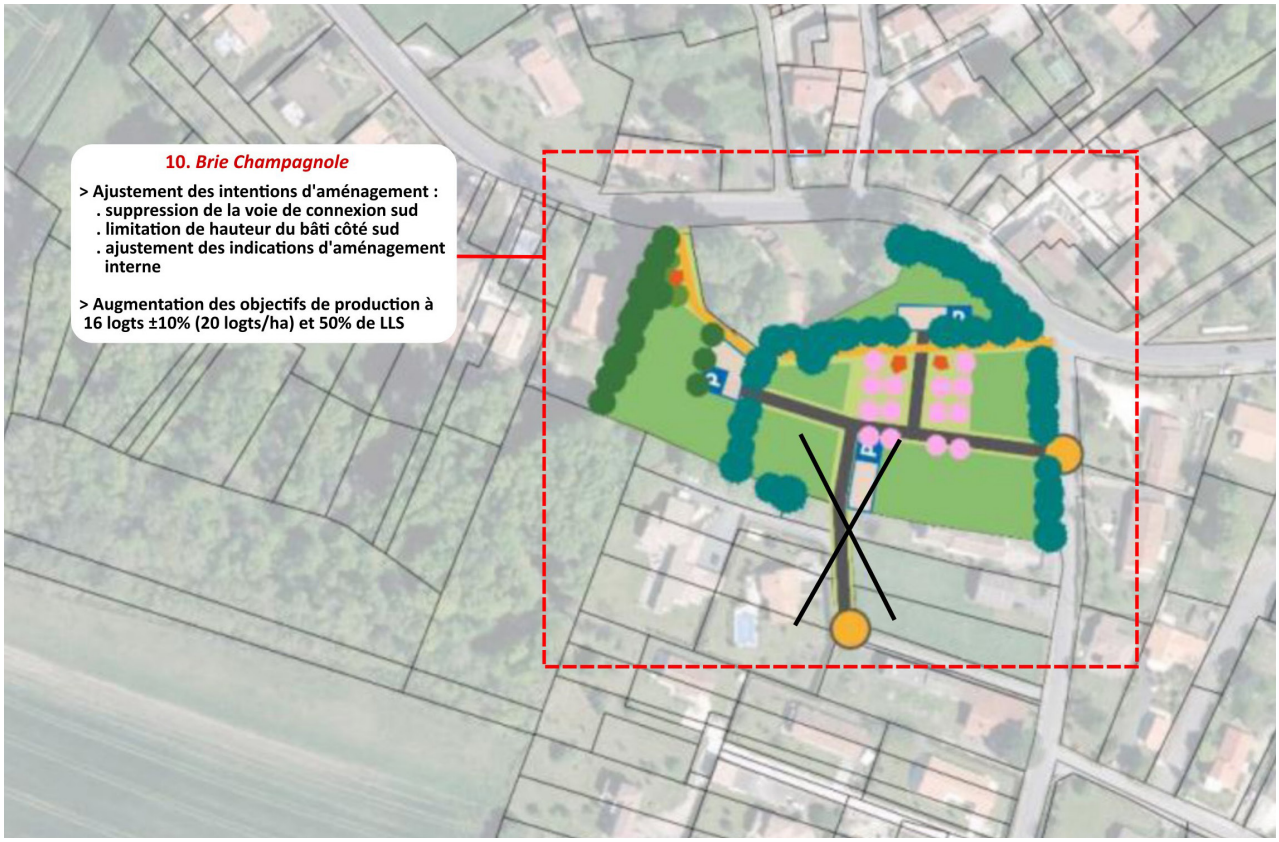
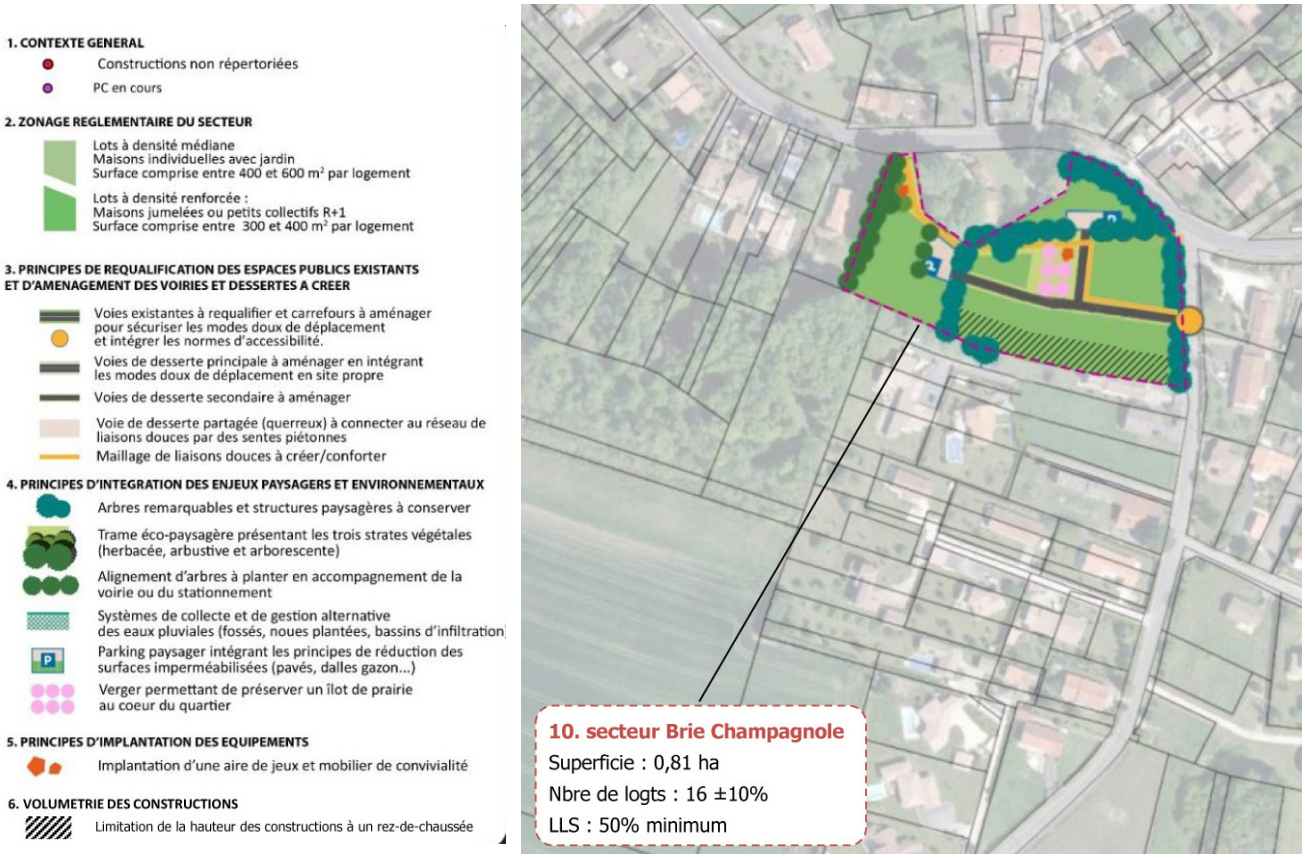


Schéma illustratif d'OAP modifié



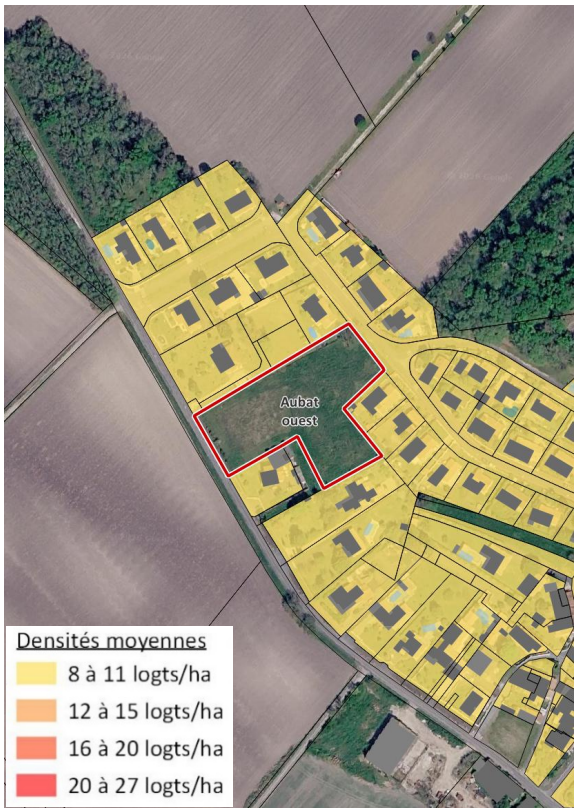
4.2.11. Secteur 11– *Aubat Ouest*

❑ Situation avant modification simplifiée

Données de cadrage	
Localisation	Sud-ouest du quartier des Marieé / Grand Aubat, entre route de Médis et rue Fr. Arago
Superficie	0,69 ha
OCS initiale	Densification
Echéancier OAP	*Aménagement court terme* Tranche unique

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	15 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	13 logements
Part de logements sociaux	33% (5)
Ratio espaces publics	30%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	Opération en cours 17 logements (25 logts/ha) dont 6 LLS (35%)





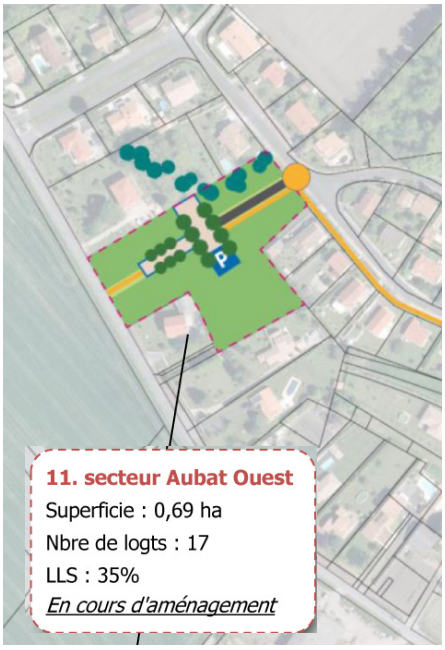
❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> La modification consiste à prendre en compte l'urbanisation en cours de ce secteur, qui fait suite à l'autorisation d'une opération d'habitat individuel jumelé.

Le programme réalisé est rappelé à titre indicatif dans les orientations du secteur. Il est conforme aux objectifs définis dans l'OAP initiale, tout en générant une production plus importante qu'envisagée initialement (17 logements dont 6 LLS, contre 13 logements dont 6 LLS prescrit au minimum).

Les indications d'orientions d'aménagement initiales sont maintenues sur le "Schéma illustratif des OAP", pour permettre le suivi des objectifs de continuités de liaisons douces et de trames paysagères.

Schéma illustratif d'OAP modifié



4.2.12. Secteur 12 – *Aubat Est*

❑ Situation avant modification simplifiée

Données de cadrage	
Localisation	Centre du quartier Les Mariés / Grand Aubat, entre route de Médis et l'Avenue Pasteur
Superficie	0,46 ha
OCS initiale	Densification
Echéancier OAP	*Aménagement moyen terme* Tranche unique

Orientations de Programmation initiales	
Densité minimale	20 logts / ha
Nbre indicatif de logements prévus	7 logements
Part de logements sociaux	33% (2)
Ratio espaces publics	20%
Forme urbaine	mixte habitat individuel et/ou habitat intermédiaire

Mise en œuvre de l'OAP	
Avancement actuel	Non aménagé Etude en cours d'une opération d'habitat social





❑ Objet de la modification et évolutions opérées

> Les orientations de programmation du secteur sont modifiées pour tenir compte d'un projet en cours d'étude d'opération sociale, qui envisage la création d'un total de 16 logements locatifs sociaux.
Les dispositions d'OAP sont recalées en conséquence, avec :

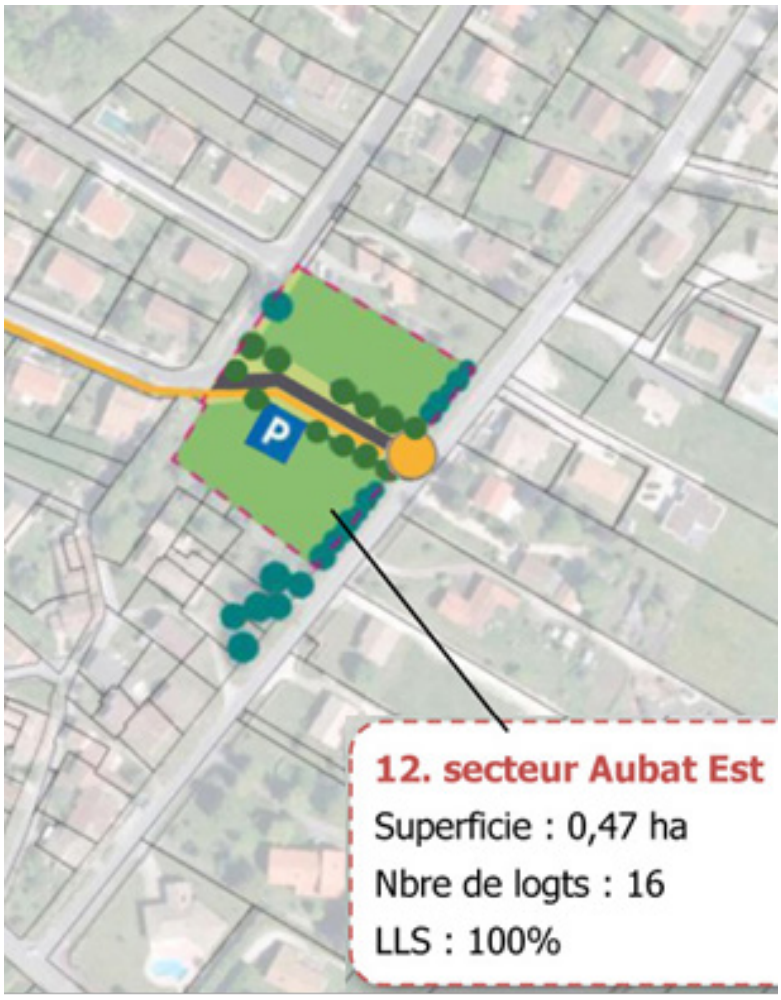
- un objectif de production de 16 logements ±10%, équivalent à une densité de 34 logts/ha, augmentée par rapport à la densité minimale prévue initialement de 20 logts/ha,
- une production entièrement dédiée à la réalisation de logements sociaux (100 %).

> Il est également procédé à un ajustement des orientations d'aménagement : il est dorénavant prévu la création d'une voie et liaison douce traversante, connectée à la rue François Arago et à l'avenue Pasteur. Cette disposition remplace le principe de voie partagée connectée uniquement à l'avenue Pasteur, et vise à tenir compte de la densité prévisionnelle accrue en prévoyant un accès viaire supplémentaire. Les autres dispositions d'aménagement, en particulier de trame arborée à préserver ou à créer, ne sont pas modifiées

Schéma illustratif d'OAP initial et synthèse des modifications opérées



Schéma illustratif d'OAP modifié



4.2.13. Bilan quantitatif des modifications d'OAP sectorielles

Les modifications apportées aux dispositions programmatiques des OAP sectorielles permettent :

- **de maintenir l'objectif initial d'environ 300 logements produits au total dans les secteurs de zone AU** (303 estimés en objectif "moyen" hors marge de ±10%), et ainsi de compenser la réaffectation du secteur de *Jaffe Est* pour un accueil futur d'activités ;

- **d'assurer une bonne valorisation du foncier restant à aménager dans les secteurs d'OAP/AU** (densité prévisionnelle passant de 20 logts/ha à 23 logts/ha), **tout en intégrant un dispositif de maîtrise de l'urbanisation** (objectif fixé de logements avec marge de ±10%, remplaçant un objectifs de densité minimale) pour garantir l'insertion des futures opérations dans leur environnement

- **d'envisager une production de logements locatifs sociaux dans les secteurs d'habitat restant à aménager** (8 secteurs ou parties de secteurs), à un niveau similaire aux prévisions des OAP initiales en tenant compte du changement d'affectation du secteur de Jaffe Est.
  Il ainsi estimé qu'un minimum de 70 LLS restent à produire dans ces secteurs ou parties de secteurs, représentant 55 % de la production totale prévisionnelle en zone AU.

- **de maintenir la compatibilité du PLU de Saint-Sulpice-de-Royan avec le Programme Local de l'Habitat de la CARA en vigueur**, lequel prévoit sur la commune pour la période 2025-2030 une production de 120 logements (127 estimé dans les secteurs d'OAP), dont 50 LLS (70 minimum estimé dans les secteurs d'OAP)

Bilans synthétiques comparés des objectifs programmatiques des OAP sectorielles

OAP initiales	Superficie	Logts	Densité	dont LLS	Taux LLS
Secteurs urbanisés/en cours 2020-2025	8,40 ha	148	18 logts/ha	56	38%
Secteurs à aménager 2026-2030	7,35 ha	152	21 logts/ha	93	61%
Total	**15,74 ha**	**300**	**19 logts/ha**	**149**	**50%**

OAP initiales hors *Jaffe Est*	Superficie	Logts	Densité	dont LLS	Taux LLS
Secteurs urbanisés/en cours 2020-2025	8,40 ha	148	18 logts/ha	56	38%
Secteurs à aménager 2026-2030	5,76 ha	115	20 logts/ha	65	57%
Total	**14,16 ha**	**263**	**19 logts/ha**	**121**	**46%**

OAP habitat modifiées	Superficie	Logts	Densité	dont LLS	Taux LLS
Secteurs urbanisés/en cours 2020-2025	8,40 ha	176	21 logts/ha	63	36%
Secteurs à aménager 2026-2030	5,45 ha	127	23 logts/ha	70	55%
Total	**13,85 ha**	**303**	**22 logts/ha**	**133**	**44%**

Bilan des objectifs programmatiques des OAP sectorielles avant et après la Modification simplifiée n°3

Secteur de zone AU / d'OAP			Superficie pour habitat avant MS3	Objectifs d'OAP avant MS3				Superficie pour habitat après MS3	Objectifs d'OAP après MS3			
N°	Nom du secteur	Type OCS		Densité logt/ha	Logements à produire	Part minimale de LLS	Equivalent nbre de LLS		Densité logt/ha réalisée ou prévue	Logements réalisés ou prévus *(objectif moyen)*	Part LLS réalisée ou prévue *(objectif minimum)*	Nbre de LLS réalisés ou prévus
1	"Terres de l'Ormeau" nord	ENAF	1,59 ha	25	40	75%	30	1,59 ha	*36*	*58*	*74%*	*43*
1	"Terres de l'Ormeau" sud	ENAF	1,25 ha	25	30	75%	23	0,96 ha	21	20	50%	10
2	"Moulin à Vent"	ENAF	0,72 ha	12	9	0%	0	0,72 ha	*12*	*9*	*0%*	*0*
3	"Près du Village"	ENAF	0,71 ha	25	15	75%	11	0,71 ha	24	17	50%	7
4	"Saint-Martin est"	ENAF	3,47 ha	15	53	10%	5	3,47 ha	*17*	*59*	*17%*	*10*
5	"Saint-Martin ouest" 1	Densification	0,44 ha	20	9	50%	5	0,44 ha	*20*	*9*	*0%*	*0*
5	"Saint-Martin ouest" 2	Densification	0,42 ha	20	9	50%	5	0,42 ha	21	9	50%	5
6	"Saint-Palais" sud	ENAF	1,48 ha	15	24	50%	12	1,48 ha	*16*	*24*	*17%*	*4*
6	"Saint-Palais" nord	Densification	0,49 ha	15	9	50%	5	0,49 ha	24	12	50%	6
7	"Chemin de l'Ardiller"	ENAF	1,08 ha	20	22	50%	11	1,08 ha	20	22	50%	11
8	"Jaffe Est"	ENAF	1,59 ha	35	37	75%	28	Réaffecté à l'accueil d'activités tertiaires				
9	"Jaffe Ouest"	Densification	0,53 ha	15	10	50%	5	0,51 ha	30	15	50%	8
10	"Brie Champagnole"	ENAF	0,81 ha	15	13	33%	4	0,81 ha	20	16	50%	8
11	"Aubat Ouest"	Densification	0,69 ha	15	13	33%	4	0,69 ha	*25*	*17*	*35%*	*6*
12	"Aubat Est"	Densification	0,47 ha	20	7	33%	2	0,47 ha	34	16	100%	16
Total secteurs			**15,74 ha**	**19**	**300**	**50%**	**149**	**13,85 ha**	**22**	**303**	**44%**	**133**
dont secteurs d'habitat urbanisés / en cours			**8,40 ha**	**18**	**148**	**38%**	**56**	**8,40 ha**	**21**	**176**	**36%**	**63**
dont secteurs d'habitat restant à aménager			**7,35 ha**	**21**	**152**	**61%**	**93**	**5,45 ha**	**23**	**127**	**55%**	**70**

4.2.14. Modification des orientations de phasage et échéancier des opérations d'aménagement

La pièce des OAP comprend un chapitre 3.5, introduit dans le cadre de la précédente procédure de modification simplifiée n°2, qui fixe les modalités de montage et de phasage des opérations (en une ou plusieurs tranches), ainsi qu'un échéancier prévisionnel de développement des zones AU.

Les modifications apportées aux dispositions de ce chapitre des OAP sont les suivantes.

> **Sur les principes de montage des opérations, il est ajouté deux précisions destinées à améliorer la compréhension et mise en œuvre des orientations :**

- pour les 5 secteurs envisagés en plusieurs tranches, il est précisé que ce découpage constitue "*une possibilité offerte par le PLU et non une obligation*". En effet, l'urbanisation de ces secteurs en une seule tranche peut être préféré par les aménageurs, pour des raisons foncières et/ou d'équilibre économique, et n'est pas incompatible avec les prévisions générales du projet communal ;

- Pour le secteur de *Pré du Village* nord, il est rappelé que l'urbanisation peut être réalisée en plusieurs opérations individuelles comme indiqué dans le fiche d'OAP dédiée à ce secteur.

> **La liste des secteurs, leur phasage et la programmation des secteurs sont actualisés comme suit :**

- Mise en évidence des secteurs ou parties de secteurs déjà urbanisés, achevé ou en cours (*Terres de l'Ormeau nord, Moulin à Vent, Saint-Martin Est, Saint-Martin Ouest 1, Saint Palais sud, Aubat Est*) ;

- Actualisation des superficies ainsi que des phasages pour les parties de secteurs *Saint-Martin Ouest* et *Saint Palais nord* (passage de plusieurs tranches à une tranche unique) compte tenu de leur superficie réduite ;

- Distinction du secteur de Jaffe Est et de la partie ouest de Terres de l'Ormeau auxquels la modification simplifiée affecte des vocations d'accueil différentes de l'habitat, respectivement d'activités et d'équipements ;

- Modification de l'échéancier du secteur d'Aubat Est, prévu à court terme compte tenu du projet en cours d'étude

Tableau de phasage et d'échéancier <u>avant</u> Modification

Programmation - Ordre de priorité :

1 - aménagement en cours

2 - aménagement court terme

3 - aménagement moyen terme

	Nom du secteur	Surface en hectares	Phasage de l'opération	
			Tranche unique	Plusieurs tranches (selon découpage)
1	Terres de l'Ormeau	2.83		x
2	Moulin à Vent	0.72	x	
3	Prés du Village	0.72	x	
4	Saint-Martin Est	3.45		x
5	Saint-Martin Ouest	0.86		x
6	Saint-Palais	1.97		x
7	Chemin de l'Ardiller	1.08		x
8	Jaffe Est	1.58		x
9	Jaffe Ouest	0.52		x
10	Brie-Champagnole	0.81	x	
11	Aubat Ouest	0.68	x	
12	Aubat Est	0.46	x	

Tableau de phasage et d'échéancier <u>après</u> Modification

Programmation - Ordre de priorité

1 - aménagement achevé / en cours

2 - aménagement court terme

3 - aménagement moyen terme

non défini (maintien vocation équipements)

N°	Nom du secteur	Partie	Surface en hectares	Phasage de l'opération	
				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		

5. Présentation et explication des modifications apportées au Règlement écrit

Les modifications réalisées sont présentées pages suivantes dans l'ordre des chapitres et des articles du Règlement écrit.

Celui-ci comprend 2 volets :

- **Volet 1 : les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire** : dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones, et dispositions communes aux zones concernées par les risques
- **Volet 2 : Les dispositions applicables zone par zone**, qui sont organisées en deux sections :
    1. Destinations des constructions, usages, des sols et natures d'activités : destinations interdites, destinations soumises à conditions particulières, mixité fonctionnelle et sociale ;
    2. Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères : implantation, emprise au sol et hauteur des constructions ; dispositions de qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions ; Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis.

5.1. Les modifications des Dispositions générales du règlement

> **Article 1.8.1. Définitions – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité :**
Il est précisé que les bassins naturels doivent respecter les mêmes règles que celles applicables aux piscines.
L'objectif est d'éviter toute ambigüité sur la qualification des ouvrages réalisés et les éventuels évitements d'application des règles par une dénomination de "bassin naturel".

Disposition modifiée :
Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine, y compris les bassins naturels, doit donc suivre les règles édictées par le PLU

> **Article 1.8.2. Définitions – Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères :**
La référence de "point bas" pour la mesure de la hauteur d'une construction est complétée.
Il s'agit de bien différencier:
- les cas de façades implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, pour lesquels le sol aménagé, trottoir ou voie (notion ajoutée), constitue cette référence basse,
- les autres cas, pour lesquels le sol "naturel" (non aménagé) constitue cette référence basse.

Il est précisé que cette modification a fait l'objet d'un ajustement complémentaire suite à une remarque du service urbanisme de la CARA, dans le cadre de la consultation des personnes publiques.

Disposition modifiée :
La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
- *A partir du niveau du sol avant travaux formé par :*
  - *le cas échéant le seuil du trottoir ou de la voie, existants ou à créer, pour les façades implantées à l'alignement des voies et emprises publiques,*
  - *le niveau du terrain naturel dans les autres cas*
- *Jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article concerné*

5.2. Les modifications des Dispositions communes à toutes les zones

> **Article 2.1.1. Dispositions générales pour les véhicules motorises :**
Suite à une remarque du service urbanisme de la CARA dans le cadre de la consultation des personnes publiques, il est ajouté un rappel à la disposition du code de l'urbanisme qui prévoit des obligations d'aires de stationnement réduites pour certaines catégories de logements.

Disposition ajoutée :
Il est rappelé qu'en application des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé :
- *la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,*
- *la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires.*

> **Article 2.2.1. Conditions d'accès au terrain –Nombre et localisation des accès :**
Concernant la largeur des accès, le Règlement initial prévoit "*qu'une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération*".
Cette disposition est précisée, par l'indication d'une largeur minimale de 3,5 m pouvant être imposée, et de critères pouvant justifier une exigence d'adaptation du format du ou des accès aux opérations.

Disposition modifiée :
Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
- *Du positionnement sécurisé de l'accès …*
- *De la largeur de l'accès : une largeur de 3,5 mètres ou plus importante pourra être exigée au regard de l'importance, de la nature (activité ...) et/ou du positionnement de l'opération.*

5.3. Les modifications des Dispositions applicables par zone

> **Articles 1.1. Usages, affectations des sols et activités interdites – Zones UA et UB**

Le Plan de zonage fait apparaitre les périmètres de 100 mètres autour des élevages dans lesquels toute nouvelle construction d'habitation est interdite. Ces périmètres ont été intégrés dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2020, à partir du recensement des élevages en activité et conformément au principe d'évitement de nuisances et de distances de réciprocité entre sites agricoles et habitations.

Néanmoins, depuis cette date, certains élevages ne sont plus en activité, et il n'existe alors plus de justification pour cette l'institution de cette interdiction. Par conséquent, il est précisé que l'interdiction est levée dès lors que l'élevage concerné n'est plus en activité.

Disposition modifiée :

Dans le périmètre de 100 mètres autour des installations d'élevage, reporté sur le règlement graphique, toute nouvelle construction principale (hors annexes et piscines) à usage d'habitation est interdite. Cette interdiction est levée dès lors que l'élevage concerné n'est plus en activité.

> **Articles 1.1. et 1.2. Usages, affectations des sols et activités – Zone UK**

La zone UK couvre le site du camping "Royal Océan" situé sur le quartier de Jaffe. Compte tenu de son importance (157 emplacements au total, dont principalement des mobil-homes), l'établissement doit être en capacité de proposer sur site des services courants à la clientèle, dont une offre commerciale correspondante aux besoins quotidiens des occupants du camping. Or, les constructions à usage de commerces et services ne sont pas prévues dans le Règlement initial de la zone UK.

La modification consiste à

- créer une exemption à cette interdiction de destination commerciale (article 1.1),
- conditionner les constructions et extensions de bâti commercial admises au besoin généré par les occupants des hébergements touristiques (article 1.2).

Disposition modifiée :

Sont interdites …les constructions à usage commercial ou artisanal, hormis celles désignées à l'article 4.1.2 suivant ;

Sont également autorisés les constructions et extension de constructions à destination commerciale à condition de répondre aux besoins des occupants des hébergements touristiques du site, alimentaires ou en équipements

> **Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale – Zone AU**

Le règlement initial de la zone AU précise dans cet article les obligations de proportion minimale de logements locatifs sociaux applicables à chacun des secteurs de zone AU, telles que prévues dans les OAP. Or, cette liste d'obligations "secteur par secteur" n'est plus cohérente avec les dispositions modifiées des OAP, du fait des actualisations et ajustements mis en œuvre sur celles-ci (cf. chapitre 4).

Plutôt qu'opérer une redite des orientations modifiées, au risque d'une nécessaire nouvelle rectification en cas de modification ultérieure des OAP, il a été préféré le remplacement de cette liste par une disposition globale renvoyant au contenu détaillé des OAP.

La mention intégrée (cf. ci-dessous) répond à l'attendu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, qui prévoit que c'est au Règlement de définir "l*es secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale*".

Par ailleurs, suite à une remarque du service urbanisme de la CARA dans le cadre de la consultation des personnes publiques, il est ajouté une définition de la notion "d'opération d'aménagement". Cette ajout est également appliqué dans l'article 1.3 des zones UA et UB dans lesquels s'appliquent également la servitude de mixité sociale de l'habitat.

Disposition modifiée :

Les opérations d'aménagement (au sens de l'aménagement/équipement de terrain(s) en vue de construire) comprendront la proportion de logements locatifs sociaux prévue par l'OAP du secteur concerné (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

> **Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Zone UA**

La zone UA couvre les secteurs centraux et de bâti dense du bourg et des noyaux anciens (à Bris-Champagnole, Aubat, La Crèche, Le Grolier). Son règlement prévoit un principe d'alignement des constructions le long des fronts bâtis existants, constitués par les voies ou par les constructions voisines, afin de préserver les caractéristiques de ces espaces urbains centraux.

Or, cette disposition peut constituer une contrainte importante dès lors qu'elle impose l'alignement de l'ensemble des façades de constructions (constructions neuves ou extensions), alors qu'il est parfois nécessaire de tenir compte de la configuration foncière, d'un besoin fonctionnel (accès à un garage …), ou du contexte bâti souvent peu structuré (cf. notamment les parties ouest de la zone UA du bourg).

Afin d'apporter de la souplesse à cette disposition sans remettre en cause l'objectif initial d'organisation des constructions et de continuité des fronts bâtis, il est apporté les ajustements suivants aux dispositions de l'article 2.1.1. de la zone UA :

- en "règle générale", ajout de la possibilité d'implantation d'une partie de façade bâtie en recul de l'alignement des voies et emprises publiques, avec un maximum fixé de 40% de la longueur de la façade concernée (soit au moins 60% de façade devant être implanté à l'alignement),
- en "règle générale", reformulation de la disposition prévoyant une implantation en recul des voies et emprises publiques, et dans l'alignement des bâtiments voisins,
- en "règle alternative", possibilité d'implantation différente de la règle générale justifiée par un objectif de respect de l'harmonie générale du site, ou par le positionnement de la construction concernée en second rang.

Rappel des dispositions initiales :

a) Règle générale

Les nouvelles constructions doivent être implantée à l'alignement de la voie ou selon un retrait respectant l'alignement avec les constructions voisines. En cas de retrait des bâtiments voisins, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux retraits.

a) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- *Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;*
- *…*

Dispositions modifiées :

a) Règle générale

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- *soit à l'alignement de la voie ou emprise publique. Dans ce cas, il est admis qu'un maximum de 40% de la longueur de la façade soit implanté en recul de l'alignement, à condition de ne pas remettre en cause l'harmonie générale du site formé par la continuité visuelle des façades le long de la voie ou emprise publique.*
- *soit en recul de la voie ou emprise publique en respectant l'alignement formé par les bâtiments voisins. Si les bâtiments voisins sont implantés selon des reculs différents, la construction à implanter pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, ou bien entre ces deux reculs.*

a) Règles alternatives

Hormis dans le cas des piscines, l'implantation peut différer de la règle générale dans les cas suivants :

- *Afin de respecter l'harmonie générale du site résultant du bâti environnant ; ☐*
- *Dans le cas d'une construction ou extension placée à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique ;*
- *…*

> **Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Zone UB**

Il est ajouté au règlement de la zone UB, une règle alternative similaire à celle prévue dans le règlement de la zone UA. Cette nouvelle disposition vise à permettre ou à imposer une implantation différente du principe fixé à la règle générale ("implantation à l'alignement avec les constructions voisines ou en recul de 5 mètres") dans un souci de respect du contexte bâti environnant

Disposition modifiée :

… L'implantation peut différer de la règle générale dans les cas suivants :

- *Afin de respecter l'harmonie générale du site résultant du bâti environnant déjà implanté le long de la voie ou emprise publique*
- *…*

> **Articles 2.1.1. Implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques – Zones UA, UB, AU**

Le règlement des zones urbaines ou à urbaniser d'habitat intègre une disposition particulière d'implantation pour les piscines vis-à-vis des limites de voies et emprises publique.

Cette disposition est rédigée comme suit dans le PLU avant modification :

"Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique. Par conséquent, pour les constructions présentant un recul de moins de 10 mètres par rapport à l'emprise publique, la piscine ne peut être implantée dans la bande de recul. Pour les constructions présentant un recul de plus de 10 mètres, la piscine peut être implantée entre la limite d'emprise publique et la construction, sous réserve de présenter un recul de 5 mètres minimum, d'être attenante à l'une des façades du bâtiment, d'être reliée à celui-ci par une terrasse, et de ne pas créer de rupture architecturale. NB : L'implantation d'une piscine en façade rue n'autorise aucune dérogation à la réglementation concernant les clôtures et les plantations."

Cette rédaction apparait inutilement complexe, avec des précisions qui n'apportent pas de plus-value au principe général recherché (implantation des piscines en recul des voies et emprises publiques), et qui générèrent des contraintes non souhaitables sur les petits terrains bâtis.

En conséquence, la rédaction est revue et simplifiée comme suit.

Disposition modifiée :

Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et des emprises publiques

> **Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Zone UK**

La règle générale d'implantation des constructions sur le site de camping à Jaffe, classé en zone UK, prévoit un recul spécifique des constructions vis à vis de la RD733–Route de Royan fixé à "*au moins 30 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733*".

La modification consiste à fixer dorénavant ce recul de 30 mètres minimum vis-à-vis de l'axe de la RD733, et non plus sa limite d'emprise. Il s'agit de prendre en compte l'existence sur le site du camping de constructions qui sont déjà positionnées à moins de 30 mètres de la limite de la route départementale, contrairement au site limitrophe de "*Jaffe Est*" classé en zone AU dont le règlement applique cette même règle de recul de 30 mètres.

Cette modification conduit à une réduction d'environ 5 mètres de la largeur de la bande de recul des constructions vis-à-vis de la RD933, appliquée donc uniquement sur la zone UK.

Disposition modifiée :

… les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :

- *Un recul au moins égal à 30 mètres par rapport à l'axe de la RD733,*
- *…*

> **Articles 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Zones UA, UB, AU**

Deux ajustements sont apportés aux dispositions d'implantation des constructions d'annexes vis-à-vis des limites séparatives dans les zones urbaines ou à urbaniser d'habitat :

– En premier lieu, la condition permettant d'implanter une annexe en limite séparative est simplifiée. La règle initiale prévoit que dans ce cas, la hauteur sur limite de l'annexe ne doit pas "*excéder 2,5 mètres à l'égout du toit*". Cette rédaction est ambiguë car elle semble exiger un positionnement de l'égout du toit de l'annexe en limite séparative et/ou ne pas fixer de limite de hauteur si l'annexe et positionnée différemment (cas d'un faitage en limite séparative).

  Cette règle est donc reformulée pour appliquer une limitation de hauteur générale, quelle que soit la partie de construction placée à la limite séparative, et en fixant la hauteur maximale à 3 mètres conformément à un gabarit habituel d'annexe.

  La disposition modifiée est la suivante :

  Les constructions annexes pourront être implantées :

  Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres.

– En second lieu, il est intégré une obligation d'implantation des piscines à un minimum de 2 mètres des limites séparatives. Le but est d'éviter ou limiter les situations de conflits de voisinage pouvant être générés par la proximité immédiate d'aménagements de piscines (bassin ou margelles) vis-à-vis de clôtures séparatives, notamment dans les cas de terrains d'habitat de petites superficies.

  La disposition ajoutée est la suivante :

  Dans le cas d'une piscine, celle-ci doit être implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

> **Articles 2.1.3. Implantation des constructions sur une même unité foncière – Zones UA, UB, UX, UK, AU**

Le règlement initial des zones U et AU institue une distance d'implantation minimale de 3 mètres entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière.

Dans un souci d'économie foncière et de facilité d'insertion des constructions sur des terrains dont les superficies se réduisent de manière tendancielle, il est prévu la suppression de cette règle de distance dans le cas de vis-à-vis entre construction principale (habitat, activité ou équipement) et annexes, ou bien entre annexes

Cette distance est maintenue dans les autres cas, c'est-à-dire entre constructions principales, pour maintenir une aération entre bâtiments notamment pour les besoins d'éclairage naturel (fenêtres, baies) des lieux de vie et de travail.

Disposition modifiée :

La distance d'implantation entre une construction principale et ses annexes, ou entre annexes, n'est pas règlementée.

Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres

> **Articles 2.1.4. Emprise au sol des constructions –Zones UA et UB**

Les modifications sur cet article ont été intégrées après la mise à disposition du projet au public.
Elles font suite à l'observation de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan (observation n°6), en lien avec l'observation du porteur de projet de cabinet médical (observation n°3), ainsi qu'à une remarque du service urbanisme de la CARA dans le cadre de la consultation des personnes publiques.

La modification consiste à compléter la liste des destinations de constructions pouvant bénéficier d'une emprise au sol majorée, pour tenir compte de contraintes foncières, fonctionnelles ou économiques propres à ces destinations.

Le règlement initial prévoit cette majoration de 10% (pour passer de 50 à 60% en zone UA, et de 40% à 50% en zone UB) en "règle alternative", au bénéfice :

- des opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,
- des installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

La modification opérée ajoute à celles-ci deux autres destinations pour les activités admises dans les zones du bourg :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.

Cette modification de la règle d'emprise au sol, couplée avec celle appliquée sur la proportion minimale d'espaces libres de pleine terre (cf. ci-après le paragraphe concernant l'article 2.3.1), contribue à soutenir l'objectif du PADD de développement d'activités commerciales et de services dans le bourg.
Elle permet de limiter les risques de blocages de projets de ce type d'activités, qui doivent répondent à des besoins en surfaces pour l'accueil de clientèle/patientèle, alors que les superficies de terrains sont souvent réduites dans le bourg.

La disposition initiale était la suivante :

a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions (habitation + annexes) ne doit pas excéder 50% [40% en zone UB] de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % [50% en zone UB] de la superficie du terrain :

- *Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux ;*
- *Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.*

La disposition est modifiée comme suit :

a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% [40% en zone UB] de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % [50% en zone UB] de la superficie du terrain :

- *pour les opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,*
- *pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif,*
- *pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,*
- *pour les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.*

> **Articles 2.1.5. Hauteur des constructions – Toutes zones sauf zone AP**

La phrase qui indique la référence pour la mesure de la hauteur d'une construction est ajustée pour clarifier la règle et la rendre cohérente avec la définition de la hauteur indiquée dans les dispositions générales (cf. chapitre 5.1 précédent).

La disposition initiale était la suivante :

La hauteur en tout point des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, …

La disposition est modifiée comme suit :

La hauteur en tout point des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, …

> **Articles 2.2.3. Aspect des toitures – Zones UA, UB, AU, A, AP**

Deux ajustements sont apportés aux dispositions qui encadrent l'aspect des toitures des constructions :

- La règle d'aspect des matériaux de couverture des toitures dans les zones UA, UB et AU prévoit un principe "*d'aspect tuile canal ou creuse de tons ocres variés*". Cette rédaction ne prend pas en compte la possibilité d'autres matériaux, liés aux panneaux solaires/photovoltaïques, à des volumes et aménagements spécifiques (vérandas, carports), ainsi que les toitures plates admises dans les zones concernées.

  Par conséquent, cette règle est complétée par une disposition qui autorise explicitement d'autres aspects de couvertures dans les cas visés.

  La disposition modifiée est la suivante :

  D'autres aspects de matériaux sont admis pour les vérandas, carports et pergolas, dans le cas de panneaux solaires, ou pour les toitures plates admises ci-après.

- Dans le cas de constructions avec toitures couvertes de tuiles canal ou similaire, le règlement prescrit une pente de toiture "*de l'ordre de 35 %*" dans les zones UA, UB et AU, "*d'environ 35%" dans la zone AP*, et "*comprise entre 28 et 30%*" dans la zone A (mesure non précisée dans les zones N et NR).

  La modification consiste à homogénéiser cette disposition en prévoyant une pente située entre deux mêmes valeurs (entre 28 et 35 %), qui correspond à l'aspect traditionnelle des couvertures en tuiles du secteur, et laisse des marges d'adaptation selon le volume et la configuration de la construction.

  La disposition modifiée est la suivante :

  La pente des toits couverts en tuile canal ou similaire doit être comprise entre 28% et 35 %.

> **Articles 2.2.4. Aspect des annexes – Zones UA, UB, AU, A, N**

Le règlement de ces zones établit des règles particulières d'aspect extérieures pour les constructions annexes, qui concernent :

. l'aspect de leurs façades, avec une prescription de formes géométriques simples, et d'harmonie de traitement avec la construction principale (couleur, finition, matériau d'enduits),

. l'aspect de leurs toitures, avec un minimum de deux pentes, une pente de maximum 35% ou identique à la construction principale, couverte de tuiles.

La pratique du Règlement du PLU a mis en évidence la contrainte générée par ces obligations sur les projets d'implantation de petites annexes au sein de terrains d'habitations. En effet, ces petites annexes, notamment de simples abris de jardins, sont souvent constitués de produits préfabriqués (bardages bois ou métalliques, toiture shingle …), directement vendus en commerces spécialisés et/ou sont assemblés par les propriétaires eux-mêmes, et pour lesquels la mise en œuvre de ces exigences d'aspects extérieur (tuiles, enduit ou couleur similaire à la maison) n'apparaît pas adapté.

En conséquence, la commune souhaite tenir compte de cette réalité, en réduisant les contraintes d'aspect extérieur et les coûts liés qui pèsent sur ces petites annexes et les pétitionnaires concernés, sans remettre en cause les principes de qualité urbaine et architecturale adoptés dans le PLU.

La modification consiste en l'ajout d'une disposition supplémentaire à l'alinéa concerné des règlements de zones, qui prévoit:

- la possibilité d'un aspect différent des règles générales (façades et toitures) pour les petites annexes dissociées de la construction principale,
- une emprise au sol "seuil" de 12 m² maximum pour les annexes concernées,
- la nécessité d'une implantation de l'annexe en "second plan", c'est-à-dire en recul de la construction par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Disposition modifiée :

Les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une annexe dissociée de la construction principale, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², à condition d'être implantée en recul de la construction principale par rapport à la voie ou à l'emprise publique

> **Articles 2.3.1. Espaces libres en pleine terre / part minimale des surfaces non imperméabilisées – Zones UA et UB**

La modification sur cet article a été intégrée après la mise à disposition du projet au public.
Elle fait suite à l'observation d'un porteur de projet d'un cabinet médical, qui fait valoir un besoin de surfaces aménageables supplémentaires pour l'accueil dans de bonnes conditions de la patientèle, dont l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la création de places de stationnement adaptées.

La modification consiste à compléter la liste des destinations de constructions pouvant bénéficier d'une minoration de la proportion d'espaces libres de pleine terre devant être préservée.

Le règlement initial prévoit déjà une règle alternative de minoration de 10% (pour passer de 30 à 20% minimum, tant en zone UA qu'en zone UB) au bénéfice :

- des opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,
- des installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

De la même manière que pour l'évolution appliquée sur la règle d'emprise au sol maximale (cf. page 92), la modification ajoute à cette règle alternative deux destinations d'activités :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.

Au-delà du cas spécifique du projet de cabinet médical, il s'agit là également de soutenir l'objectif du PADD de développement d'activités et services dans le bourg, tout en assurant la cohérence des rédactions des différentes dispositions du Règlement (ajustement similaire appliqué sur les articles 2.1.4 et 2.3.1 des règlement de zones UA et UB).

La disposition modifiée est la suivante :

a) Règle générale

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- *pour les opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,*
- *pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif,*
- *pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,*
- *pour les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.*

6. Présentation et explication des modifications apportées au Plan de zonage

Le "Plan de zonage" constitue la pièce n°4 du dossier de PLU. Il correspond au Document graphique du règlement prévu à l'article R151-9 et R151-10 du code de l'urbanisme, et comporte :

- la délimitation des zones de règlement
- l'indication de trames de prescriptions et d'information

Les modifications apportées sur Le Plan de zonage concernent les deux volets de prescriptions suivants.

6.1. L'actualisation des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis par le PLU en application de l'article l.151-41 du code de l'urbanisme. Cet outil a pour finalité de faciliter l'acquisition par la collectivité du foncier nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet relevant de d'intérêt général, pour des aménagements viaires, d'espaces verts, d'ouvrages ou équipements, ou une opération de logements répondant à un objectif de mixité sociale.

Les emplacements réservés fixés par le PLU sont délimités sur le document graphique de règlement. Un tableau de recueil descriptif précise les parcelles concernées, l'objet, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Le PLU de Saint-Sulpice de Royan approuvé en janvier 2020 délimite 8 objets d'emplacements réservés (dénommés "ER"). Parmi ceux-ci, 4 sont apparus comme pouvant être ajustés ou supprimés, dans le cadre des actualisations intégrées à la procédure de motivation simplifiée n°3 du PLU :

> **ER n°2** : cette réservation correspond à l'acquisition des terrains compris dans le secteur de zone AU dit *Terres de l'Ormeau*. L'acquisition réalisée et la mise en œuvre d'une opération d'habitat sur le nord de ce secteur conduisent à réduire l'ampleur de la réservation, en supprimant sa délimitation sur cette partie nord tout en la maintenant sur sa partie sud.
> Les terrains concernés, retirés de l'emplacement réservé, correspondent aux parcelles anciennement numérotées B2699 et B2778. La superficie de la réservation est ainsi recalée à 9739 m² au lieu de 17729 m² précédemment.

> **ER n°3** : cette réservation correspond à l'acquisition des terrains classés en zone UB, situés au nord des équipements et en limite de la zone AU de *Terres de l'Ormeau*. Dans le PLU de 2020, ils sont destinés à l'aménagement de stationnements, espace public ou équipement, en renforcement du complexe sportif.
> Ces terrains sont aujourd'hui acquis par la commune et intègrent le site de l'aire de tir à l'arc. L'emplacement réservé est par conséquent supprimé du zonage et du tableau correspondant.

> **ER n°4** : cette réservation correspond à l'acquisition de 3 terrains de 400 à 1040 m² pour un total de 2184 m², situés dans la zone UB du bourg. Dans le PLU de 2020, ils sont destinés à la création de logements sociaux.
> Ces terrains sont aujourd'hui acquis par la Commune et intègrent le site de l'aire de tir à l'arc. L'emplacement réservé est par conséquent supprimé du zonage et du tableau correspondant.

> **ER n°8** : cette réservation correspond à l'acquisition des parcelles correspondantes à une voie privée située au sud de la zone AU de *Brie-Champagnole*. Dans le PLU de 2020, ils sont destinés à la création d'un accès à cette zone AU.
> Compte tenu des évolutions apportées à l'OAP de ce secteur de zone AU (cf. chapitre 4.2.10 précédent), cette réservation n'est plus d'actualité et elle est par conséquent supprimé du zonage et du tableau correspondant.

Tableau des emplacements réservés <u>avant</u> Modification

N°	N° de parcelles	Objet	Surface en m²	Bénéficiaire
1	ZB0173 - ZB0174 - ZB0116 - ZB0172 - ZB0112 - ZB0175 - ZB0176 - ZC0159 - ZC0109 - ZC0079 - ZC0080 - ZC0161 - ZH0037 - ZI0191 - ZI0197 - ZI0203 - ZI0195 - ZI0193 - ZI0201 - ZN0024 - ZO0001	Plantation de haies	14 927	Collectivité
2	B2699 - B2750 - B2778 -B2749 - B2748 - B2444 - B1585 - B1583 - B1584 - B2747	Aménagement de la zone à urbaniser	17 729	Collectivité
3	B2444	Aménagement d'un parc de stationnement, espace public ou équipement	1420	Collectivité
4	ZC01 - ZH01 - ZI01	Création de logements sociaux	2184	Collectivité
5	ZI0213	Aménagement de jardins partagés	23 349	Collectivité
6	ZH0027 - ZH0029	Création et aménagement d'une liaison douce	3454	Collectivité
7	ZH0141 - ZH0030 - ZH0032 - ZH0033 - ZH0139 - ZH0031 - ZH0029	Elargissement du chemin de la Messe pour l'aménagement d'un cheminement doux	5727	Collectivité
8	D2606 - D2609 - D2610 - D2611 - D2807 - D2613	Création d'un accès à la zone AU de Brie Champagnole	710	Collectivité

Tableau des emplacements réservés <u>après</u> Modification

N°	N° de parcelles	Objet	Surface en m²	Bénéficiaire
1	ZB0173 - ZB0174 - ZB0116 - ZB0172 - ZB0112 - ZB0175 - ZB0176 - ZC0159 - ZC0109 - ZC0079 - ZC0080 - ZC0161 - ZH0037 - ZI0191 - ZI0197 - ZI0203 - ZI0195 - ZI0193 - ZI0201 - ZN0024 - ZO0001	Plantation de haies	14 927	Collectivité
2	B1583 - B1584 - B1585 - B2444 - B2747 - B2748 - B2749 - B2750	Aménagement de la zone à urbaniser	9 739	Collectivité
3	*Supprimé par la Modification simplifiée n°3*			
4	*Supprimé par la Modification simplifiée n°3*			
5	ZI0213	Aménagement de jardins partagés	23 349	Collectivité
6	ZH0027 - ZH0029	Création et aménagement d'une liaison douce	3 454	Collectivité
7	ZH0141 -ZH0030 - ZH0032 - ZH0033 - ZH0139 - ZH0031 - ZH0029	Elargissement du chemin de la Messe pour l'aménagement d'un cheminement doux	5 727	Collectivité
8	*Supprimé par la Modification simplifiée n°3*			

Localisation des emplacements réservés modifiés ou supprimé dans le cadre de la modification du PLU



6.2. Les compléments à l'inventaire du patrimoine local protégé

Le PLU de Saint-Sulpice de Royan approuvé en janvier 2020 identifie et protège au niveau de différents quartiers et hameaux, 15 éléments bâtis considérés d'intérêt architectural, culturel ou historique.
Ces éléments sont distingués en 5 catégories : logis, moulins, pigeonniers, fontaine/lavoir, porche d'entrée et plusieurs puits.

La Commune a souhaité compléter ce recensement patrimonial par l'identification de 4 sites de tombes protestantes, répartis sur 3 localisations.

Ces tombes, dont d'autres exemples sont recensés sur les communes alentours, témoignent de la forte présence de la communauté protestante à Saint-Sulpice et, plus généralement, dans la presqu'île d'Arvert depuis le 16e siècle, du fait de son ouverture sur l'océan et les échanges commerciaux en provenance des régions du nord de l'Europe.
Le temple protestant situé dans le bourg (monument historique inscrit) marque également cette présence. Ainsi, selon les données recueillies (source *wikipedia.org*), la commune compte en 1811 un total de 516 habitants de confession réformée, soit 64 % de la population.

Très tôt, les protestants ont été obligés d'inhumer leurs défunts non pas dans les cimetières paroissiaux, liés aux églises catholiques, mais dans des lieux privés, à l'abri des regards. De plus, Saint-Sulpice ne semble pas accueillir de lieu dédié de cimetière protestant, contrairement aux sites connus sur les communes proches de Royan, Breuillet, Semussac, Mornac-sur-Seudre et Saint-Palais-sur-Mer.

Les 4 sites de tombes apparaissent dans le recensement établi par l'association MHPC – *Maison de l'Histoire du Protestantisme Charentais.*
Ils localisés sur des terrains privés, au niveau de jardins dans le centre-bourg (zone UA route de Saint-Palais), d'un jardin au quartier de "Près du village" (zone UB) et en rase campagne aux Fioles (terrain agricole).

L'intégration de ces sites de tombes au recensement patrimonial du PLU se traduit par leur identification sur le Plan de zonage (étoiles avec numérotations de F1 à F4) et dans le tableau listant le patrimoine protégé
Conformément aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et aux dispositions du Règlement du PLU (article 1.5 des Dispositions générales), ils doivent être préservés et le cas échéant mise en valeur dans le cadre de tous éventuels projets.

Localisation des tombes protestantes identifiées et protégées dans le cadre de la modification du PLU



7. Auto évaluation - analyse des effets potentiels sur l'environnement et de l'absence d'incidences notables

7.1. Incidences sur les sites Natura 2000

Le territoire de la commune de Saint-Sulpice de Royan est concerné par deux sites Natura 2000 délimitées sur un périmètre similaire (cf. carte page 26) :

. la Zone de Protection Spéciales (ZPS) "Marais de la Seudre et sud Oléron" (FR5412020)
. la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Marais de la Seudre (FR5400432)

Par ailleurs, la partie terminale ouest du site Natura 2000 de "Bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint Augustin" (FR5412012 – Directive Oiseaux) se situe à proximité de la limite sud-ouest du territoire communal (sur Saint Palais), le long du cours du ruisseau de Pérat.

Les évolutions de dispositions d'OAP et réglementaires du PLU concernent :

> Des espaces situés en dehors du périmètre de ces sites Natura 2000 ;

> Des espaces soit déjà en grande partie aménagés et construits (zones U et 6 secteurs de zones AU), soit déjà prévus pour une urbanisation future dans le PLU en vigueur et positionnés en extension immédiate ou inscrits au sein des enveloppes urbanisées du bourg et des principaux quartiers.

> Des espaces situés à distance relativement importante des périmètres de ces sites Natura 2000 et sans relation fonctionnelle avec ceux-ci.

Le secteur de zone AU le plus proche des périmètres Natura 2000 des marais de la Seudre (*Terres de l'Ormeau*) se place à environ 1,6 km mètres au plus près de ceux-ci. Il est séparé de ces périmètres par des espaces agricoles, des routes importantes (RD14, RD733) et des hameaux (La Crèche, Fontbedeau).

Le secteur de Brie-Champagnole se positionne pour sa part à une distance similaire (1,5 km) du site Natura 2000 de "Bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint Augustin".

Par ailleurs, aucun cours d'eau répertorié, susceptible d'être en relation avec les espaces couverts par les sites Natura 2000, ne traverse les zones AU délimitées par le PLU.

> Par ailleurs, les ajustements et compléments apportés aux dispositions réglementaires écrites et graphiques concernent des aspects d'organisation et d'aspect des espaces bâtis, ou des dispositifs de protection patrimoniale et d'emplacement réservés, qui ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels protégés par les sites Natura 2000.

En conclusion, les incidences potentielles directes ou indirectes du projet de modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000 apparaissent nulles.

7.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les zones humides

- **Outre les sites Natura 2000, la commune est concernée par les dispositifs d'inventaire, de protection et de gestion d'espaces naturels et humides suivants :**

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Marais et estuaire de la Seudre (pc18)

Zonages d'inventaires des milieux naturels :

- ZNIEFF1 "Marais de la Seudre" (n° 540120007) et ZNIEFF2 "Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron" (n° 540007610), au périmètre similaire à la ZNIEFF1.
- ZNIEFF1 Bois des Essarts (n°540003336)

Secteurs d'intervention foncière (*cf. cartes pages 27 et 28*) :

- Site actif d'Espaces naturels sensibles : vallon du ruisseau du Pérat compris dans le secteur des marais de Saint-Augustin (côté sud en limite avec Royan et Vaux-sur-Mer) et Vallée du Prat (côté nord)
- Zones de préemption du Département au titre des ENS : secteur des marais de Saint Augustin, en limite avec Vaux-sur-Mer
- Site acquis par le Conservatoire du Littoral : "Pointe de l'Éguille" dont un ilot au sein des marais aménagés (non représenté sur la carte page suivante)

Autre périmètre :

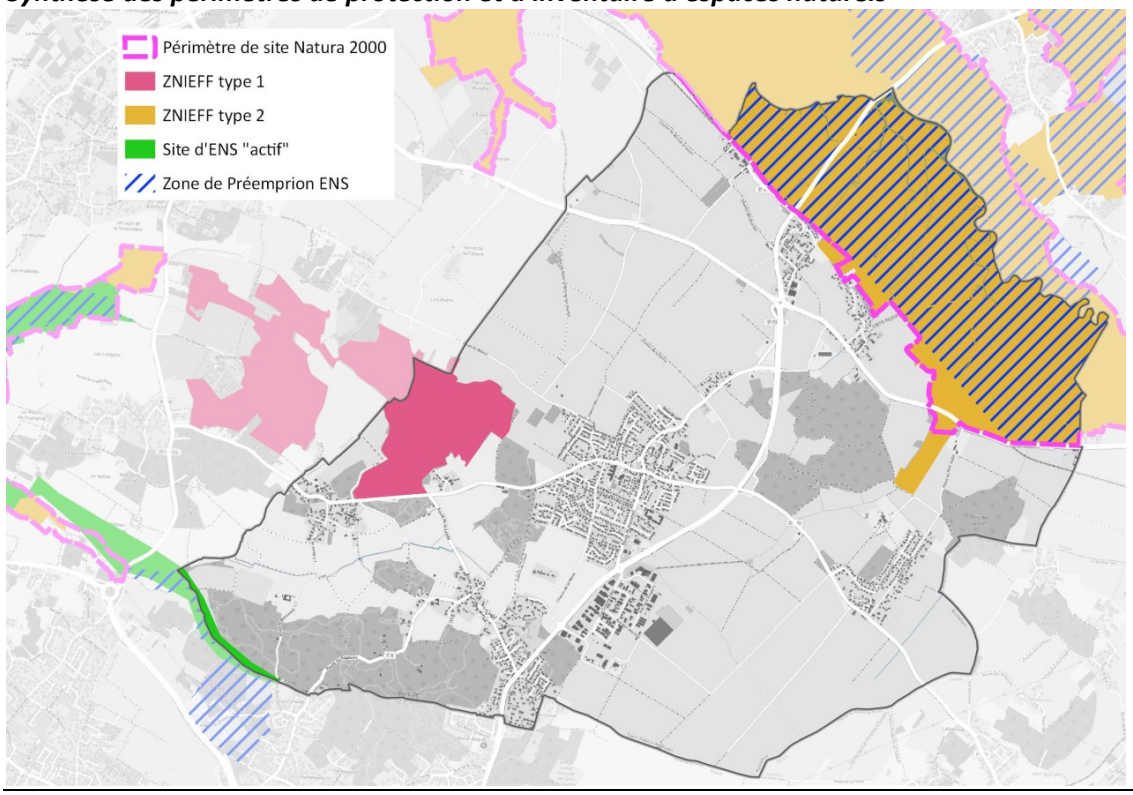
- Le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis

Zones humides répertoriées par le SAGE Seudre :

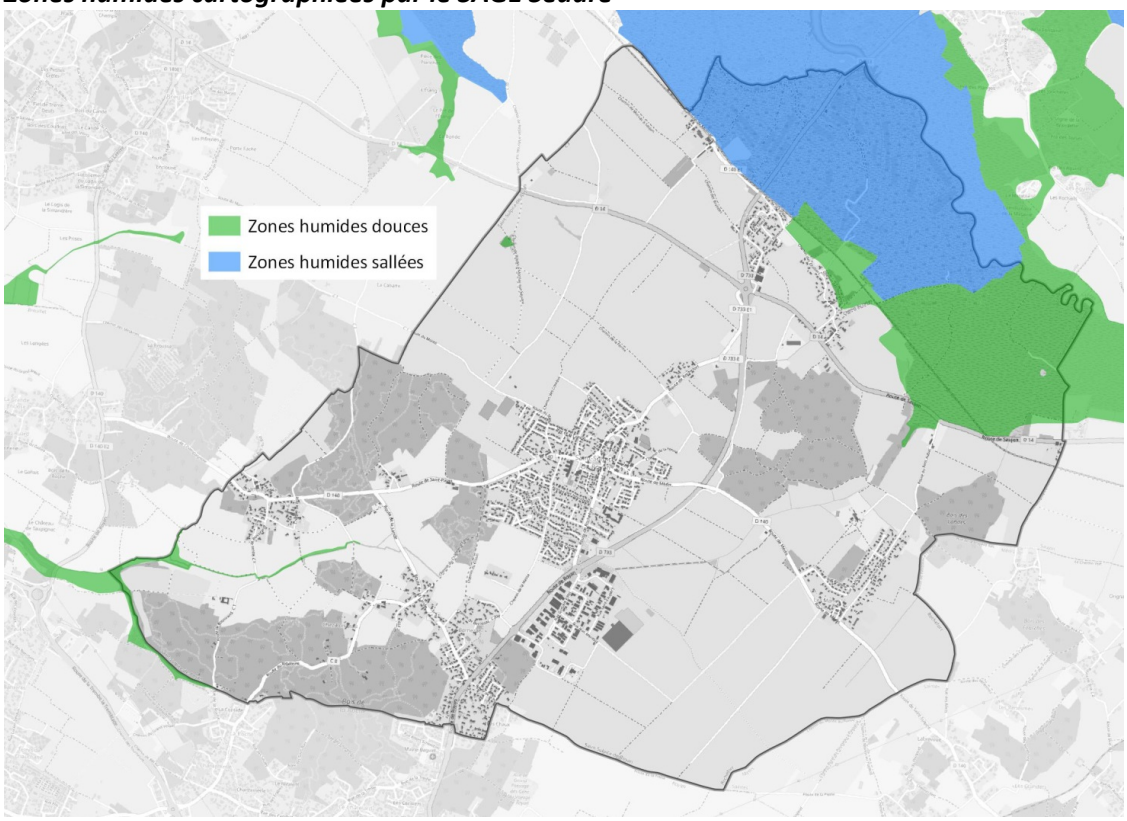
- zones humides salées dans la zone estuarienne de la Seudre et de ses chenaux
- zones humides douces des secteurs alluviaux du cours de la Seudre, et en situation rétro-littorale (cours des ruisseaux du Pérat et du Boisserand, bosquet en partie ouest de la commune)

Les périmètres de ces zonages ou secteurs se superposent pour l'essentiel aux périmètres des sites Natura 2000, et sont relayés par les dispositions de protections mises en œuvre au titre de la Loi Littoral (espaces remarquables du littoral, espaces boisés significatifs / classés, coupures d'urbanisation).

Synthèse des périmètres de protection et d'inventaire d'espaces naturels



Zones humides cartographiées par le SAGE Seudre



- **Au regard de ces différents périmètres et des milieux concernés, il peut être fait les constats suivants :**

> Aucun périmètre répertorié de protection, d'inventaire ou de gestion d'espaces d'intérêt naturel n'est affecté par les évolutions d'OAP ou de zonage prévues par la modification simplifiée du PLU.
>
> C'est également le cas pour les secteurs de zones humides inventoriés par le SAGE Seudre qui se confondent pour l'essentiel avec les périmètres de Natura 2000 / ZNIEFF et d'ENS (marais de la Seudre, vallée du Prat.

> Les évolutions des dispositions d'OAP concernent des espaces en partie déjà aménagés et construits ou non encore aménagés et classés en zone à urbaniser par le PLU approuvé en 2020 :
>
> - qui ne bordent pas ces périmètres d'espaces d'intérêt naturel et humide,
> - se placent en dehors des espaces et paysages protégés au titre de la Loi Littoral, notamment les espaces remarquables, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation.

> Par ailleurs, les évolutions réglementaires graphiques, tout comme les différents points d'ajustements du règlement écrit prévus par la modification simplifiée du PLU ne sont pas de nature à affecter ces espaces.
> Ceux-ci demeurent classés en zones protégées NR, N ou AP, et couverts de plus par des trames d'Espaces Boisés Classés et/ou d'identification de Zones humides inscrits dans le PLU, dont les dispositions protectrices ne sont pas affectées par la procédure.

> Les incidences des modifications apportées aux articles fixant les emprises au sol maximales des constructions et les proportions minimales d'espaces libres de pleine terre demeurent limitées : elles portent sur les zones urbaines du bourg (UA et UB), introduisent une adaptation mineure (marges de 10%), et concernent des projets d'implantation nouvelle ou d'extension de commerce et services dont le nombre potentiel est somme toute restreint.

- **Au regard des éléments de Trame Verte et Bleue et des continuités écologiques locales :**

> De manière générale, les éléments de réservoirs de biodiversité / "territoires d'exception" et de corridors de Trame verte et Bleue, identifiés à l'échelle communale dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2020 et par le SCOT de la CARA approuvé en décembre 2024 (cf. cartes et description chapitre page 29 et suivantes) ne sont pas affectés par les modifications opérées.

> Les évolutions d'orientations d'aménagement prévues sur les secteurs de zone AU de *Terres de l'Ormeau sud, Près du Village nord, Saint-Martin ouest, Chemin de l'Ardiller, Jaffe ouest, Brie Champagnole, Aubat Est* ne remettent pas en cause les objectifs de préservation ou de création des trames éco-paysagères qui doivent accompagner les futurs aménagements urbains.
> Les modifications apportées sur ces secteurs visent principalement à adapter les modalités de dessertes, de liaisons viaires et douces, et d'organisation de l'urbanisation future. Elles n'affectent pas les structures végétales existantes dont le maintien était déjà prévu dans les OAP, et conservent les dispositions d'implantation de trames complémentaires (alignements d'arbres, haies ...).

- **Le secteur de zone AU *Jaffe Est* constitue un cas particulier d'incidences potentielles sur l'environnement, déjà identifiées et prises en compte dans le PLU en vigueur, et qui fait l'objet d'un réexamen dans le cadre de la Modification simplifiée 3.**

> L'étude de diagnostic zone humide menée lors de la précédente révision du PLU avait mis en évidence la présence de sols relevant d'un caractère de zone humide dans la partie centrale de ce secteur, sur une superficie d'environ 8 400 m².

Le PLU approuvé en janvier 2020 a maintenu le classement en zone à urbaniser du secteur, prévu pour une destination d'habitat, en intégrant des mesures ERC spécifiques dans son évaluation, tenant compte du fait que :

- son aménagement futur induit la dégradation, voire la destruction potentielle d'une zone humide évaluée sur le critère pédologique, d'une superficie inférieure à 1 ha,
- il apparaissait complexe de limiter très significativement les risques d'incidences de projets sur la zone humide dans la mesure où les espaces à priori concernés se positionne en partie centrale de la zone AU et représente environ 50% de sa surface,
- En cas d'impact effectif d'un projet d'aménagement sur la zone humide, un dossier spécifique de compensation de la surface détruite pourra être requis selon l'impact réel du projet (après proposition de mesures « Eviter et Réduire »).

> Les travaux menant à la révision du SCOT de la CARA approuvé en décembre 2024 et le réexamen du contexte du secteur (notamment la proximité routière et de la zone d'activités) ont conduit la Commune à reconsidérer le devenir de ce secteur.

La modification simplifiée entérine ainsi un changement de vocation du secteur, dorénavant privilégié pour l'accueil d'activités tertiaires non commerciales.

Parallèlement, une nouvelle étude zone humide a été engagée en 2026, pour actualiser, confirmer et préciser la délimitation les espaces relevant d'un caractère de zone humide, conformément aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Les premier résultats de cette étude, issus des sondages pédologiques réalisés, concluent à l'identification de deux espaces humides en parties sud-ouest et ouest du secteur, selon une délimitation différente et plus réduite que les conclusions de l'étude de 2019.
Les résultats de l'étude flore (relevés de végétation) ne sont pas à ce jour connus.

Etude zone humide 2026
Résultats des sondages pédologiques



> Les évolutions d'OAP prévus dans le cadre de la modification simplifiée 3 du PLU conduisent à :

- Maintenir le zonage et le périmètre "AU" du secteur, compte tenu de l'enjeu qu'il représente pour un développement économique futur sur la commune, en l'absence d'autre site pouvant être dédié à cette vocation (conformément aux dispositions du SCOT) ;

- Préciser cette vocation économique en définissant un objectif "d*'accueil d'activités de type tertiaire non commerciales, dont des fonctions d'hôtellerie" ;*

- Mettre en attente l'urbanisation du secteur et la conditionner à l'engagement d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU (révision ou modification), qui intégrera les conclusions du volet "flore" de l'étude et précisera ses implications sur l'aménagement.
  Plus précisément, les dispositions fixées dans l'OAP sont rappelées ci-dessous :

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.*

En conclusion, la modification simplifiée du PLU apparaît avoir des incidences potentielles nulles sur les milieux naturels, les espaces supports de biodiversité et les grandes zones humides en ce qui concerne les principaux espaces d'intérêt écologique, protégés et/ou inventoriés dans les différents dispositifs d'échelle nationales ou départementales (ZNIEFF, ENS, zones humides du SAGE).

Par ailleurs, la modification simplifiée du PLU n'aggrave pas les incidences potentielles déjà identifiées liées à une prévision d'urbanisation future du secteur de Jaffe Est sur lequel sont identifiés des sols humides.
Elle permet à l'inverse de reporter cette prévision et de la conditionner l'ouverture effective d'urbanisation à des études complémentaires, prévoyant prioritairement l'évitement des zones humides, et une procédure ultérieure (révision ou modification du PLU).

7.3. Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

> **Les évolutions des dispositions d'OAP portent sur des secteurs déjà classés en zone AU dans le PLU en vigueur**, dont :

- 6 secteurs ou parties de secteurs qui sont d'ores et déjà aménagés/bâtis ou en cours d'aménagement, sur un total de 8,4 ha dont 7,3 ha en consommation d'ENAF (*Terres de l'Ormeau nord, Saint-Martin ouest 1, Saint Palais* sud, *Moulin à Vent, Saint-Martin est, Aubat ouest)*,
- 4 secteurs ou parties de secteurs dont l'urbanisation future relève d'une densification des enveloppes urbanisés du bourg ou de quartiers, sur un total de 1,9 ha, tel qu'analysé dans le PLU en vigueur (*Saint Martin ouest 2, Saint Palais nord, Jaffe Ouest, Aubat Est)* ;
- 4 secteurs ou parties de secteurs dont l'urbanisation relève d'une consommation d'espaces agricoles ou naturels à destination d'habitat ou d'équipements, sur un total de 3,85 ha (*Terres de l'Ormeau sud, Près du village, Chemin de l'Ardiller, Brie-Champagnole)*, qui sont déjà pris en compte dans le bilan prévisionnel et les études d'incidences du PLU en vigueur ;
- 1 secteur dont l'urbanisation relève d'une consommation d'espaces naturels à destination d'activités sur 1,6 ha (*Jaffe Est*), qui est déjà pris en compte dans les études d'incidences du PLU en vigueur et qui fait l'objet d'une mesure de report de l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification simplifiée.

> **Evaluation au regard de la mise en œuvre des objectifs de la Loi Climat précisés par le SCOT de la CARA :**

- La loi *Climat et résilience* fixe un objectif de réduction d'au moins de 50% des consommations d'espaces NAF sur la période 2021-2030 par rapport aux années 2011-2020, période correspondant à la mise en œuvre prévue du PLU communal approuvé en janvier 2020 ;
- Le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique territorialise cet objectif, en compatibilité avec le SRADDETT de Nouvelle Aquitaine, en premier lieu par la définition d'enveloppes maximum de consommations pour "l'habitat et de la vie communale" selon l'armature urbaine. Pour les pôles de proximité" dont fait partie Saint-Sulpice-de-Royan, l'enveloppe fixée représente une moyenne de 5 ha maximum par décennie et par commune.

  Selon les données recueillies, le secteur de "*Terres de l'Ormeau nord*" (1,59 ha) est à prendre en compte au titre des espaces NAF déjà consommés sur la décennie 2021-2030. L'enveloppe restante d'habitat / équipements sur St Sulpice sur les années 2026-2030 peut donc être évaluée à environ 3,4 ha.

  Les secteurs de zone AU restant à aménager et identifiés en consommation potentielle d'ENAF couvrent un total de 3,85 ha. Ce potentiel apparaît à priori compatible avec l'enveloppe maximale prévue par le SCOT, compte tenu du faible différentiel (0,45 ha) et des besoins fonciers spécifiques de la commune liés aux nécessités de production de logements sociaux en prévision de l'application de la loi SRU dès son dépassement des 3500 habitants.
- Par ailleurs, le SCOT de la CARA prévoit une enveloppe de consommation d'ENAF spécifique pour les projets de développements économique. Cette enveloppe est fixée à 31,5 ha maximum pour la période 2021-2030 sans indication de détail de superficies "projet par projet" dans le DOO.

  Le secteur de Jaffe Est, venant en confortement du site économique de la Queue de l'Ane, fait partie des sites de projets identifiés par le SCOT. Sa superficie relativement limitée (1,6 ha dans le PLU actuel) apparaît parfaitement compatible avec cette prévision du SCOT.

En conclusion, la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas remettre en cause la mise en œuvre de la trajectoire "ZAN" définie par la loi Climat et précisée par le SCOT de la CARA, et n'a par ailleurs pas d'incidences particulières sur les consommations d'ENAF prévisionnelles précédemment évaluées.

7.4. Incidences sur les réseaux

Les évolutions prévues d'OAP et réglementaires ne sont pas de nature à impacter notablement les besoins ou les capacités des réseaux urbains d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'énergie qui desservent Saint-Sulpice de Royan.

En particulier, elles ne généreront pas de constructibilité nouvelle venant s'ajouter aux capacités urbanisables déjà prévues et prise en compte par le PLU approuvé en janvier 2020 :

- au regard des localisations de sites d'urbanisation, qui se situent tous en continuité des espaces urbains existants et à l'intérieur de la zone d'assainissement collectif déjà définie ;
- en termes de capacités d'accueil de logements et donc d'habitants, puisque les évolutions d'orientations programmatiques aboutissent à un potentiel total estimé de 303 logements en zone AU (secteurs déjà aménagés + secteurs restant à aménager), similaire au bilan de 300 logements établi et pris en compte dans le PLU révisé en 2020 ;
- au regard des capacités des ouvrages intercommunaux de production d'eau potable et de traitement des eaux usées, qui apparaissent suffisantes à court et moyen termes, et font l'objet de mesures de renforcement prévues par la CARA : mise en œuvre du schéma d'alimentation en eau potable, adoption en 2025 d'une stratégie d'adaptation pour la sécurisation de l'équilibre besoins-ressources en eau portable, mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement,
- au regard des orientations et des dispositions du schéma et du zonage d'assainissement des eaux pluviales adopté par la commune en janvier 2020, parallèlement au PLU révisé.

En conclusion, la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas avoir d'incidence sur les questions liées aux fonctionnements et à la gestion des réseaux d'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales.

7.5. Incidences sur les paysages et les patrimoines

> Les évolutions d'OAP et réglementaires n'affectent pas les objectifs et mesures de protection des espaces, sites et monuments identifiés au titre de leur intérêt patrimonial et/ou paysager :
  - . le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui couvre notamment la partie centrale du bourg, les marais ostréicoles et des logis (Grand Aubat, Boissirand, La Lande
  - . les monuments historiques (église Saint Sulpice et temple protestant),
  - . les éléments bâtis, alignements et espaces boisés identifiés et protégés par le PLU,
  - . les zones sensibles du patrimoine archéologique

> Ces évolutions n'affectent pas non plus les paysages protégés au titre de la Loi Littoral, notamment les Espaces Proches du Rivage qui couvrent les espaces humides, boisés et agricoles du nord de la commune (hors toute zone urbaine ou à urbaniser), et les Coupures d'urbanisation.

> L'intégration de sites de tombes protestantes dans le recensement du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme permet de compléter cet inventaire local, sur un aspect représentatif de l'histoire de la commune et de la presqu'ile d'Arvert (présence et pratiques de la communauté protestante).

En conclusion, la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas avoir d'incidence particulière sur les patrimoines et paysages actuellement reconnus d'intérêt et protégés, et permet de renforcer la reconnaissance et protection du patrimoine local.

7.6. Incidences sur les risques et les nuisances

> Les secteurs de zone AU concernés par les évolutions d'OAP se placent en dehors des zones d'inondation par submersion marine délimités par la carte d'aléas définie à ce jour, laquelle couvre uniquement la pointe nord de la commune (marais, zones humides et points bas associés au bassin de la Seudre).

Ils se placent également :

- en dehors de tout périmètre de risque technologique ou de pollution de sols connu.
- pour l'essentiel en dehors des zones d'aléas de remontée de nappes répertoriées dans la cartographie établie par le BRGM. Seul le secteur restant à aménager de "*Près du Village*" est concerné dans la zone potentiellement sujettes aux inondations de caves.

> Ces secteurs se positionnent en revanche tous, comme l'ensemble des espaces urbanisés de la commune, dans la zone d'exposition forte aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles cartographiée par le BRGM.
Les projets de constructions d'habitat devront par conséquent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L.132-4 et suivants, et articles R.132-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

> Par ailleurs, la modification des orientations programmatiques opérées sur le secteur de *Jaffe Est* permet d'écarter la création de logements dans la zone de nuisances sonores liées à la circulation importante sur la RD733.
Ces nuisances sonores sont reconnues par l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 qui définit une zone de bruit de 100 mètres de part et d'autre de cette route.
Le secteur est ainsi affecté à l'accueil futur d'activités tertiaires, réputées moins sensibles aux effets du bruit que l'habitat. La création envisagée d'une activité d'hôtellerie devra néanmoins respecter les obligations d'isolement acoustique définie par la règlementation en vigueur, découlant notamment du décret du 9 janvier 1995.

En conclusion, les incidences potentielles de la modification simplifiée du PLU sur les facteurs de risques et de nuisances apparaissent nulles en ce qui concerne les risques naturels ou technologiques, et positifs en ce qui concerne les éventuelles nuisances sonores liées aux infrastructures routières.

7.7. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat

> Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'air, l'énergie et le climat, compte tenu du caractère globalement limité des évolutions apportées et des thématiques concernées.

> Les ajustements apportés sur les orientations programmatiques ne remettent pas en cause la densité globale des opérations d'habitat attendues dans les secteurs de zone AU/d'OAP restant à aménager, laquelle peut contribuer à l'optimisation des performances énergétiques du bâti.
Le bilan des évolutions opérées sur les secteurs restant à urbaniser conclut ainsi au passage d'un objectif de densité minimale de 21 logements/ha à un objectif de densité moyenne (±10%) de 23 logements/ha.

Ces ajustements confirment également les objectifs d'intégration et de continuités des liaisons douces piétons-vélos entre ces secteurs et les autres urbains, qui contribuent à renforcer l'attrait de ces modes de déplacements et à réduire l'usage de l'automobile pour les trajets courts.

En conclusion, la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas avoir d'incidence particulière sur les facteurs de pollution de l'air et climatiques.