



Scambio  
urbanisme  
La fabrique des territoires



# COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

AR PREFECTURE  
N° 2019-0106-02 NR 01-DE 022 04-DE  
Regu le 22/01/2020

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



### PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**SIGNATURE ET CACHET :**

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>ELABORATION</b>	17/11/2015	25/02/2019	20/01/2020

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

## TABLE DES MATIERES

<b>Partie 1 : Introduction</b> .....	<b>4</b>
1.1. Rappel réglementaire du rôle des OAP.....	5
1.2. Portée réglementaire et représentation des OAP sectorielles	5
<b>Partie 2 : Principes du PADD à traduire dans les OAP</b> .....	<b>6</b>
2.1. Principes de maîtrise du développement urbain.....	7
2.2. Principes de gestion des risques et des nuisances .....	8
2.3. La desserte des terrains par les voies et réseaux.....	8
<b>Partie 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b> .....	<b>9</b>
3.1. Orientations générales d'aménagement et d'équipement ...	10
3.2. Orientations générales d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique .....	10
3.3. Orientations générales pour la gestion des eaux pluviales..	13
3.4. Orientations générales pour l'aménagement des voies de desserte et l'intégration des modes actifs de déplacement.....	14
3.5. Orientations générales pour le phasage des opérations d'aménagement.....	16
3.6. Localisation des secteurs soumis aux OAP sectorielles .....	16

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

# Partie 1 : INTRODUCTION

## 1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE DU ROLE DES OAP

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

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

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

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

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

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

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

AR PREFECTURE

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

## 1.2. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES OAP SECTORIELLES

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

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation dans lequel prendront place les projets d'aménagement (armature urbaine, trame éco-paysagère...). Ces schémas constituent donc un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

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

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

## Partie 2 : PRINCIPES DU PADD A TRADUIRE DANS LES OAP

## 2.1. PRINCIPES DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

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

Les principes suivants structurent la politique de développement urbain :

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

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

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

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

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

- Elargir et aménager les voies d'accès comme marqueur d'entrée de bourg et assurer la

sécurité des modes doux de déplacement.

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

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

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



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

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

Ces 354 logements résulteront :

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

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

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

## 2.2. PRINCIPES DE GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

### 2.2.1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES

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

occasionnées.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL IB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

## 2.3. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

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



AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

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

## 3.1. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

### 3.1.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

Chaque opération doit ainsi garantir les possibilités :

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

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

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

### 3.2.1. LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE PAYSAGER

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

- La topographie naturelle (points bas pour la gestion des eaux pluviales...),
- Les structures éco-paysagères existantes sur le terrain ou en limite immédiate et leur composition (fossés, haies composées d'essences locales...),
- Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,

- Les façades de terrains libres ou bâtis perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales) ou les points de vue remarquables (entrées de bourg).

### 3.2.2. LA QUALITE ARCHITECTURALE

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

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

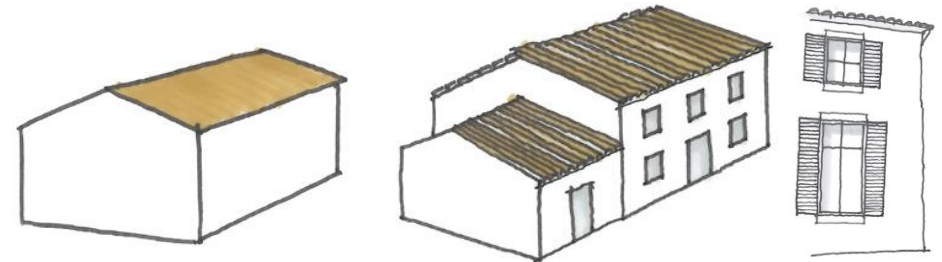


Illustration des qualités architecturales attendues – Principes architecturaux : Volumes simples, matériaux et ouvertures faisant référence à l'architecture traditionnelle



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



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



Traitement paysager des limites d'emprises

### 3.2.3. LA QUALITE PAYSAGERE

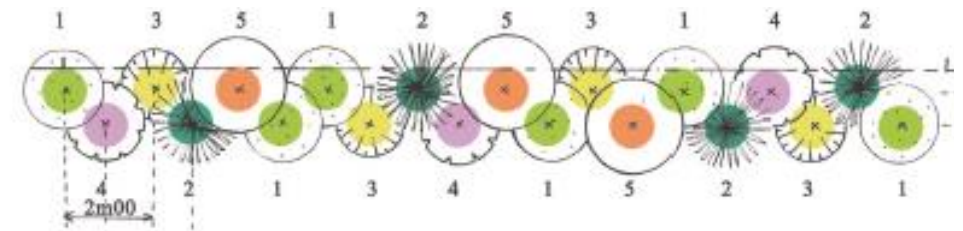
Le traitement paysager des espaces libres et des espaces publics sera également inspiré des motifs paysagers traditionnels (fossé-haie, verger, chênaie...). Il visera à constituer un liant paysager intégrateur essentiellement composé d'essences locales afin de « fondre » le bâti dans son environnement.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



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

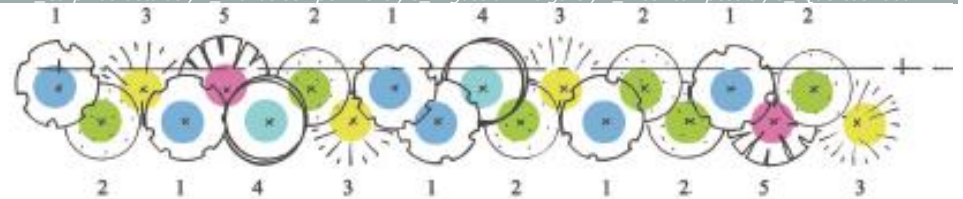


Exemple de gestion différenciée en bordure de voie



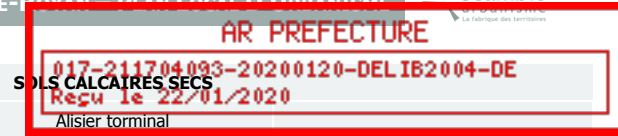
Système de plantation d'une bande boisée :

1 *Carpinus betulus* ; 2 *Buxus sempervirens* ; 3 *Liqustrum vulgare* ; 4 *Acer campestre* ; 5 *Quercus robur*



Système de plantation d'une haie séparative semi-libre

1 *Viburnum opulus* ; 2 *Cornus sanguinea* ; 3 *Salix atronicerea* ; 4 *Carpinus betulus* ; 5 *Ribes rubrum*



**LISTE DES ESSENCES COMMUNES DU POITOU-CHARENTES  
A UTILISER DANS LA COMPOSITION DES HAIES ET ALIGNEMENTS**

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

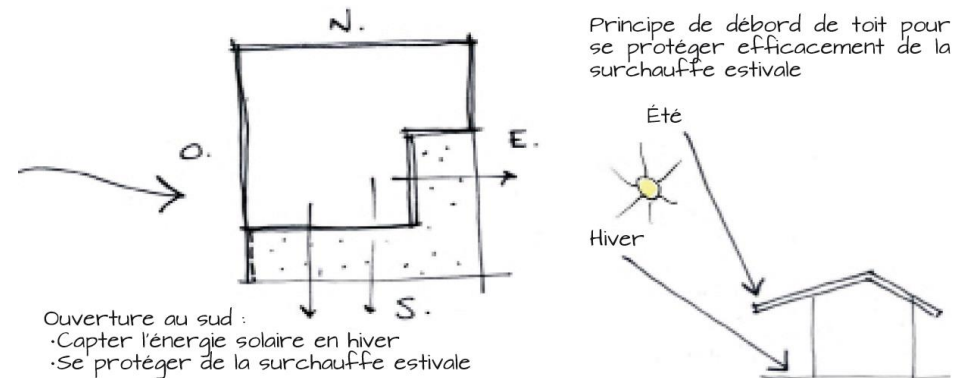
Arbres de haut jet	Arbres intermédiaires et fruitiers	Arbustes
Chêne Pubescent Chêne vert Érable de montpellier Noyer commun Tilleul à grande feuille	Amandier Cerisier Ste Lucie Poirier commun Prunier Commun	Cornouiller mâle Viorne lantane Eglantier
<b>BOISEMENTS</b>		
Chêne pédonculé Châtaignier (milieu acide) Merisier Pin maritime	Alisier torminal Charme commun Pommier commun Noisetiers	Houx Viorne lantane Buis Troène commun

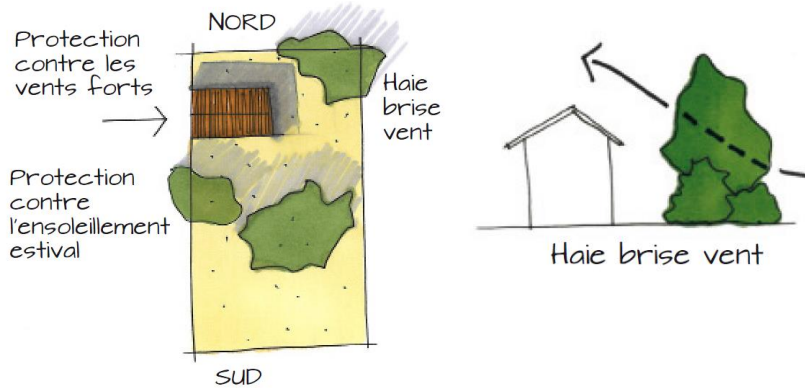
**3.2.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

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

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

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





Les principes de la conception bioclimatique

Source : Construire aujourd'hui (CDC Cœur Haute-Lande)

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

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

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



Les principes d'intégration des systèmes d'économie d'énergie

Source : Fiches conseil CAUE Charente

### 3.3. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Préconisations en termes de gestion des EP :

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



Limiter l'imperméabilisation des sols



Conserver les fossés existants et les structures paysagères d'accompagnement



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



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

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

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs

AR PREFECTURE  
017-241704499-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

terrestres, les modes de déplacements actifs (piétons, cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

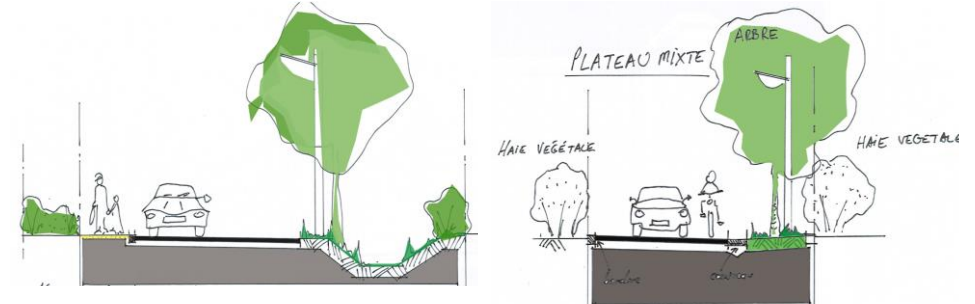
Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants, ou prévus par les schémas de secteurs.

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

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

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

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



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

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

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



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



*Exemple de voie partagée avec noue d'infiltration végétalisée*



*Trottoirs enherbés et cheminements doux*



*Voie mixte piétons-cycles*

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

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

### 3.5. ORIENTATIONS GENERALES POUR LE PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

Cependant, un principe de phasage des opérations est établi de la manière suivante :

- Urbanisation en une seule tranche (intégralité de la zone AU) pour les opérations portant sur des petites surfaces ;
- Urbanisation en trois (3) tranches au maximum. Le découpage est réalisé de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion pour le phasage opérationnel des travaux.

	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

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Recu le 22/01/2020

6	Saint-Palais			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	

### 3.6. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP SECTORIELLES

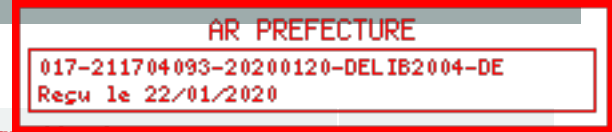


Localisation des zones à urbaniser



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

	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le règlement d'urbanisme et le zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté
<b>PROGRAMMATION URBAINE ET FORME URBAINE</b>		<p>Nombre indicatif de logements à produire mentionné pour chaque OAP</p> <p>Typologies de logements :</p> <p>La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.</p> <p>Formes urbaines attendues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel (maisons isolées ou jumelées)</li> <li>• Habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin)</li> <li>• Habitat collectif</li> </ul>
<b>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<p><i>Implantation / voie : à l'alignement ou selon un retrait de 5 mètres</i></p> <p><i>Implantation / limites séparatives : en limite ou recul 1/2 Hauteur, minimum de 3 mètres.</i></p> <p><i>Emprise au sol maximum : 50 %</i></p> <p><i>Hauteur maximum : 9 m. (R+I+C)</i></p> <p>Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.</p>	<i>Aucune spécification</i>
<b>QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	Les constructions doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.	<i>Conception bioclimatique et recours aux énergies renouvelables</i>
<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	<p>Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales</u> : Prescriptions du schéma directeur joint en annexe du PLU</p>	<p><u>Espaces libres</u> : L'opération présentera un ratio d'espaces publics de 25 % environ, intégrant les voiries, les espaces verts, les circulations douces, les ouvrages de gestion des eaux pluviales et de petits équipements de proximité (jeux, bancs...).</p> <p><u>Plantations</u> : Les espaces verts accompagnent la voirie créée, principalement sous forme de massifs jardinés plantés d'arbres d'alignement (essences locales communes ou fruitiers).</p> <p>Les haies champêtres ou brise-vent seront systématiquement étagées (strates herbacée, arbustives et arborescente) et exclusivement composées d'essences locales adaptées aux conditions édaphiques et climatiques ;</p> <p>Les stationnements seront systématiquement accompagnés de plantations. Celles-ci seront adaptées à chaque configuration ;</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 50 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'1 arbre tige pour 4 places. Les arbres existants conservés peuvent être comptabilisés.</p>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		<i>Tracé figuratif des OAP</i>
<b>STATIONNEMENT</b>		<p>Les stationnements dédiés aux occupants des logements seront intégrés à la parcelle ou aux espaces communs et leur organisation limitera les surfaces imperméabilisées.</p> <p>Les places banalisées seront regroupées sur la voie publique.</p>



# 1 OAP secteur « Terres de l'Ormeau »

Classement (règlement graphique)

AO

Superficie

2.83 ha

## I. Description du site

## II. Localisation

### PRESENTATION DU SECTEUR

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



### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Combiné à l'OAP N°3, le secteur des Terres de l'Ormeau permettra de créer un quartier cohérent en continuité des espaces déjà urbanisés. Il sera connecté au pôle d'équipement (mairie/écoles) via le gymnase, et la création d'une nouvelle voie de desserte structurante (bouclage entre la route de Rochefort et la route de Médis) viendra renforcer le maillage viaire du secteur.

## III. Orientations

## IV. Photographies

### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 30 %
- Nombre indicatif de logements : 70
- Densité minimum : 25 logements /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 : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et/ou petits collectifs (duplex, résidences R+1+C)



### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Requalification des tronçons de raccordement sur la route de Rochefort et la route de Médis (emprise de 17,5 mètres intégrant les éléments de paysage à conserver ou à créer)
- Aménagement d'une voie de desserte principale reliant la route de Rochefort au chemin de la ferme : 370 ml / emprise de 15 à 20 mètres intégrant une bande paysagère plantée d'un alignement d'arbres à grand développement
- Aménagement d'une liaison douce le long du fossé en limite Ouest et maillage vers le pôle mairie
- Aménagement de stationnements groupés / placettes de quartier sur le modèle du quereux charentais
- Aménagement d'ouvrages alternatifs de gestion et de régulation des EP avec débit de fuite conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales



### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

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

2

## OAP secteur « Moulin à Vent »

Classement (règlement graphique) AR PREFECTURE  
 04093-20200120-DEL I62004AE  
 Reçu le 22/01/2020  
 Superficie 0.72 ha

## I. Description du site

**PRESENTATION DU SECTEUR**

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

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

Ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager délivré et les travaux ont commencé.

**OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE**

L'urbanisation du secteur « Moulin à vent » permettra de densifier l'enveloppe urbaine actuelle et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent. C'est pourquoi cette parcelle a été retenue comme secteur stratégique de développement.

## II. Localisation



## III. Orientations

**PROGRAMMATION URBAINE :**

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 9
- Densité minimum : 12 logements / ha
- Part de logements sociaux : /
- 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 : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et/ou habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin)

**PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :**

- Aménagement d'une voie de desserte secondaires (100 ml / emprise de 10 à 12 mètres) pour relier les rues de la Plissarde et du Moulin à vent
- Aménagement d'une liaison douce le long de la toute de Rochefort et maillage vers la rue du Moulin à vent
- Aménagement de stationnements groupés / placettes de retournement à l'extrémité des impasses
- Aménagement d'ouvrages alternatifs de gestion et de régulation des EP avec débit de fuite conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales

**PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :**

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

## IV. Photographies



AR PREFECTURE  
017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# 3 OAP secteur « Prés du Village »

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie

0.72 ha

I. Description du site

II. Localisation

**PRESENTATION DU SECTEUR**

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

**OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE**

Combiné au secteur N°1, ce secteur permettra de conforter la centralité existante (Ecole/mairie/commerces) et de créer un quartier cohérent en continuité des espaces déjà urbanisés un itinéraire de contournement du centre-bourg reliant la route de Rochefort et la route de Médis.



III. Orientations

IV. Photographie

**PROGRAMMATION URBAINE :**

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 15
- Densité minimum : 25 logements /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 : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex)

**PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :**

- Requalification du chemin de la ferme en voie de desserte principale structurante : 280 ml / emprise de 8 à 12 mètres intégrant les modes doux de déplacement
- Aménagement d'un espace de desserte regroupant les stationnements
- Connexion du secteur au lotissement situé à l'Ouest et à la route de Médis par la circulation piétonne situées au sud

**PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :**

- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (placette le long du chemin de la ferme, espaces de stationnement...)





4	OAP secteur « Saint-Martin Est »	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie	3.45 ha
<p>I. Description du site</p> <p><b>PRESENTATION DU SECTEUR</b></p> <p>Le secteur N° 4 se localise à l'Ouest du bourg, entre l'EHPAD et la route de Médis. C'est une parcelle agricole bordée par des quartiers d'habitation et située à 500 mètres à pied du centre. Elle est desservie au nord par la route de Médis et au sud par un chemin.</p> <p>Ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.</p> <p><b>OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE</b></p> <p>Combiné à l'OAP N°5, le secteur de Saint-Martin permettra de constituer un quartier cohérent en continuité des espaces déjà urbanisés.</p>		<p>II. Localisation</p> 	
<p>III. Orientations</p> <p><b>PROGRAMMATION URBAINE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ratio d'espaces publics : 30 %</li> <li>Nombre indicatif de logements : 53</li> <li>Densité minimum : 15 logements /ha</li> <li>Part de logements sociaux : 10% minimum</li> <li>La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle</li> <li>Forme urbaine : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et/ou habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin)</li> </ul> <p><b>PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permis d'aménager délivré - schéma conforme au permis d'aménager</li> </ul> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (placettes, espaces verts, stationnement...)</li> <li>Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation de haies champêtres brise-vent composée d'essences locales aux interfaces avec les zones agricoles)</li> </ul>		<p>IV. Photographie</p> 	

AR PREFECTURE  
017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Regu le 22/01/2020 AU

## 5 OAP secteur « Saint-Martin Ouest »

Classement (règlement graphique)

Superficie

0.86 ha

### I. Description du site

#### PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N° 5 se localise à l'Ouest du bourg, entre la maison de retraite et la route de Médis. C'est une parcelle regroupant des fonds de jardins bordée par des habitation au Nord et à l'Ouest et par une parcelle agricole (zone AU n°4) à l'Est, et située à 400 mètres à pied du centre. Elle est desservie au sud par un chemin communal.

La partie ouest de ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.

#### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Combiné à l'OAP N°4, le secteur de Saint Martin permettra de constituer un quartier cohérent, en continuité des espaces déjà urbanisés, de densifier le bourg et d'affirmer la centralité.

### II. Localisation



### III. Orientations

#### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 18
- Densité minimum : 20 logements/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine à densité renforcée associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et/ou petits collectifs (duplex, résidences R+1+C)

#### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Permis d'aménager délivré sur la partie Ouest
- Pour la partie Est, aménagement d'une voie de desserte secondaire (130ml) permettant de connecter le secteur à la route de Rochefort (via le chemin existant au sud) et à la route de Médis (via le secteur 4)
- Connexion au secteur 4 situé à l'Ouest

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (placettes, stationnements...)

### IV. Photographies



AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programations

- 1. CONTEXTE GENERAL**
- Constructions non répertoriées
  - PC en cours
- 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR**
- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
  - Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement
- 3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER**
- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
  - Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
  - Voies de desserte secondaire à aménager
  - Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
  - Maillage de liaisons douces à créer / conforter
- 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**
- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
  - Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
  - Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
  - Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)
  - Plantations d'accompagnement des circulations et du stationnement (arbres tiges de petit et moyens développement)
- 5. PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS**
- Implantation de petits équipements et de mobilier de convivialité
  - Implantation de terrains de sport

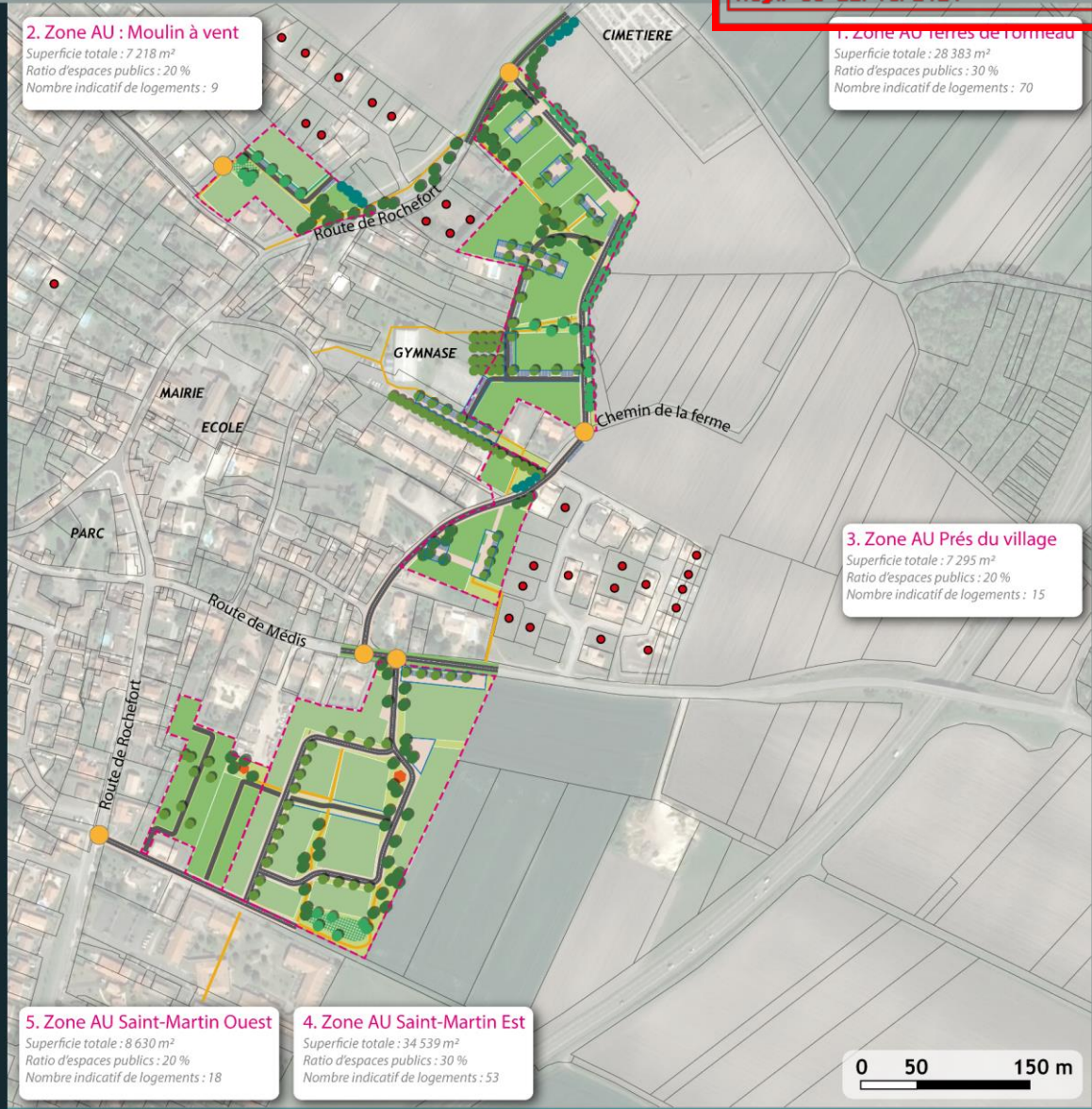
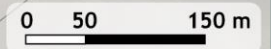
**2. Zone AU : Moulin à vent**  
Superficie totale : 7 218 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 9

**1. Zone AU Terres de l'ormeau**  
Superficie totale : 28 383 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 30 %  
Nombre indicatif de logements : 70

**3. Zone AU Près du village**  
Superficie totale : 7 295 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 15

**5. Zone AU Saint-Martin Ouest**  
Superficie totale : 8 630 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 18

**4. Zone AU Saint-Martin Est**  
Superficie totale : 34 539 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 30 %  
Nombre indicatif de logements : 53





AR PREFECTURE  
017-211704093-20200120-DEL I62004-DE  
Reçu le 22/01/2020

<b>6</b>	<b>OAP secteur « Saint-Palais »</b>	<b>Classement (règlement graphique)</b>	<b>AU</b>
		<b>Superficie</b>	<b>1.97 ha</b>
<b>I. Description du site</b>		<b>II. Localisation</b>	
<p><b>PRESENTATION DU SECTEUR</b></p> <p>Le secteur N° 6 se localise au sud du bourg. Il compose de parcelles agricoles présentant peu d'intérêt écologique mais participant à la TVB intra-urbaine. Un fossé bordé d'une haie a été identifié comme élément de paysage à préserver.</p> <p>La parcelle agricole de la zone AU fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.</p> <p><b>OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE</b></p> <p>Le secteur de Saint-Palais constitue une dent creuse particulièrement stratégique de par sa taille (presque 2 hectares) et son emplacement (à 500 mètres du centre). Son urbanisation permettra de conforter la centralité et de compléter le maillage des liaisons douces.</p>			
<b>III. Orientations</b>		<b>IV. Photographies</b>	
<p><b>PROGRAMMATION URBAINE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ratio d'espaces publics : 20 %</li> <li>● Nombre indicatif de logements : 33</li> <li>● Densité minimum : 15 logements/ha</li> <li>● Part de logements sociaux : 50 %</li> <li>● 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</li> <li>● Forme urbaine à densité renforcée associant habitat individuel (maisons jumelées) et habitat intermédiaire (duplex, maisons mitoyennes avec jardin...)</li> </ul> <p><b>PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Aménagement d'une voie de desserte principale connectée au lotissement situé à l'Est : 225 ml / emprise de 10 à 15 mètres intégrant le stationnement et les modes doux de déplacement</li> <li>● Aménagement d'une voie de desserte secondaire (150 ml / emprise de 6 à 10 mètres)</li> <li>● Aménagement d'une courée regroupant les stationnements pour desservir la partie nord du secteur</li> <li>● Maillage de liaisons douces Est-Ouest permettant de connecter le quartier à l'église et aux terrains de tennis</li> <li>● Aménagement d'ouvrages de gestion et de régulation des EP avec débit de fuite conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales</li> </ul> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Valorisation des perspectives orientées sur l'église</li> <li>● Préservation de la trame éco-paysagère existante (haies champêtres le long du fossé existant et en limite de parcelle)</li> <li>● Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)</li> </ul>		  	



**7 OAP secteur « Chemin de l’Ardiller »**

Classement (règlement graphique)	AU
Superficie	1.08 ha

**I. Description du site**

**PRESENTATION DU SECTEUR**

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

**OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE**

L’urbanisation de cette parcelle enclavée entre deux lotissements permettra de densifier le bourg et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent.

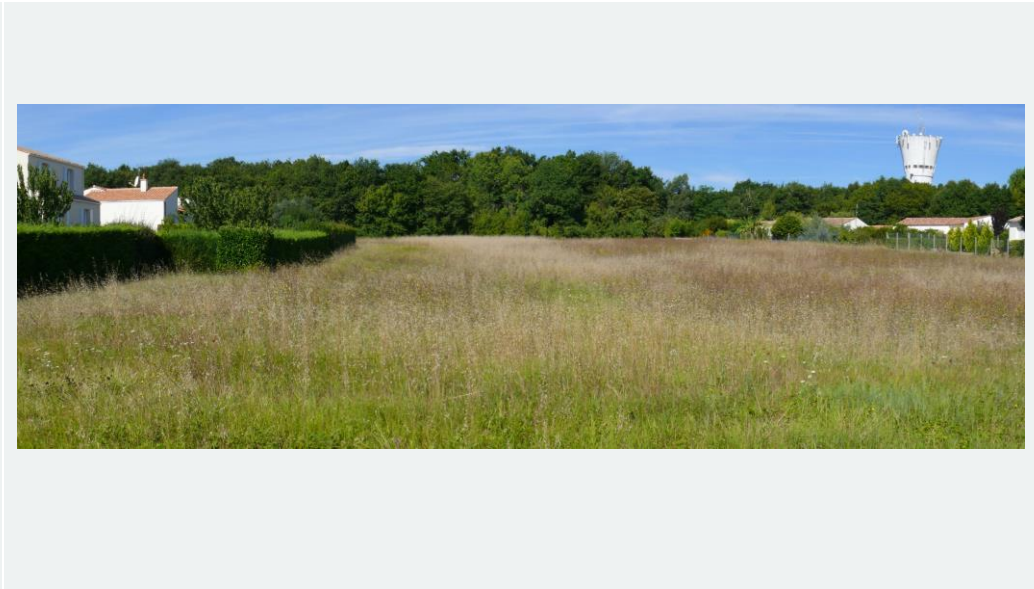
**II. Localisation**



**III. Orientations**

- PROGRAMMATION URBAINE :**
- Ratio d’espaces publics : 20 %
  - Nombre indicatif de logements : 22
  - Densité minimum : 20 logements/ha
  - Part de logements sociaux : 50 %
  - Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l’opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
  - Forme urbaine : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)
- PROGRAMMATION D’EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :**
- Aménagement d’une voie de desserte secondaire traversante reliant la rue Edith Piaf à la rue Georges Sand : 130 ml
  - Aménagement d’une impasse en partie haute, dans le prolongement de l’impasse Edith Piaf : 60 ml
  - Aménagement d’un espace vert en pied de pente intégrant les ouvrages de gestion / régulation des EP selon les prescriptions du schéma directeur d’assainissement des eaux pluviales
- PRINCIPES D’INTEGRATION PAYSAGERE :**
- Préservation du front boisé en partie haute (EBC)
  - Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation de haies perpendiculaires à la pente (fixation des terrassements en talus)
  - Plantation d’arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (stationnements...)

**IV. Photographies**



# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

*Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmmations*

## 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

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

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

## 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

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

0 75 150 m

## 7. Zone AU Chemin de l'Ardiller

Superficie totale : 10 836 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 22

## 6. Route de Saint Palais

Superficie totale : 19 729 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 33

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020



AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL I62004-DE

Recu le 22/01/2020

AU

8

## OAP secteur « Jaffe Est »

Classement (règlement graphique)

Superficie

1.58 ha

## I. Description du site

## II. Localisation

## 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

## IV. Photographies

## 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 : 100 ml / emprise de 10 à 12 mètres 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...)





**9 OAP secteur « Jaffe Ouest »**

Classement (règlement d'urbanisme)

Superficie

0.52 ha

I. Description du site

II. Localisation

**PRESENTATION DU SECTEUR**

Le secteur N°9 se localise au sud du village de Jaffe. Il constitue une dent creuse faible emprise dont l'urbanisation ne présente pas d'enjeu particulier

**OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE**

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



III. Orientations

IV. Photographies

**PROGRAMMATION URBAINE :**

- o Ratio d'espaces publics : 20 %
- o Nombre indicatif de logements : 10
- o Densité minimum : 15 logement/ha
- o Part de logements sociaux : 50 %
- o 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
- o Forme urbaine à densité médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

**PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :**

- o Aménagement de deux placettes assurant la desserte des habitations et le stationnement

**PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :**

- o Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)



AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL I62004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmations

## 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

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

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

## 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

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

0 75 150 m

### 9. Zone AU Jaffe Ouest

Superficie totale : 5 281 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 10

### 8. Zone AU Jaffe Est

Superficie totale : 15 874 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 30 %  
Nombre indicatif de logements : 37

10

## OAP secteur « Brie Champagnole »

Classement (règlement graphique)

Superficie



0,81 ha

### I. Description du site

#### PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°10 se localise au cœur du hameau de Brie Champagnole. Il est desservi par la RD140 (Route de Saint Palais) qui relie le bourg à la rocade de Royan. Il constitue une enclave agricole de faible emprise mais présentant des qualités paysagères remarquables (prairies, haies champêtres, boisement de chênes...) qui confèrent au hameau son identité rurale marquée.

#### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

La taille limitée de ce secteur et le soin apporté à son intégration paysagère (ratio d'espaces publics, reculs, préservation des structures paysagères...) seront garant de son insertion dans l'environnement.

### II. Localisation



### III. Orientations

#### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 30 %
- Nombre indicatif de logements : 13
- Densité minimum : 15 logement/ha
- Part de logements sociaux : 33 %
- 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 médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

#### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'un réseau de dessertes secondaire : 200 ml / emprise de 8 à 10 mètres intégrant à minima une voie à double sens de circulation et une noue d'infiltration des eaux pluviales
- Aménagement d'une liaison douce traversante à l'arrière de la haie existante

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Préservation d'un espace de prairie en cœur d'opération
- Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation d'une haie champêtre en limite Ouest)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)

### IV. Photographies



AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Saint Sulpice de Royan

## Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programations

### 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

### 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

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

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

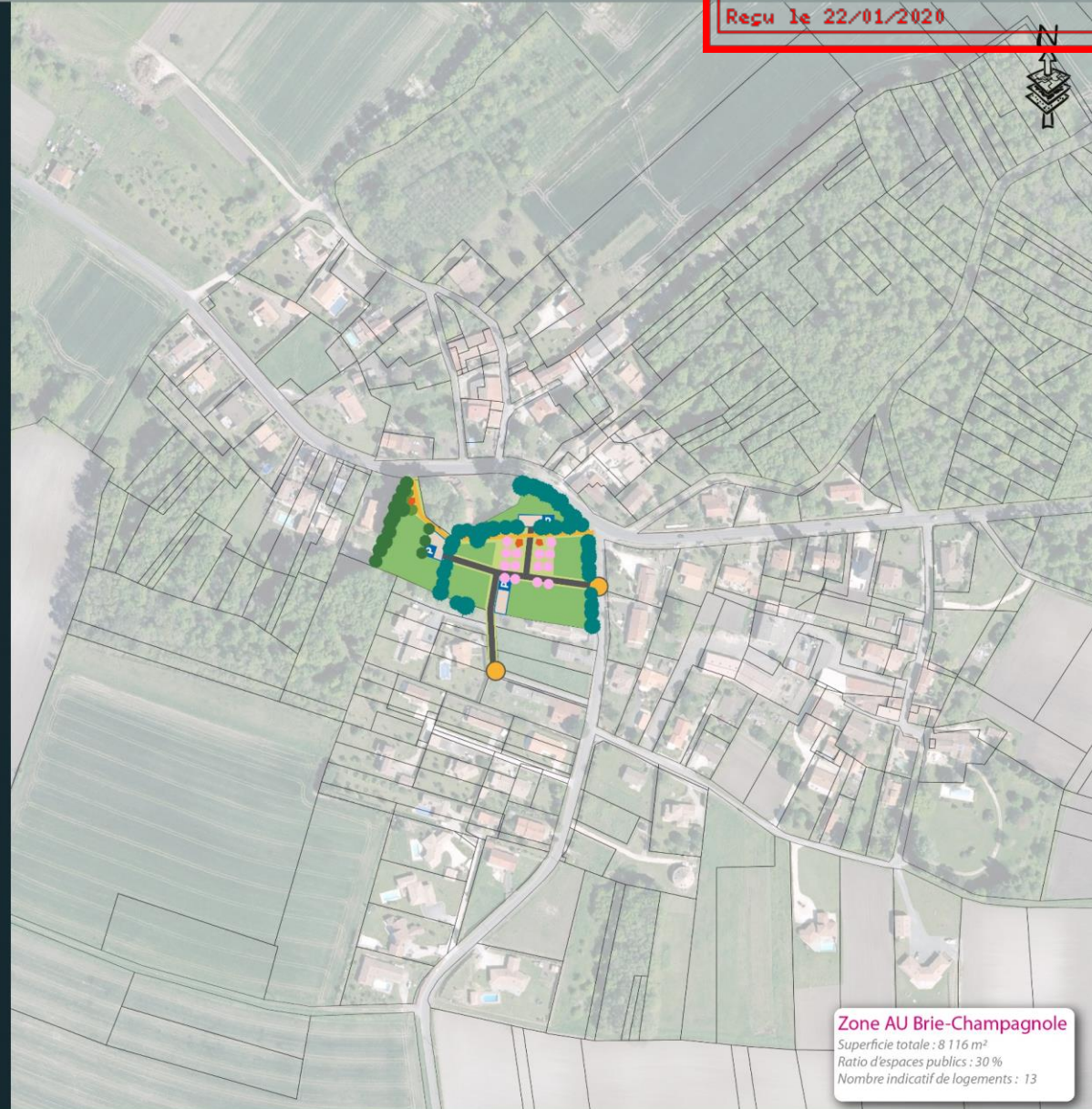
### 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

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

### 5. PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS

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

0 75 150 m



Zone AU Brie-Champagnole

Superficie totale : 8 116 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 30 %  
Nombre indicatif de logements : 13



11

## OAP secteur « Aubat Ouest »

Classement (règlement graphique)

Superficie

AR PREFECTURE  
017-211704093-20200120-DEL I62004-DE  
Reçu le 22/01/2020

0,66 ha

### I. Description du site

#### PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°11 se localise dans le quartier pavillonnaire de l'Aubat. Composé d'une prairie parsemée de chênes en partie nord, ce secteur participe à la qualité paysagère du quartier. Il est desservi sur deux côtés : par la RD140 (route de Médis) au sud et par la route François Arago au Nord.

#### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'urbanisation de cette enclave agricole permettra de densifier le village du Grand Aubat et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent. En outre, l'emprise limitée de ce secteur et le soin apporté à la préservation de ses qualités paysagères seront garants de son insertion dans l'environnement.

### II. Localisation



### III. Orientations

#### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 25 %
- Nombre indicatif de logements : 8
- Densité minimum : 20 logement/ha
- Part de logements sociaux : 33 %
- 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 médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

#### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une voie de desserte secondaire : 75ml / emprise de 10 à 12 mètres intégrant à minima une voie à double sens de circulation, une noue d'infiltration des EP et une circulation douce

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

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

### IV. Photographies



AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL I62004-DE  
Reçu le 22/01/2020

Classement (règlement graphique)

Superficie

0,46 ha

12

## OAP secteur « Aubat Est »

## I. Description du site

**PRESENTATION DU SECTEUR**

Le secteur N°12 se localise dans le quartier pavillonnaire de l'Aubat. Cette parcelle « traversante » de petite taille est desservie par la rue François Arago en façade Ouest et par l'avenue Pasteur en façade Est. Ses aménités environnementales (chêne remarquable, prairie, haie champêtre...) participent à la qualité paysagère du quartier.

**OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE**

L'urbanisation de cette enclave agricole permettra de densifier le village du Grand Aubat et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent. En outre, l'emprise limitée de ce secteur et le soin apporté à la préservation de ses qualités paysagères seront garants de son insertion dans l'environnement.

## II. Localisation



## III. Orientations

**PROGRAMMATION URBAINE :**

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 7
- Densité minimum : 20 logement/ha
- Part de logements sociaux : 33 %
- 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 médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

**PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :**

- Aménagement d'une placette traversante entre la rue François Arago et l'avenue Pasteur pour assurer la desserte des habitations et regrouper le stationnement

**PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :**

- Maintien de la trame éco-paysagère existante (préservation de la haie en partie Est de la parcelle et du chêne en bordure Ouest)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)

## IV. Photographies



# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmmations

## 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

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

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

## 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

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

0 75 150 m

### 11. Zone AU Aubat Ouest

Superficie totale : 6 886 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 25 %  
Nombre indicatif de logements : 8

### 12. Zone AU Aubat Est

Superficie totale : 4 669 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 7

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL162004-DE  
Reçu le 22/01/2020

## Maître d'Ouvrage



Commune de Saint-Sulpice-de-Royan  
46 B route de Rochefort  
17 200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN  
st-sulpice-de-royan@mairie17.com  
Tel : 05 46 39 05 07

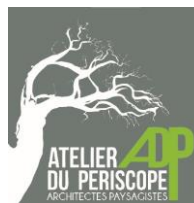
## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



ECR Environnement  
Parc d'Activités du Courneau  
5 rue du Pré Meunier  
33 610 CANEJAN  
bordeaux@ecr-environnement.com



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
g.rey@atelierduperiscope.fr