



Scambio  
urbanisme  
La fabrique des territoires



# COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

MS PREFECTURE  
017-211704093-20200120-DEL162004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

|                      | PRESCRIPTION | ARRET      | APPROBATION |
|----------------------|--------------|------------|-------------|
| REVISION<br>GENERALE | 17/11/2018   | 25/02/2019 | 20/01/2020  |
|                      |              |            |             |

SIGNATURE ET CACHET :

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

## TABLE DES MATIERES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Partie 1 : Introduction</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1. Axe 1 : Habiter un territoire péri-urbain aux portes de<br>Royan : la maîtrise du développement urbain autour des pôles<br>des vie et des aménités paysagères ..... | 7         |
| 1.2. Axe 2 : Préserver les aménités naturelles et le patrimoine<br>culturel du territoire .....  | 10        |
| 1.3. Axe 3 : Soutenir le développement économique du territoire<br>.....   | 12        |
| 1.4. Axe 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances<br>présents sur le territoire .....  | 13        |
| <b>Partie 2 : Carte de synthèse</b> .....  | <b>14</b> |

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 1 : INTRODUCTION

Le développement durable est :

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

*Commission mondiale sur l'environnement et le développement – Rapport Brundtland*



Le principe de développement durable

Le PADD est un projet politique ancré dans un territoire donné.

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise que :

- « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » ;
- « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération

intercommunale ou de la commune ».

AR PREFECTURE  
1704093-20200120-DEL162004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

- « Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective et programmatique du territoire communal. Il n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être opposé à toute demande d'autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le PADD n'a pas de forme réglementaire stricte. Ce doit avant tout être un document pédagogique, clair et accessible à tous, aux techniciens comme aux non techniciens. Il se base sur les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic communal.

## 1.1. LE PADD DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan précise les objectifs que se donne la commune pour les 10 prochaines années, en matière de protection des espaces naturels, de mise en valeur des paysages et du patrimoine, de développement économique, de politique d'habitat et d'urbanisme.

Carrefour routier vers Royan, Saintes, Rochefort et l'Ile d'Oléron, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan, située aux portes de l'océan et à proximité de pôles commerciaux, se caractérise par un territoire rural marqué par une diversité de perspectives paysagères attrayantes intégrant des zones de marais, boisées et d'agricultures qui devront être protégées.

Cette combinaison particulièrement recherchée entre proximité des pôles d'emploi et qualité du cadre de vie est un puissant vecteur de développement urbain. La commune a d'ailleurs enregistré un taux de croissance moyen de 2% par an sur la dernière décennie.

L'intensification des enjeux environnementaux du développement urbain et la prise en compte des récentes évolutions réglementaires imposent que le modèle d'accueil des nouvelles populations soit renouvelé.

Déjà dotée d'une école, de services, de commerces et de nombreux équipements

(de santé, touristiques, sportifs, culturels et de loisirs), la commune souhaite aujourd'hui redynamiser son territoire par une stratégie structurée autour de 4 grands axes :

- La maîtrise du développement urbain autour du cœur de vie et des aménités paysagères,
- La préservation des aménités naturelles et du patrimoine culturel ;
- Le soutien du développement économique et de la vocation touristique de la commune ;
- La gestion des risques et des nuisances.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

## 1.2. AXE 1 : HABITER UN TERRITOIRE PERI-URBAIN AUX PORTES DE ROYAN : LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES POLES DE VIE ET DES AMENITES PAYSAGERES

Prenant appui sur une stratégie de développement démographique modérée, le PADD s'attache à proposer un urbanisme maîtrisé et équilibré, permettant de modérer la consommation foncière et de maintenir la singularité et l'attractivité de l'habitat, par la promotion de formes urbaines économes conciliant qualité de vie, intensité bâtie et spécificités paysagères locales.

### 1.2.1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS A UN RYTHME RAISONNABLE POUR PRESERVER LA QUALITE DE « VILLAGE PAISIBLE » ET POUR FREINER DURABLEMENT LE PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Pour rappel, la population de Saint-Sulpice-de-Royan est passée de 2680 habitants en 2006 à 3113 habitants en 2015 (source : INSEE), soit un solde positif de 433 habitants sur cette période, avec un taux de croissance annuel moyen de 1.7%.

Pour les dix prochaines années, l'hypothèse « modérée » retenue, calculée sur la base d'un taux de croissance modéré de 1.5% par an sur une période de dix ans, offre à la commune une capacité d'accueil autour de 525 nouveaux habitants.

### 1.2.2. FAVORISER L'EMERGENCE DE MODES DE VIE DURABLE ET LA MIXITE SOCIALE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE POLITIQUES D'HABITAT ET D'URBANISME COHERENTES

La commune projette de construire 354 nouveaux logements sur la prochaine décennie, soit une moyenne de 35 logements par an, réalisés soit en extension urbaine, soit en réinvestissement urbain (dents creuses, densification et reconquête de logements vacants).

Les principes suivants structurent la politique de développement urbain :

- Densifier et développer le Bourg et le village de Jaffé 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, notamment, 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.

### 1.2.3. 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 ;

AR PREFECTURE

- 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.

### 1.2.4. REpondre a l'ENSEMBLE DES BESOINS EN LOGEMENTS Pouvant SURVENIR AU COURS DES DIX PROCHAINES ANNEES

Le besoin en logements d'un territoire résulte du cumul de deux besoins distincts :

- Le besoin exogène en logements généré par l'accueil de nouvelles populations ;
- Le besoin endogène en logements pour maintenir le niveau démographique actuel en prenant en compte l'évolution des modes de vie, la construction de résidences secondaires et l'évolution de la vacance notamment.

L'estimation du point mort prospectif sur la décennie passée est fondée sur :

- Une projection « au fil de l'eau » des dernières tendances enregistrées :
  - Une diminution de la taille moyenne des ménages autour de 2,1 ;
  - Un besoin stable lié au renouvellement de logements retirés du marché ;
- L'infléchissement souhaitable de certaines tendances sous l'effet supposé des orientations fixées et des règles établies par le PLU en matière de modération des surfaces consommées :
  - Un scénario d'évolution de la population modéré (1.5%/an) ;
  - Un nombre de logements vacants remis sur le marché ;
  - Une part conséquente des résidences secondaires et de logements occasionnels ;

Sur la base de ces projections, le point mort de la décennie passée est estimé à 104 logements, soit environ 10 unités par an.

L'effet démographique du scénario d'accueil de la population « au fil de l'eau »

génère un besoin en logements de l'ordre de 250 unités pour cette même période, soit 25 unités par an.

Le cumul du point mort et de l'effet démographique, donne un besoin potentiel de 354 nouveaux logements sur dix ans, soit 35 unités par an.

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

### 1.2.5.1. LE RAPPEL DES TENDANCES DE LA CONSOMMATION FONCIERE « HABITAT » SUR LA DERNIERE DECENNIE

Pour la dernière décennie, l'analyse du rythme de la consommation d'espaces a révélé un total d'environ 270 logements construits sur environ 22 hectares, soit un rythme de construction d'environ 27 logements par an, une consommation foncière de 2.2 ha par an, et une surface moyenne consommée de 700 m<sup>2</sup> par logement.

Les espaces consommés par l'urbanisation sont principalement des espaces agricoles, et des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages.

### 1.2.5.2. LE RAPPEL DES TENDANCES DE LA CONSOMMATION FONCIERE « ACTIVITES ECONOMIQUES » SUR LA DERNIERE DECENNIE

Sur cette même période, environ 23 hectares ont été consommés pour la création d'activités économiques et agricoles.

### 1.2.5.3. LE RAPPEL DES TENDANCES DE LA CONSOMMATION FONCIERE « EQUIPEMENTS » SUR LA DERNIERE DECENNIE

Sur cette même période, environ 1 hectare a été consommé pour la création d'équipements.

### 1.2.5.4. LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE D'HABITAT ET CHOIX DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

Pour la prochaine décennie, la commune projette un besoin de 354 logements

AR PREFECTURE

sur une surface totale d'environ 8 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 situées :
  - Au Nord-Est du bourg, dans le secteur « Terres de l'Ormeau », entre la Route de Rochefort et le chemin de la Ferme ;
  - A l'Est du bourg, au Sud de la Route de Médis, sur les terrains situés entre la Route de Médis et la rue Saint-Martin ;
  - A Jaffe, au croisement entre la RD733 et le chemin de Bernezac.

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.

### 1.2.5.5. LE BILAN DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au regard de la transformation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de ces dix dernières années, au profit d'espaces urbanisés à vocation d'habitat (16 ha), l'objectif de modération de la consommation de ces espaces à hauteur de 11 ha jusqu'en 2028, témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future, en réduisant de 35% ces surfaces consommées.

Les objectifs de modération de consommation du foncier à vocation économique sont conséquents, d'autant que la collectivité n'envisage pas d'extension des zones d'activités économiques, sur la prochaine décennie.

## 1.3. AXE 2 : PRESERVER LES AMENITES NATURELLES ET LE PATRIMOINE CULTUREL DU TERRITOIRE

### 1.3.1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET PRESERVER OU REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Pour rappel, la commune est concernée par deux sites d'intérêt communautaire et trois zones d'inventaire de type ZNIEFF attestant d'une richesse écologique importante.

La municipalité a pour ambition de préserver les réservoirs de biodiversité<sup>(1)</sup> et maintenir fonctionnels ou restaurer les corridors écologiques<sup>(2)</sup> de la Trame Verte et Bleue (TVB) :

- Préserver l'ensemble des boisements présentant un intérêt environnemental et paysager : le bois de La Lande, le bois du Bot, le bois des Groies, le Bois de Maine Auger, le bois de la Parée, le bois de la Courant, le bois de la Chèvre, le bois des Roches et l'ensemble des boisements implantés aux franges des tissus urbains du bourg et des villages de Jaffe, de l'Aubat et de Brie-Champagnole ;
- Préserver l'ensemble des milieux ouverts agricoles de la plaine ;
- Préserver le chenal du Liman, affluent de la Seudre, et ses marais comme corridor écologique majeur ;
- Protéger les zones humides pour conserver leurs fonctionnalités tout en restaurant des activités susceptibles de les valoriser ;
- Préserver l'ensemble des autres cours d'eau et chenaux (notamment le ruisseau Plat, le Pérat, le ruisseau de la Cayenne, le ruisseau de Boissirand) et les plans d'eau identifiés comme tout ou partie du domaine vital d'espèces patrimoniales ;
- Engager une stratégie de replantation de haies avec les acteurs concernés

<sup>1</sup> Les réservoirs de biodiversité sont constitués par les espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et où les habitats sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement. D'une façon générale, les espaces déjà protégés par certaines réglementations ont vocation à intégrer les réservoirs de la trame.

<sup>2</sup> Les corridors écologiques sont les espaces qui assurent les connexions entre les réservoirs, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

AR PREFECTURE  
Reçu le 22/01/2020

sur certains secteurs privés et sur le domaine public pour retrouver une trame éco-paysagère ;

- Protéger les chemins ruraux et les fossés du milieu agricole ;

Par conséquent, le règlement pourra prévoir différents degrés de protection :

- Un classement en zone naturelle (N) devra être appliqué sur l'ensemble des boisements afin d'interdire toute occupation bâtie et toute pression foncière en particulier dans les secteurs identifiés comme « réservoir » par la Trame Verte et Bleue (TVB) présentée dans le PADD.
- Les haies, les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les boisements de berge présentant des intérêts écologiques (enjeux diversité faunistique et floristique importante, sites de nidification d'espèces à enjeux, continuités écologiques...) et/ou hydrauliques (limitation du ruissellement des eaux pluviales favorisant l'infiltration, de protection des berges contre l'érosion, d'épuration des eaux...) pourront bénéficier d'une protection au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

### 1.3.2. VALORISER LE CARACTERE IDENTITAIRE ET PATRIMONIAL DES PAYSAGES ET PRENDRE EN COMPTE LEURS SPECIFICITES DANS LE RENOUVELLEMENT DU MODELE URBAIN

La commune affiche des ambitions fortes pour reconnaître et préserver la diversité et les qualités des paysages :

- Préserver la partition paysagère du territoire et conforter l'organisation du bâti :
  - Préserver la partition des paysages : les paysages pittoresques du marais de la Seudre, les paysages agricoles du plateau et les paysages champêtres des vallons ;
  - Préserver l'implantation traditionnelle du bâti, son organisation et sa distribution sur le territoire :
    - Le bourg de Saint-Sulpice-de-Royan (pôle de vie) ;
    - Les cinq villages répartis sur l'ensemble du territoire récemment urbanisés ;
    - Quelques propriétés et hameaux isolés.
  - Maintenir les coupures d'urbanisation jouant un rôle essentiel dans la

composition des espaces urbains et permettant de conserver des ouvertures visuelles :

- Coupure à dominante agricole entre La Crèche-Les Groliers et Fontbedeau ;
- Coupure à dominante agricole entre Fontbedeau et Les Métairies ;
- Coupure à dominante naturelle entre le bourg et La Lande ;
- Coupure à dominante agricole entre le bourg et le village de Jaffe ;
- Coupure à dominante naturelle entre La Lande et Brie-Champagnole ;
- Assurer des continuités entre l'espace agricole et le tissu urbain et gérer les interfaces avec les nouveaux fronts urbains en développant les structures paysagères d'accompagnement (haies plantées) ;
- Contenir les projets d'urbanisation à l'intérieur des limites actuelles des villages (Brie-Champagnole, Fontbedeau, La Crèche-Les Groliers, l'Aubat) et permettre des extensions limitées des villages du bourg de Saint-Sulpice-de-Boyan et de Jaffe ;
- Permettre les évolutions mesurées des hameaux (La Lande, Les Métairies, Les Groix, etc.) en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et la construction d'annexes aux habitations ;
- Veiller à l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles dans le paysage ;
- Au titre de la Loi Littoral, identifier et préserver :
  - Les espaces proches du rivage,
  - Les espaces remarquables,
  - Les espaces boisés significatifs à la fois dans et aux franges du tissu bâti et au cœur des espaces agricoles ;
- Protéger, valoriser et perpétuer le patrimoine architectural et paysager de la commune :

Les sites et monuments remarquables, le bâti vernaculaire et le petit patrimoine bâti font la singularité du territoire de la commune. Le règlement invitera à les préserver et à les mettre en valeur, de même qu'à réinventer une architecture inspirée par ces lieux et ces édifices (volumétrie, implantation sur la parcelle, orientation, pentes de toits, couleurs...) :

- Préserver et entretenir le patrimoine classé : l'église et le temple ;
- Valoriser les patrimoines architecturaux et paysager participant à l'identité de la commune : les fontaines, les puits, les cimetières protestants, les ouvrages hydrauliques des marais, le domaine du Grand Aubat, etc. ;
- Inventorier et repérer les bâtiments et les dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et présentant une certaine valeur patrimoniale ;

Le bâti vernaculaire et les éléments de patrimoine participant à l'identité de la commune pourront bénéficier d'un classement spécifique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

AR PREFECTURE

le patrimoine classé : l'église et le temple ;

Recu. le 22/01/2020

## 1.4. AXE 3 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

### 1.4.1. DIVERSIFIER ET CONFORTER LE DYNAMISME DES ACTIVITES EXISTANTES

- Dynamiser l'hypercentre de Saint-Sulpice-de-Royan à travers notamment la requalification des espaces publics, le développement d'un marché central, le renforcement des liaisons douces vers et depuis le bourg ;
- Soutenir et valoriser les activités de commerce et d'artisanat qui permettent de dynamiser le bourg à travers la création d'une association de commerçants et/ou l'organisation d'une quinzaine commerciale dans le but de favoriser et renforcer l'attractivité des commerces ;
- Permettre l'accueil de petites entreprises de haute technologie sur le site de la Queue de l'Ane ;
- Favoriser la requalification des sites actuellement utilisés pour du gardiennage, au sein de la zone d'activités de la Queue de l'Ane, parfois consommateur d'espaces, pour permettre l'installation de nouvelles activités ;
- Contenir la zone de la Queue de l'Ane dans son emprise actuelle ;
- Contenir le développement des activités économiques uniquement à l'intérieur des limites du bourg, des villages et de la zone d'activités de la Queue de l'Ane ;
- Permettre, à plus long terme, dans la mesure du besoin, l'implantation d'activités tertiaires, en continuité du village de Jaffe.

### 1.4.2. CONTINUER DE SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Afin de soutenir les activités agricoles, le PADD fixe les orientations suivantes :

- Maitriser l'intégrité des surfaces agricoles ;
- Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles ;
- Diversifier l'activité agricole en favorisant la production de fruits et légumes dans les secteurs où la nature des sols est favorable et en développant le

petit maraichage pour favoriser les circuits courts;

- Améliorer la coexistence entre les secteurs habités et les zones agricoles, afin de laisser des marges de manœuvres pour le développement des exploitations et de limiter les effets des nuisances parfois occasionnées par l'activité agricole.



### 1.4.3. PROMOUVOIR LA VOCATION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Afin de conforter la vocation touristique de la commune, les orientations suivantes sont envisagées :

- Soigner l'image de village paisible et cultiver l'identité rurale de la commune (valeur paysagère des accès, qualité et fonctionnalité des espaces publics structurants, interfaces urbain/agricole, valorisation du patrimoine, etc.) ;
- Répondre aux besoins courants des visiteurs (stationnement, aire de pique-nique, information, WIFI, etc.) et compléter l'offre d'hébergement et de services pour répondre à l'évolution des pratiques (séjours courts, logements atypiques, itinérance, produits régionaux, etc.) ;
- Développer des itinéraires intérieurs pédestres et cyclistes reliant les différentes boucles existantes au sein du territoire pour inscrire le bourg dans un maillage des grands itinéraires départementaux (chemin de la Seudre, Vélodyssée, etc.) et notamment envisager une liaison cyclable vers Royan ;
- Améliorer l'accessibilité et la signalétique (fléchage, parcours culturels) pour la découverte du petit patrimoine et des paysages, notamment l'accès aux marais (circuit vers les parcs à huitres et visite des marais).

## 1.5. AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

D'une manière générale, la municipalité de Saint-Sulpice-de-Royan souhaite engager une large communication avec les habitants de la commune au sujet des risques et des nuisances en délivrant des informations sur leur localisation, leur importance et les contraintes que cela impose.

### 1.5.1. LUTTER CONTRE LES RISQUES NATURELS LIES AUX FEUX DE FORETS

- Limiter l'urbanisation et l'installation de nouvelles populations sur les secteurs soumis à ce risque ;
- Evaluer les modalités d'évolution du bâti concerné par le risque feux de forêts.

### 1.5.2. LUTTER CONTRE LES RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque lié aux remontées de nappes ;
- Mettre en place des dispositifs techniques visant à limiter les risques d'inondation et favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements (schéma directeur des eaux pluviales).

### 1.5.3. RISQUES NATURELS LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

Veiller à ce que les constructions, lorsqu'elles sont possibles, respectent les logiques de mouvements de terrain (haut et pied de buttes, pentes) et satisfassent aux conditions de stabilité nécessitées par les contraintes des sols (géologie, hydrologie et mécanique des sols), en fonction du niveau d'aléa connu.

### 1.5.4. LUTTER CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX SITES ET SOLS POLLUES

AR PREFECTURE  
147-214701006-21200111-DELIB0004-1-DE  
Reçu le 22/01/2020

- Mettre en place une information claire sur les sites et sols pollués connus ;
- Intégrer les contraintes liées à ces sites.

### 1.5.5. LUTTER CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES ET AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Limiter l'exposition de biens ou de populations nouvelles aux abords des infrastructures concernées :

- Les RD14 et 733 ;
- La déchetterie située dans la zone La Queue de l'Ane ;
- La cave coopérative à Fontbedeau.

### 1.5.6. LUTTER CONTRE LES NUISANCES ACOUSTIQUES

- Atténuer les nuisances sonores occasionnées par l'intensité du trafic de la RD733 pour permettre le développement de l'urbanisation à son contact ;
- Favoriser les liaisons inter-quartiers et prévoir l'aménagement du Chemin de la Messe comme alternative à l'entrée ou sortie du bourg depuis ou vers Royan, dans le but de permettre la fluidité de la circulation dans le bourg.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

## Partie 2 : CARTE DE SYNTHESE

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DEL152004\_1-DE  
Regu le 22/01/2020

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

Carte de synthèse



## Préserver la partition paysagère, les milieux naturels et les continuités écologiques

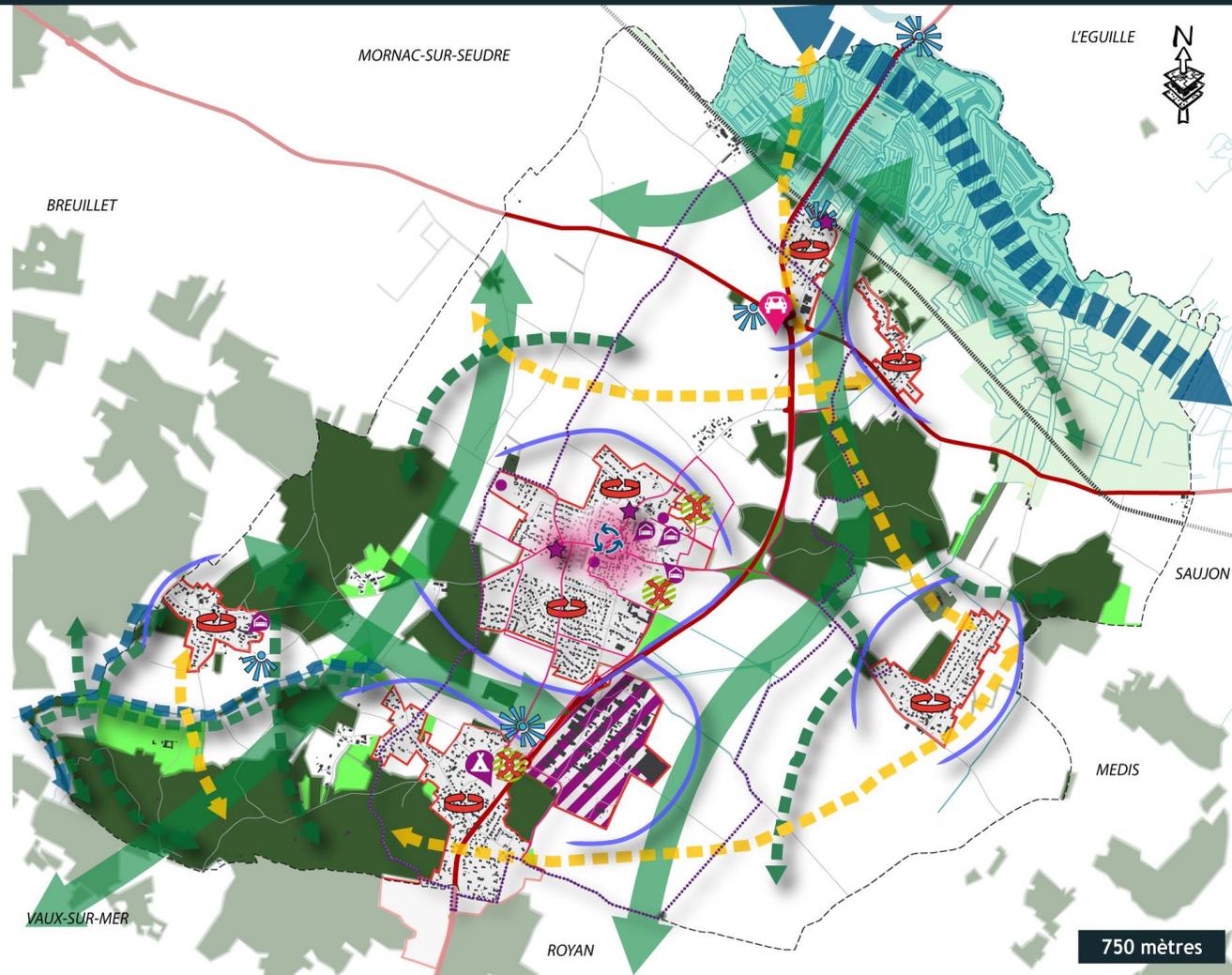
- Bois et haies
- Prairies
- Marais salé
- Marais doux
- TVB communale (principaux corridors écologiques aquatiques, terrestres et aériens)

## Maîtriser le développement urbain et préserver l'attractivité du territoire

- Limites des villages
- Densification du tissu urbain des villages et comblement des dents creuses
- Extension urbaine à vocation d'habitat : le Bourg et le village de Jaffe
- Principales coupures d'urbanisation à préserver
- Requalification paysagère des entrées de bourg et des villages : traitement paysager des fronts bâtis, des abords de la RD733 et de la zone d'activités
- Valorisation des panoramas les plus remarquables
- Affirmation d'un coeur de vie accessible (requalification des espaces publics, valorisation des commerces, mise en oeuvre du PAVE, etc.)
- Confortement du réseau de liaisons douces
- Aire de covoiturage à maintenir pour promouvoir l'utilisation d'autres modes de transport

## Dynamiser le potentiel touristique et soutenir le développement économique

- Itinéraire de randonnée à signifier / aménager
- Valorisation du patrimoine remarquable
- Valorisation des équipements culturels et de loisirs et des activités touristiques (hébergements)
- Requalification de la zone d'activités



## 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