

Département de la Charente Maritime

Ville de JONZAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PIECE 2

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION du POS	28/09/1984	30/09/1985	19/12/1986
MODIFICATION du POS			20/12/1988
MODIFICATION du POS			25/07/1991
REVISION du POS/PLU	08/03/1999	30/03/2001	11/03/2002
REVISION DU PLU	02/05/2005	14/09/2007	23/05/2008
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			



Ville de Jonzac

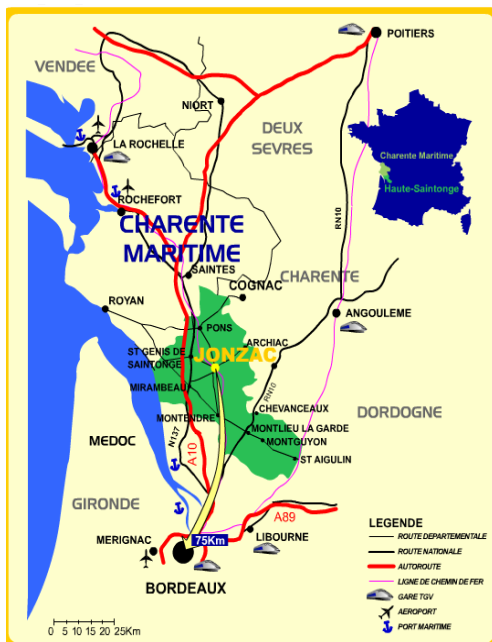
Département de la Charente-Maritime

***PROJET D'AMENAGEMENT
ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE***

UNE AMBITION POUR LA VILLE

SEPTEMBRE 2007

CAPITALE DU SUD DE LA CHARENTE-MARITIME

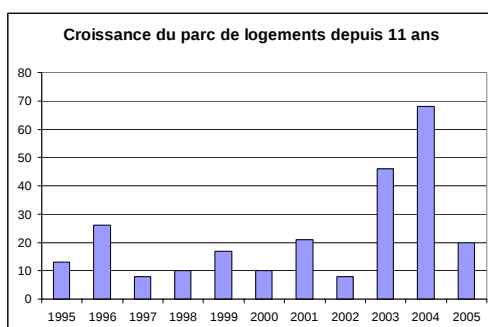


Jonzac constitue une capitale pour le Sud de la Charente-Maritime. Sous-préfecture et chef-lieu d'arrondissement et de canton, la ville rayonne dans un secteur géographique de 1000 km². Son développement s'inscrit aujourd'hui dans le contexte intercommunal de la Communauté de Communes de Haute Saintonge. Celle-ci est une des plus anciennes communautés et la plus importante du département regroupant 123 communes, représentant une population de 60 000 habitants.

UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE

UN MARCHÉ IMMOBILIER EN PLEINE CROISSANCE.

DES BESOINS ACCRUS EN LOGEMENTS POUR LA VILLE CENTRE



Source : Commune 2005

Son dynamisme a permis à Jonzac d'ancrer sur son territoire un fort développement, économique, culturel, une offre diversifiée en matière de services et de loisirs. Dans le même temps, le marché immobilier s'est montré très contrasté : la dynamique du marché a été particulièrement forte sur les petits logements, les immeubles collectifs, le tourisme mais la croissance de la population portée par l'habitat pavillonnaire s'est surtout effectuée dans les communes environnantes. Le phénomène de « city » n'est pas propre à Jonzac. Pour autant, la ville n'était pas décidée à laisser perdurer cette évolution et la tendance semble aujourd'hui s'être renversée, grâce notamment à une opération communale : le lotissement Baie-Saint-Paul qui a amorcé une dynamique nouvelle.

Dans un contexte favorable, la demande en matière d'habitat augmente marquée par un souhait de retour à la ville centre. Le coût des transports induit une recherche de la proximité des services. La diversité et la qualité des services offerts à Jonzac constituent un facteur d'attractivité pour la ville.

UN CADRE DE VIE AGREABLE



Avec sa vallée et ses coteaux viticoles, son patrimoine architectural et urbain, Jonzac offre un cadre de vie agréable qu'elle a su protéger et mettre en valeur au travers notamment de la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et par le réaménagement des espaces publics majeurs de la ville.

UN TERRITOIRE CONTRAINT

Toutefois la commune a un territoire limité (1309 ha) et ce territoire est contraint par les multiples protections et servitudes mises en place :

- la ZPPAUP citée ci-dessus qui couvre le centre, la vallée, les coteaux viticoles au Nord Est de la ville et quelques villages,
- le Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières qui touche plusieurs secteurs autour du centre ville,
- le Plan de Prévention des Risques (PPR) d'inondations dues aux crues de la Seugne,
- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la Directive Habitat, dans le cadre du projet de réseau européen NATURA 2000 qui concerne la vallée de la Seugne et se double d'une ZNIEFF,
- la Zone Spéciale de Conservation des Carrières de Bellevue en vue de la protection de chauve-souris,
- une ZNIEFF pour la protection de chauve-souris, au périmètre élargi par rapport à la ZSC.



Il existe en outre, un risque lié au retrait-gonflement des sols argileux.

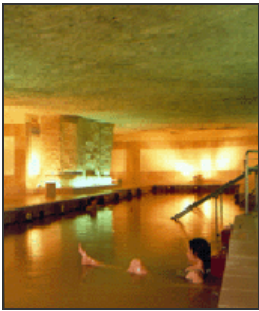
LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES MILIEUX NATURELS



La ville de Jonzac prend en compte ces contraintes et les intègre dans son projet en protégeant les espaces sensibles par une réglementation adaptée et la maîtrise de son urbanisation.

L'ELARGISSEMENT DE L'OFFRE FONCIERE

La réponse aux besoins en logements et en surface économique.



Source : Site officiel de la Ville de Jonzac

Du fait de la taille du territoire et des contraintes qui y pèsent, les possibilités de développement de la ville se heurtent à un manque de disponibilités foncières qui a pour conséquence, un renchérissement du coût du foncier ou l'impossibilité d'accueil de projets économiques.

La ville a donc choisi d'élargir l'offre foncière d'une façon suffisamment importante pour ne pas être gênée par des phénomènes de rétention foncière et répondre aux besoins émergents.

Il s'agit non seulement de satisfaire les besoins en logement permanent des actifs et des retraités, mais aussi d'anticiper sur le développement de l'activité touristique autour des Thermes et du complexe de loisirs (Antilles + Casino). La progression du thermalisme génère des besoins en logements temporaires pour les curistes et crée des emplois par ses effets directs et indirects, emplois occupés par des actifs qui doivent aussi se loger.

Seul le secteur de Bellevue apparaît comme pouvant potentiellement supporter un développement urbain lié au thermalisme, la coexistence avec les chauve-souris est définie dans le document d'objectifs.

La croissance démographique génère quant à elle des besoins en matière de services et commerces. De plus, la situation de Jonzac à 75 km de Bordeaux, au cœur de la moitié Sud du département, et la qualité du cadre de vie la rendent attractive sur le plan économique.

LA PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT AU SUD DE LA VILLE

La ville a choisi d'étendre l'urbanisation au Sud de la ville, de façon à rééquilibrer l'agglomération autour du centre ville qui s'est lui-même étiré vers le Sud.

La ville se projette suffisamment loin dans le temps et réserve les espaces nécessaires à son développement. Ce développement entraînera la disparition de l'activité agricole au Sud de la ville mais cela se fera progressivement, la planification permettant d'organiser et de maîtriser la transition.

Certaines zones sont déjà ouvertes à l'urbanisation (1AU). D'autres le seront à moyen terme après une modification du PLU (2AU). Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones (3AU) se fera à plus ou moins long terme après révision du PLU et après des études complémentaires visant à assurer les conditions de la préservation des chiroptères protégés dans le cadre de la ZSC des Carrières de Bellevue.

La maîtrise de l'urbanisation s'est déjà traduite par la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Seugne.

La démarche pourra se prolonger par la réalisation d'opérations pilotées par la commune.

UNE DIVERSITE DES FONCTIONS RENFORCEE

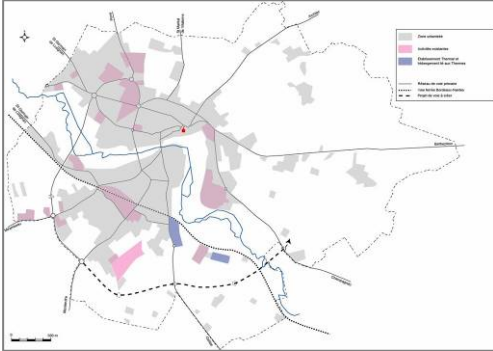
La ville affirme sa volonté de conserver la diversité des fonctions qui lui confère son statut de capitale de la Haute Saintonge.

Accueillir des habitants, des touristes, mais aussi des entreprises.

Permettre le développement des activités déjà installées et offrir une qualité de vie par la diversité des services constituent des éléments importants du projet communal.

Cette diversité trouvera sa place au sein des nouveaux quartiers.

**UN DEVELOPPEMENT URBAIN
STRUCTURE AUTOUR D'UNE VOIE
NOUVELLE ET DU RESEAU DE
CHAUFFAGE URBAIN.**



Le parti d'urbanisme de la ville est d'organiser son développement autour de grandes infrastructures de façon à améliorer le fonctionnement de la ville et la qualité de vie de ses habitants.

D'une part, la ville part du constat que le trafic routier augmente de 3% par an, ce qui représente 40% d'augmentation en 10 ans. Il n'est pas possible d'imaginer ce flux dans le centre ville de Jonzac où les voies étroites ont déjà conduit à la mise en place d'un plan de circulation. A partir de là, il est apparu nécessaire de prolonger la rocade en créant une voie nouvelle, de la route de Montendre à la route de Champagnac. Cette voie structurera l'ensemble du territoire communal au Sud de la ville et facilitera l'accès aux pôles touristiques de l'Est de la ville : les Thermes, la base de loisirs, les Antilles et le Casino.

D'autre part, la croissance au Sud de la ville s'appuie sur le réseau de chauffage urbain dont le maillage sera renforcé. Ce réseau s'appuie sur des énergies renouvelables (chaudières bois, géothermie).

LA PROTECTION DES COLLINES VITICOLES



Au Nord et à l'Est de la ville, la protection de l'activité agricole s'affirme sur les 3 collines viticoles, emblématiques de la ville : la Dixmerie, la Boulennerie, la Terrière / la Pairauderie.

Le développement urbain se fera à la marge de ces espaces mais trouve vite ses limites avec la protection des grandes propriétés dans la ZPPAUP (la Dixmerie, la Pairauderie), la protection des secteurs à risques (la Terrière).

Au Nord Ouest, la croissance urbaine s'étend jusqu'aux limites du territoire communal, rejoignant ainsi une urbanisation qui s'est développée sur les communes voisines, attirée par la ville centre et ses services.

LA POURSUITE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain, amorcé il y a quelques années avec l'OPAH, prolongé avec le Bureau Habitat a permis de produire des logements locatifs, particulièrement des logements de petite taille, bien adaptés aux jeunes ménages. Le projet communal favorisera la poursuite de ce renouvellement urbain en n'exigeant pas de places de stationnement pour les logements en centre ville.

Il s'est traduit également par le réaménagement d'espaces publics comme la rue de Champagnac ou la place du château ainsi que par la restructuration importante de la Résidence Philippe (logements HLM). Le projet prévoit la démolition de 4 immeubles collectifs et la reconstruction à la place d'un ensemble de logements individuels suivant un plan d'aménagement mettant en œuvre les principes de développement durable.

LA PRESERVATION DES RESSOURCES

La maîtrise de l'urbanisation se double également d'une volonté de toujours mieux gérer les ressources et de limiter les pollutions :

- raccordement de l'urbanisation nouvelle à l'assainissement collectif,
- en matière d'eaux pluviales, limitation des débits évacués dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de l'opération avant aménagement. Recommandation de la mise en œuvre de techniques dites « alternatives », ayant un effet compensatoire au ruissellement,
- acquisition progressive de l'ensemble des terrains situés en zone inondable de façon à maîtriser les effets induits par le risque d'inondation,
- stockage d'eaux pluviales en citerne envisagé dans les anciennes carrières en dessous de la ville, pour l'usage public (arrosage d'espaces verts, etc...)
- création d'itinéraires de liaisons douces entre et autour des pôles touristiques (Thermes, Antilles, Moulin de chez Bret, Moulin du Cluzelet, Centre)
- création d'itinéraires de liaisons douces le long de la voie nouvelle qui aura une fonction de boulevard urbain.

VILLE DE JONZAC

