

Communauté des Communes de la Haute Saintonge

## PETITES VILLES DE DEMAIN

### PHASE 1 - DIAGNOSTIC PROSPECTIF GÉNÉRAL APPLIQUÉ A LA REVITALISATION DU COEUR DE VILLE DE JONZAC



**Cadre Info**

Ville de Jonzac  
CDCHS  
GHECO, urbanistes, mandataires  
CCI de Charente Maritime  
IDCITE, mobilités  
B.MASSE, paysagiste  
EAU MEGA Environnement

## 1.1– Centralité topographique, géographique et fonctionnelle

### **CENTRALITÉ HISTORIQUE - LIEUX D'URBANITÉ**

1. L'assise historique la centralité fondatrice, un cœur de ville lisible et stabilisé
2. Les « cœurs d'urbanité »
3. Le développement de la ville

### **VENIR – CIRCULER – STATIONNER A JONZAC**

1. Des accès au cœur de ville à hiérarchiser et à clarifier
2. Conforter la marchabilité et la cyclabilité du cœur de ville
3. Disposer d'une organisation et d'une gestion du stationnement public propice à la valorisation des continuités piétonnes et des espaces publics
4. Desserte Transports en commun
5. Trafic et vitesses

### **HABITER A JONZAC**

1. Une population stabilisée mais vieillissante
2. Un parc de logements marqué par une tension immobilière liée au thermalisme et un potentiel de reconquête/valorisation (parc vanact, parc ancien...)

### **FAIRE SES COURSES A JONZAC - LE COMMERCE**

1. Les secteurs commerçants de la ville – les achats quotidiens
2. Les parcours marchands dans le cœur de ville
3. L'aspect des devantures commerciales

### **VIVRE A JONZAC - LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS**

### **PAYSAGES - PAYSAGES URBAINS ET PATRIMOINE**

1. Les entités paysagère, le parc « prairies » de la vallée de la Seugne
2. Les espaces publics / la voirie
3. Le patrimoine bâti
4. La signalétique

### **EAU/RESEAUX/ENERGIE**

## 1.2 – Synthèse – Grilles «Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces» (AFOM) - Enjeux et orientations stratégiques

## 1.3 – Les secteurs à enjeux

1. Les droits inscrits au P.L.U. – potentiel de développement de la commune
2. Les gisements fonciers et secteurs à enjeux dans le cœur de ville élargi
3. Les secteurs à enjeux majeurs

## 1.4 – Les hypothèses pour un périmètre d'intervention ORT

## 1.5 – Le périmètre ORT retenu



## 1.1 – Centralité topographique, géographique et fonctionnelle







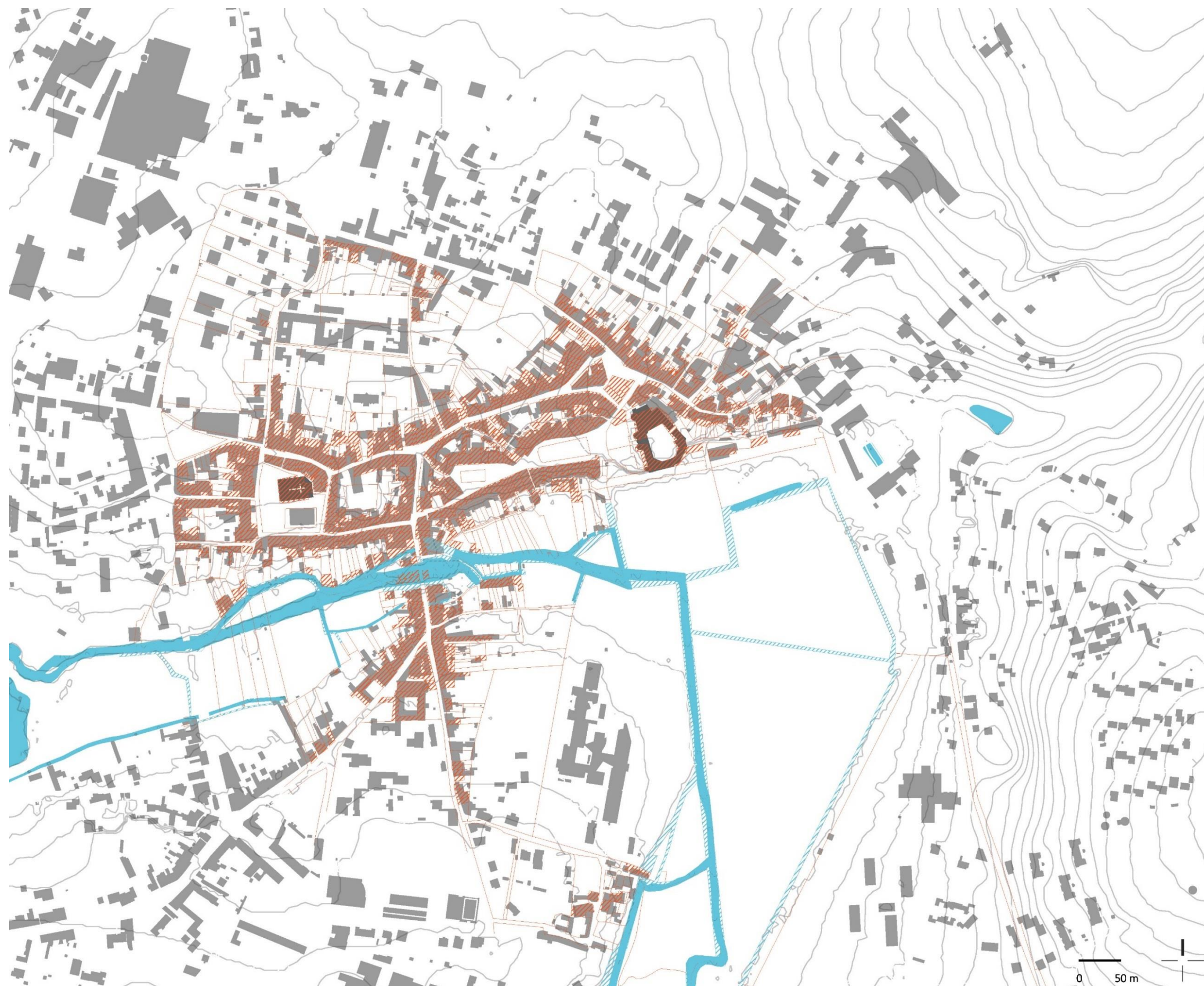
# CENTRALITÉ HISTORIQUE - LIEUX D'URBANITÉ

## 1. L'assise historique la centralité fondatrice, un cœur de ville lisible et stabilisé

# L'assise historique

## La centralité fondatrice

### Un coeur de ville "constitué"



→ UN CŒUR DE VILLE HISTORIQUE, FUSION DE 3 « BOURGS »

Une « cité » historique lisible, qui s'articule entre 3 sites ou « bourgs » :

- Les deux « monts » : « Montguimar » et « Balaguiet »
- Les Carmes

→ UNE PERMANENCE DU BÂTI ANCIEN ET DES PÔLES D'ANIMATION

→ UNE CITÉ HISTORIQUE VIVANTE, INVESTIE

L'enveloppe du cœur de ville historique correspond au bâti existant au début du XIXe siècle (plan napoléonien)

- l'ancien bourg castral
- son extension vers l'ouest jusqu'à la place du Champs de Foire (entrée nord-ouest, au nord et à l'est)
- Les Carmes

CADASTRE DE 1811:

-  Report du bâti du cadastre napoléonien
-  Report des cours d'eau du cadastre napoléonien
-  Report des parcelles du cadastre napoléonien

Report du cadastre napoléonien de 1811 sur le cadastre actuel – source ghco



## UN CŒUR DE VILLE HISTORIQUE, FUSION DE 3 « BOURGS »

Une « cité » historique lisible, qui s'articule entre 3 sites ou « bourgs » :

- Les deux « rocs » ou « monts » : « Montguimar » sur lequel est bâti l'église (XI et XIIe siècles, avant remaniements au XIXe siècle) et « Balaguier » dominé par le château (démoli lors de la guerre de 100 ans, reconstruit à la fin du XVe siècle)
- Les Carmes (chapelle de la Maladrerie XVe siècle, cloître des Carmes XVIe siècle), au-delà de la Seugne au sud

## UNE PERMANENCE DU BÂTI ANCIEN ET DES PÔLES D'ANIMATION UNE CITÉ HISTORIQUE VIVANTE, INVESTIE

L'enveloppe du cœur de ville historique correspond au bâti existant au début du XIXe siècle (plan napoléonien, non daté) :

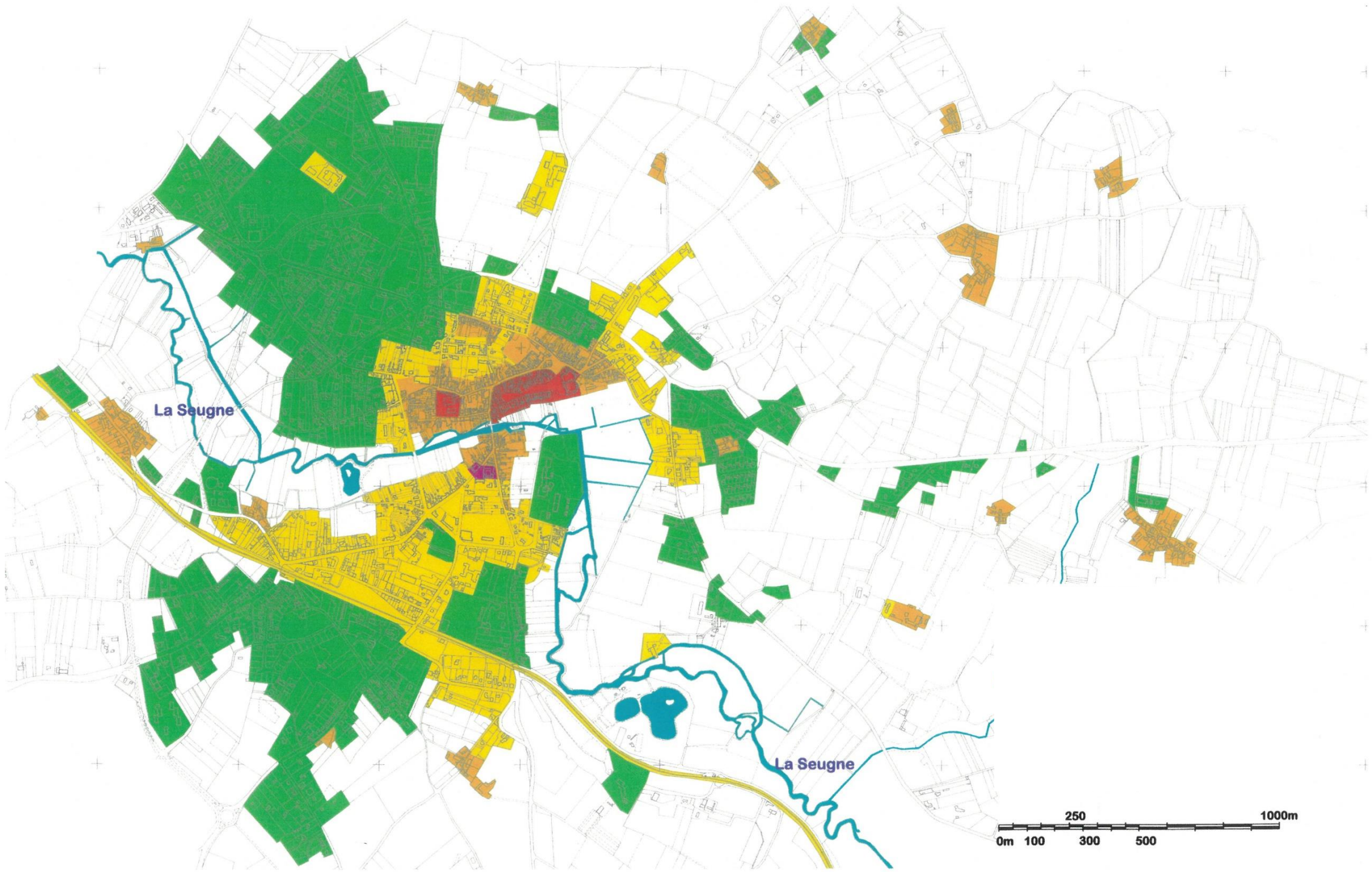
- l'ancien bourg castral, médiéval (château, maisons qui forment « rempart » de part et d'autre des 2 portes de ville, dont une encore lisible rue Sclafer, ruelles étroites), qui concentre aujourd'hui des équipements et des activités polarisatrices et attractives : le château (sous-préfecture, mairie, ...), le théâtre, l'office de tourisme, un tissu commerçant dynamique
  - son extension vers l'ouest au-delà de la place du marché et de l'église, jusqu'à la place du Champs de Foire (entrée nord-ouest), place Fillaudeau (ancien marché au porcs) et la rue du Château d'eau (est), qui accueillent la Halle, commerces et logements, délimitée au nord par les rues Sadi Carnot et St Gervais
  - Les Carmes, au-delà de la Seugne, pôle d'équipements : culturels (centre culturel dans l'ancien cloître, médiathèque) et tribunal, noyau commerçant, en lien avec les anciennes adouberies et la corderie
- Le cœur de la cité historique est vivant ; il accueille dans ses immeubles anciens les principaux équipements et activités polarisatrices et attractives (commerces, halles et marché, Mairie, Sous-Préfecture, Tribunal, centre culturel des Carmes, théâtre, médiathèque, office de tourisme...).

*Une ville historique animée et investie*

L'assise historique

La centralité fondatrice

Un coeur de ville stabilisé



→ UN CŒUR DE VILLE HISTORIQUE, FUSION DE 3 « BOURGS »

Un centre dense stabilisé à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle

→ UNE PERMANENCE DU BÂTI ANCIEN ET DES PÔLES D'ANIMATION

LEGENDE

|                                                                                       |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Médiéval                           |
|  | XVI et XVII <sup>ème</sup> siècles |
|  | XVIII <sup>ème</sup> siècle        |
|  | XIX <sup>ème</sup> siècle          |
|  | XX <sup>ème</sup> siècle           |

ZPPAUP DE JONZAC

STRUCTURE URBAINE ET  
FORMATION HISTORIQUE

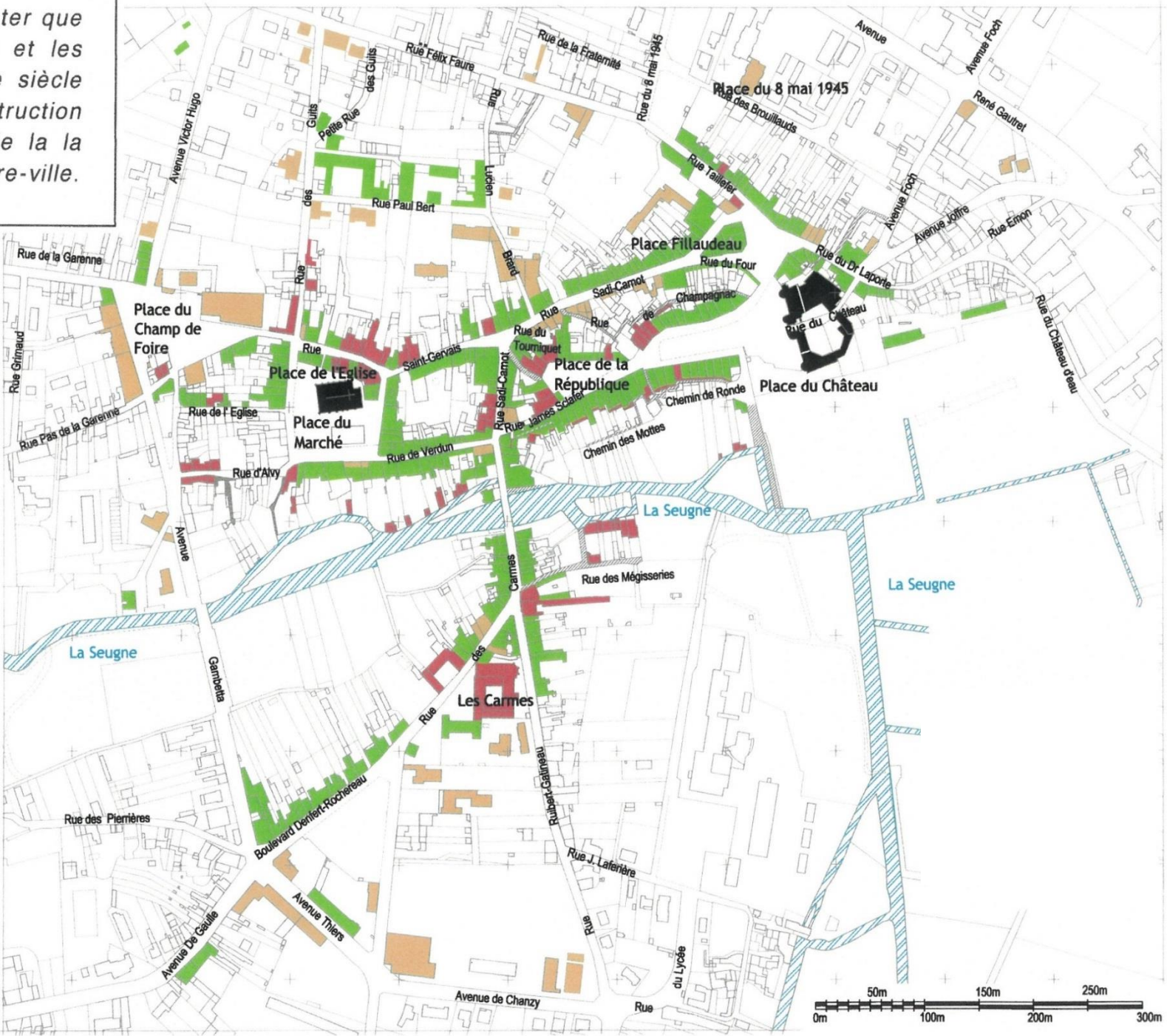
Carte des étapes  
de développement  
de la ville

26

Source ZPPAUP de JONZAC – Françoise Doutreuwe 2003



Il est remarquable de constater que les grands travaux de voirie et les plans d'alignement du 19ème siècle ont conduit à la reconstruction partielle (façade) ou totale de la plupart des immeubles du centre-ville.



→ DES CONTINUITÉS PAYSAGERES COMME FIL CONDUCTEUR

→ UNE VILLE DE PIERRE ET D'EAU

→ UNE PERMANENCE DU BÂTI ANCIEN ET DES PÔLES D'ANIMATION

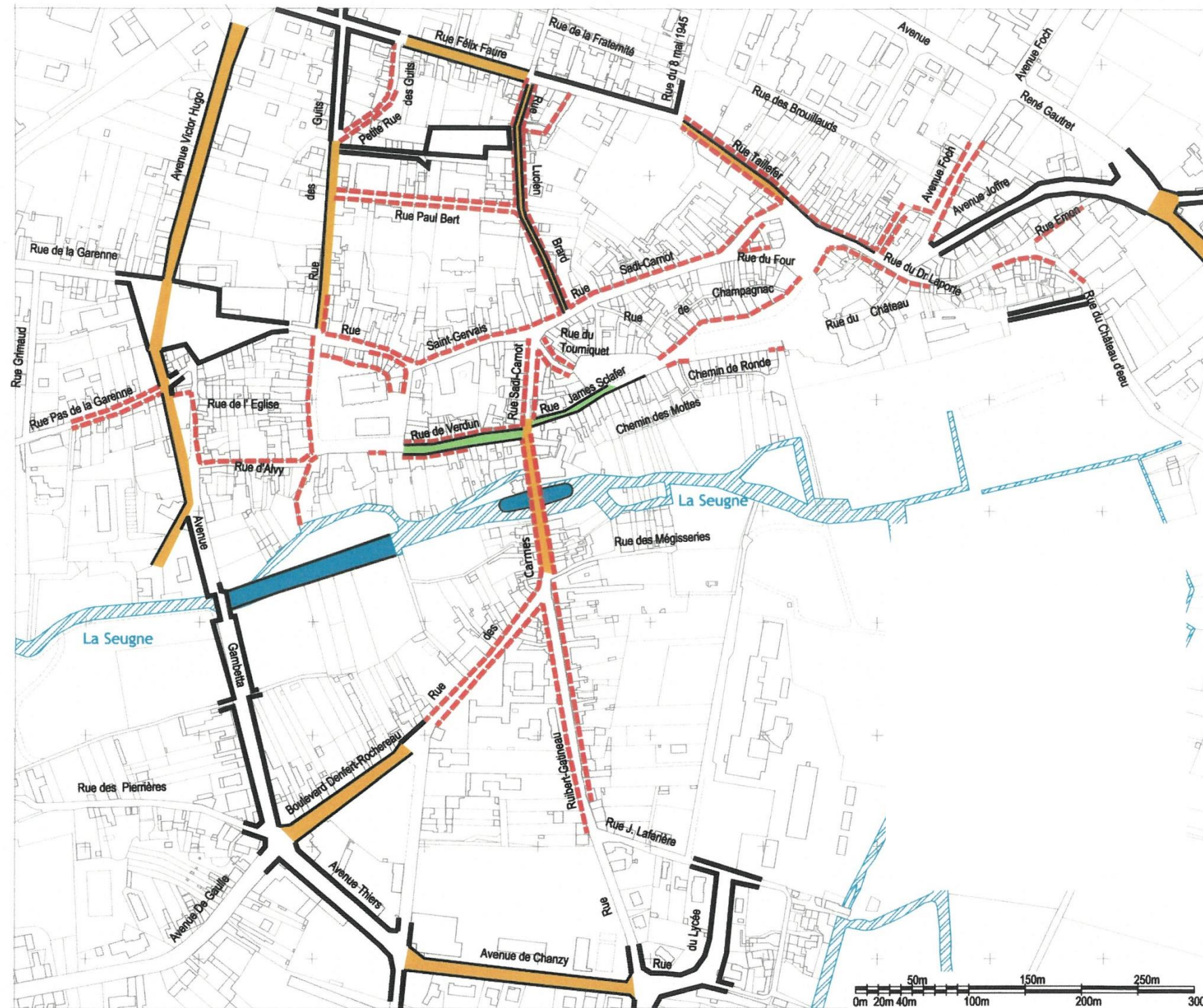
LEGENDE

- Avant le 19ème siècle
- 19ème siècle
- 20ème siècle
- Rue piétonne



## L'assise historique

### Un cœur de ville structuré par la reconstruction du bâti au 19ème siècle



→ UN PREMIER CONTOURNEMENT AU  
19EME SIÈCLE

→ UNE VILLE LISSÉE

→ DES VOIES RECALIBRÉES PAR LES  
EMPRISES À L'ALIGNEMENT

#### LEGENDE

- Voies alignées  
( plans d'alignement de 1841)
- Voies nouvelles
- Voies élargies et alignées
- Rampe adoucie
- Aménagement du lit  
de la Seugne

ZPPAUP DE JONZAC

STRUCTURE URBAINE ET  
FORMATION HISTORIQUE

Carte de l'évolution  
de la voirie  
de 1830 à 1883

39

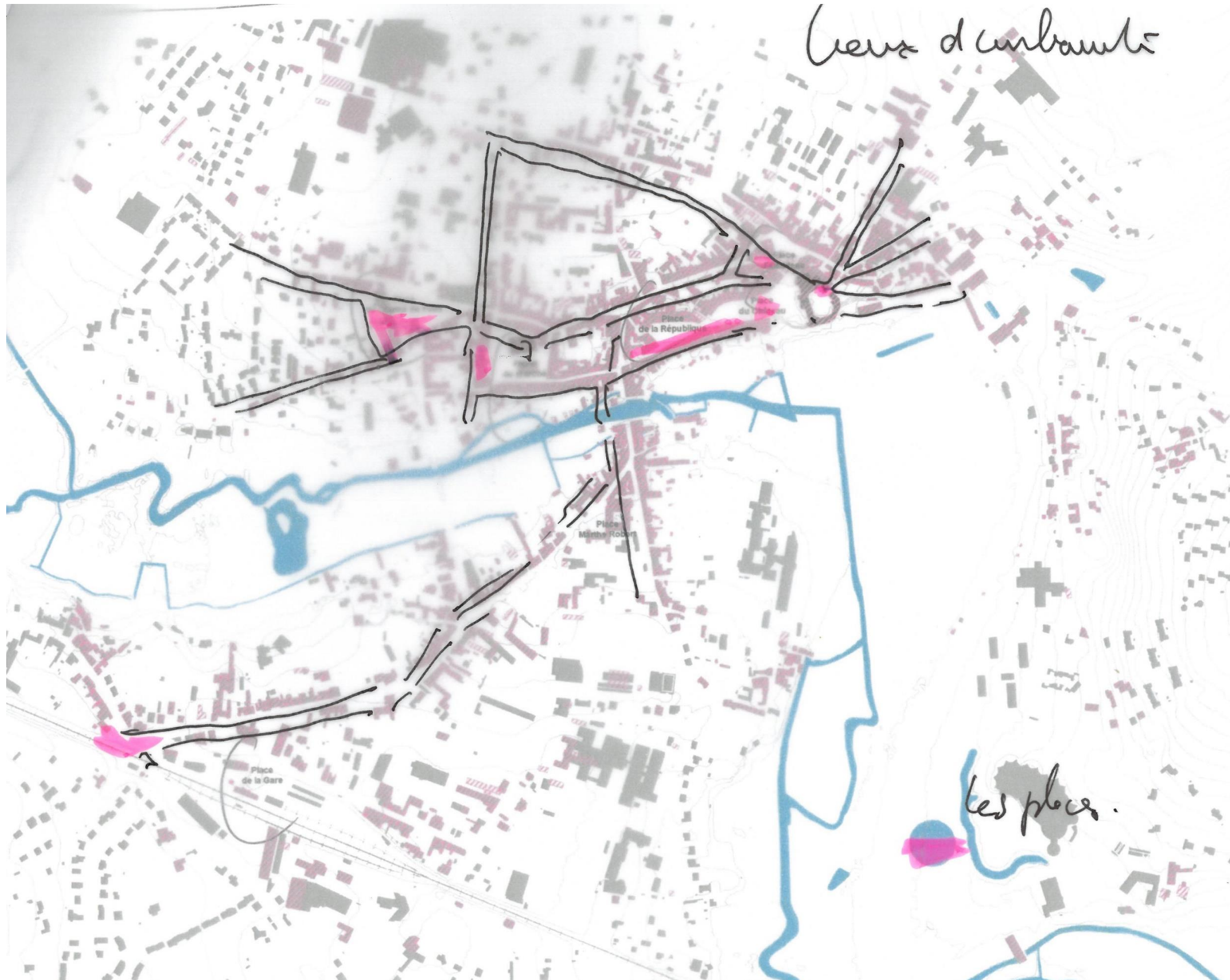
Source ZPPAUP de JONZAC – Françoise Doutreuve 2003

## 2. Les « cœurs d'urbanité »



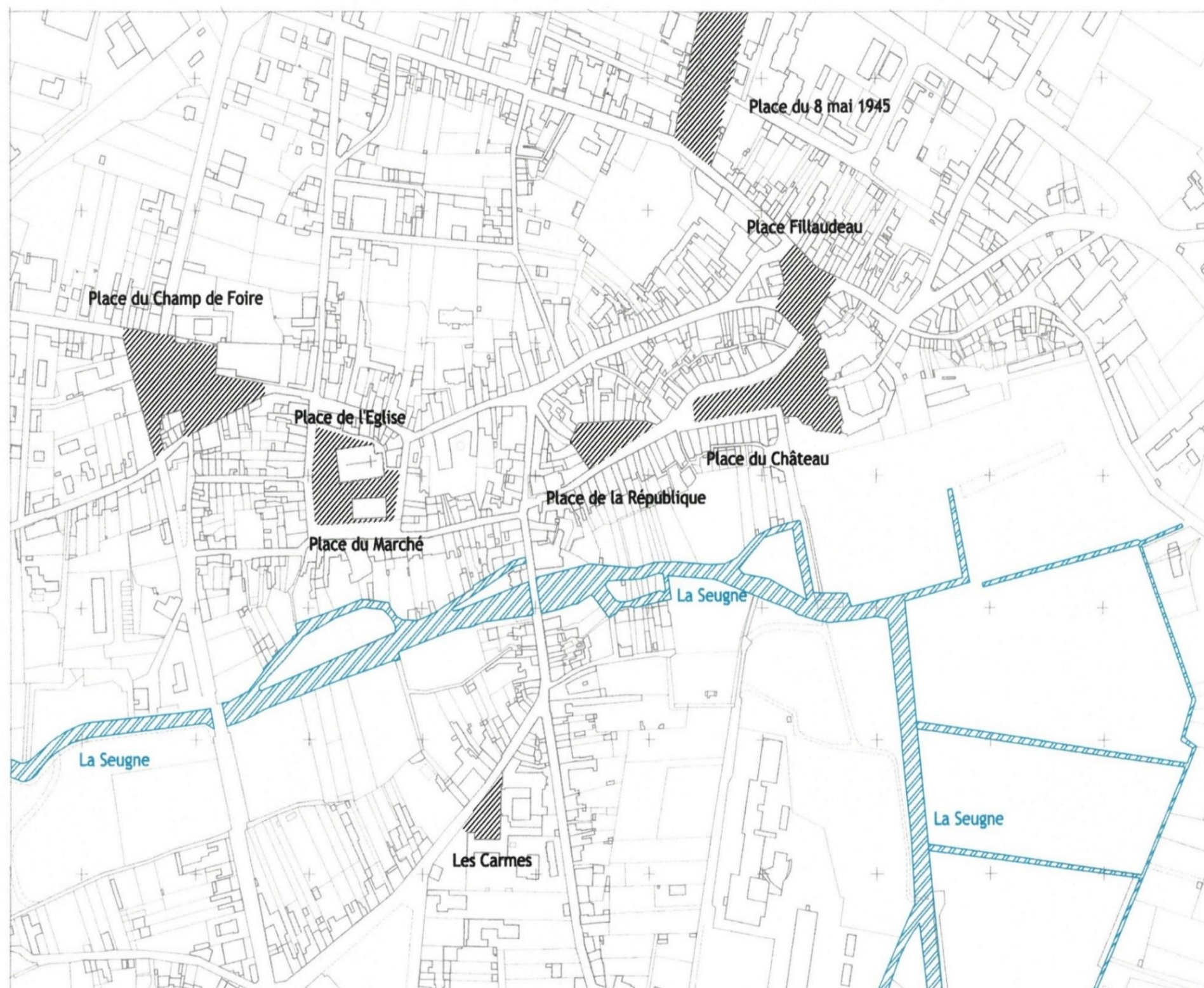
Les secteurs d'intensité urbaine ou  
« cœurs d'urbanité »

Les rues et places structurantes





## Les secteurs d'intensité urbaine ou « cœurs d'urbanité »



Source ZPPAUP de JONZAC – Françoise Doutreuwe 2003

→ UNE SUCCESSION DE PLACES

→ DES « CŒURS D'URBANITÉ »



### 3. Le développement de la ville

Le développement de la ville jusque  
dans les années 1950

**Un étirement sud, vers la « Gare »**

**L'implantation de l'hôpital et des écoles,  
noyau initial du pôle d'équipements « sud »  
de la ville**



Report du bâti de 1953 d'après les prises de vue aérienne de 1953.

Entre le XIXe siècle et le moirité du XXe siècle,

→ **1** LE DÉVELOPPEMENT DE L'AXE  
CARMES / DE GAULLE / LATTRE DE  
TASSIGNY/GARE

→ **2** L'AMORCE DU PÔLE D'ÉQUIPEMENT  
"SANTÉ/SCOLAIRE" DE LA VILLE

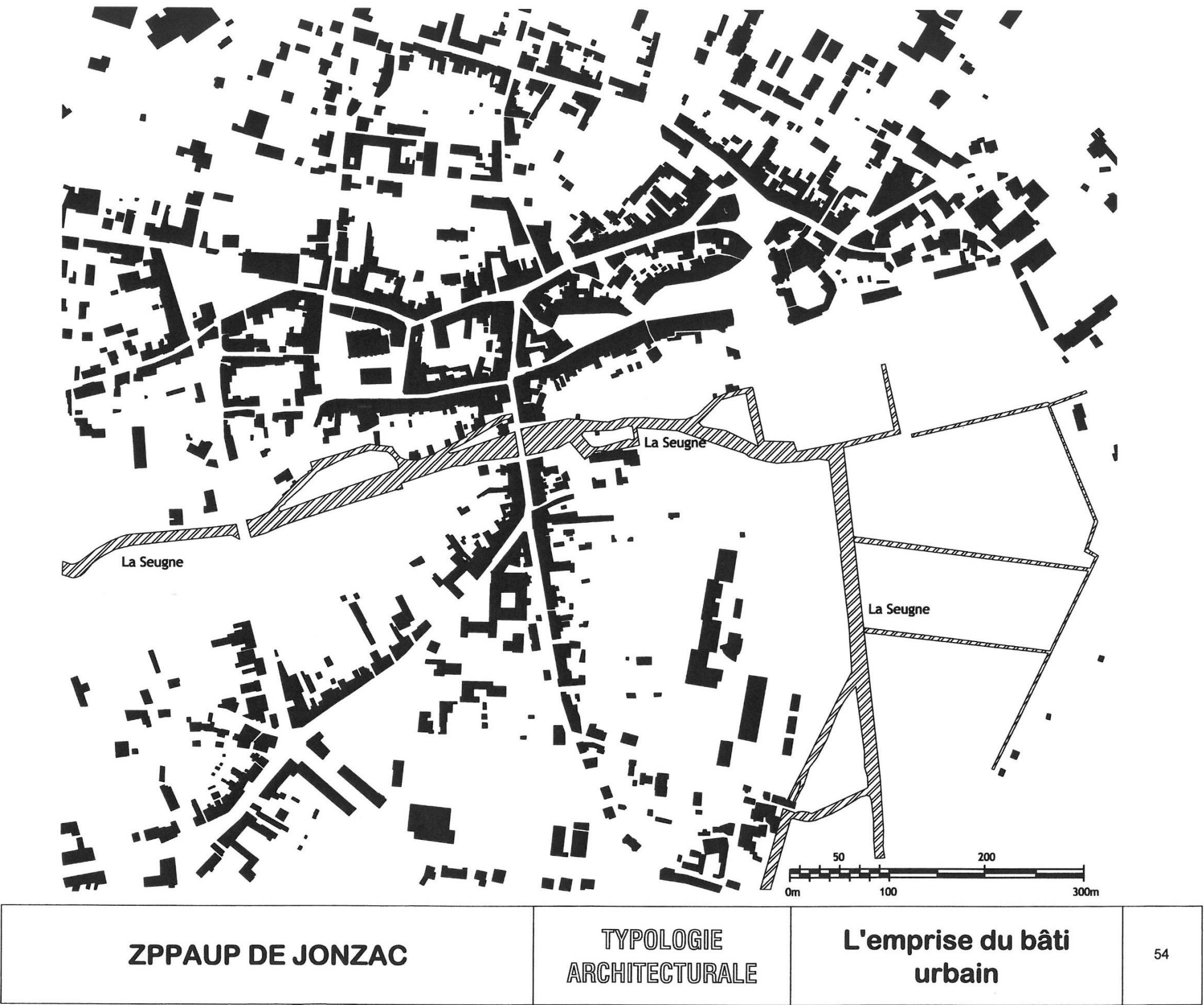
→ **3** UN DÉBUT D'ÉTIREMENT DE LA VILLE  
EN COURONNE NORD



Bâti présent sur la photo iGN 1953



- UN SENS « EST-OUEST » MAJORITAIRE
- UN SENS « NORD-SUD » D'ÉQUERRE



Source ZPPAUP de Jonzac

**L'implantation de l'hôpital et des écoles, noyau initial du pôle d'équipements « sud » de la ville**

Entre le XIXe siècle et le début du XXe siècle,

**LE DÉVELOPPEMENT DE L'AXE CARMES/DE GAULLE/LATTE DE TASSIGNY/GARE**

- Sur l'avenue Charles de Gaulle : l'implantation de maisons de négoce (dont certaines ont conservé les portails d'entrées, chais et ateliers (qui débouchaient autrefois directement au sud sur la voie de chemins de fer)
- Autour de la gare : des habitations, des entrepôts
- Le long de la rue Alsace Lorraine et au sud de la voie ferrée : des entrepôts

*On lit encore aujourd'hui l'ambiance originelle de ces quartiers : l'avenue "cossue", résidentielle, les abords industriels de la gare*

**L'AMORCE DU PÔLE D'ÉQUIPEMENT "SANTÉ/SCOLAIRE" DE LA VILLE**

- Construction de l'hôpital
- Construction des écoles

*Ces implantations amorcent la constitution du pôle "santé/scolaire/sportif" de la ville sud, entre les Carmes et la voie ferrée (aujourd'hui renforcé par le collège, le lycée, le stade...)*

**UN DÉBUT D'ÉTIREMENT DE LA VILLE EN COURONNE NORD**

- Développement progressif des constructions le long des rues Taillefer et Felix Faure

*L'urbanisation le long de cet axe s'est renforcée depuis et il constitue la limite de l'enveloppe "dense" du cœur de ville.*



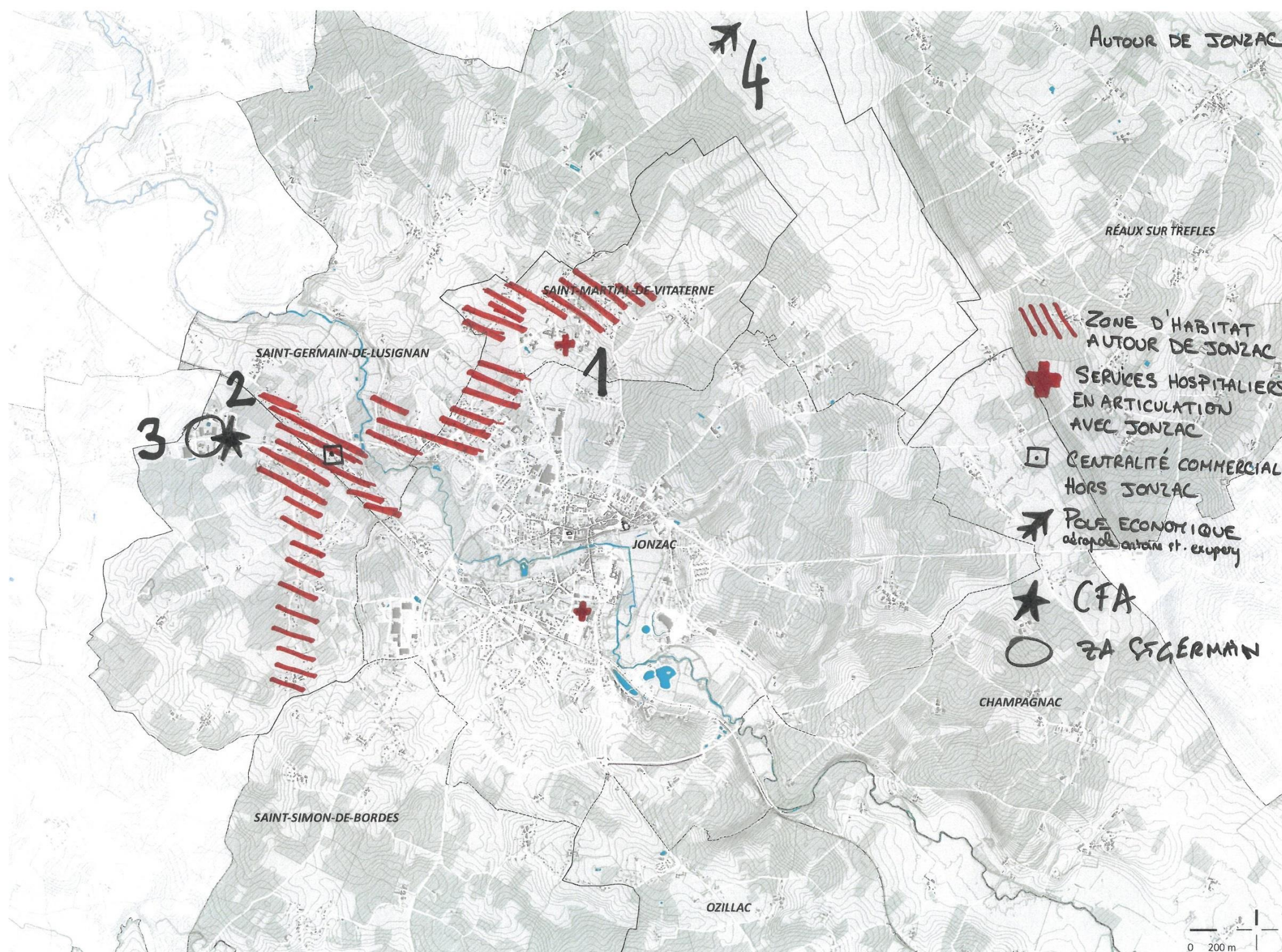
**Des quartiers résidentiels en couronne nord de Jonzac, des pôles d'activités et d'équipements complémentaires à la « ville centre »**

**DES QUARTIERS D'HABITAT ESSENTIELLEMENT IMPLANTÉS EN FRANGES NORD DE JONZAC**

- St Germain de Lusignan, en contact avec le quartier "Plein Sud" de Jonzac
- St Martial de Vitaterne, au delà de l'institut psychiatrique

**DES SITES ÉCONOMIQUES ET D'EMPLOIS COMPLÉMENTAIRES, AUX PORTES DE JONZAC**

- 1 l'antenne de l'hôpital de Jonzac (St Martial)
- 2 le CFA (St Germain)
- 3 la ZAE (St Germain)
- 4 l'aéropôle (St Germain)





## **Des quartiers résidentiels en couronne nord de Jonzac, des pôles d'activités et d'équipements complémentaires à la « ville centre »**

### **DES QUARTIERS D'HABITAT ESSENTIELLEMENT IMPLANTÉS EN FRANGES NORD DE JONZAC**

Sur son entrée nord, route de Pons et de l'échangeur autoroutier A10, Jonzac a choisi de développer des zones d'activités économiques, industrielles et commerciales.

En partie contrainte par la topographie, la vallée de la Seugne inondable, les cavités et sous sols instables, les cultures de vignes, Jonzac ne peut pas intensifier partout dans le cœur de ville élargi, ni à l'est sur les coteaux agricoles.

Le développement résidentiel s'est inscrit en frange nord ouest de la commune du quartier de La Garenne aux quartiers « Plein Sud » en interface avec la commune de St Germain de Lusignan.

Cette dernière a étendu son centre bourg vers le sud le long des voies (direction Jonzac-gare, route de Mirambeau) et surtout en direction de Jonzac et de la RD142 (route de Pons) et de sa zone commerciale (Leclerc).

Dans une moindre mesure St Martial a développé des quartiers résidentiels entre la RD142 et son petit centre-bourg.

*Ces espaces résidentiels constituent progressivement une « épaisseur » en couronne nord-ouest de la ville centre. Ils permettent de loger une partie des actifs de Jonzac, mais aussi des curistes.*

### **DES SITES ÉCONOMIQUES ET D'EMPLOIS COMPLÉMENTAIRES, AUX PORTES DE JONZAC**

- L'antenne psychiatrique de l'hôpital de Jonzac à St Martial de Vitaterne
- Le CFA de St Germain de Lusignan
- L'aéropôle Antoine St Exupéry (St Germain de Lusignan)
- Un noyau commerçant de St Germain, au carrefour de la RD2 (Gare/route de Royan) et D242 (bourg St Germain/RD142)

*Ces pôles d'activités et d'emplois sont "déconnectés" de la ville centre (en raison de leur éloignement et/ou de l'absence de liaisons lisible et fonctionnelle (ex. Antenne psychiatrique / zone commerciale du Leclerc).*

*Le développement de ces pôles et d'emplois nécessite d'anticiper la question du logement et des déplacements des futurs employés (en particulier projet aéropôle).*



# VENIR – CIRCULER – STATIONNER A JONZAC

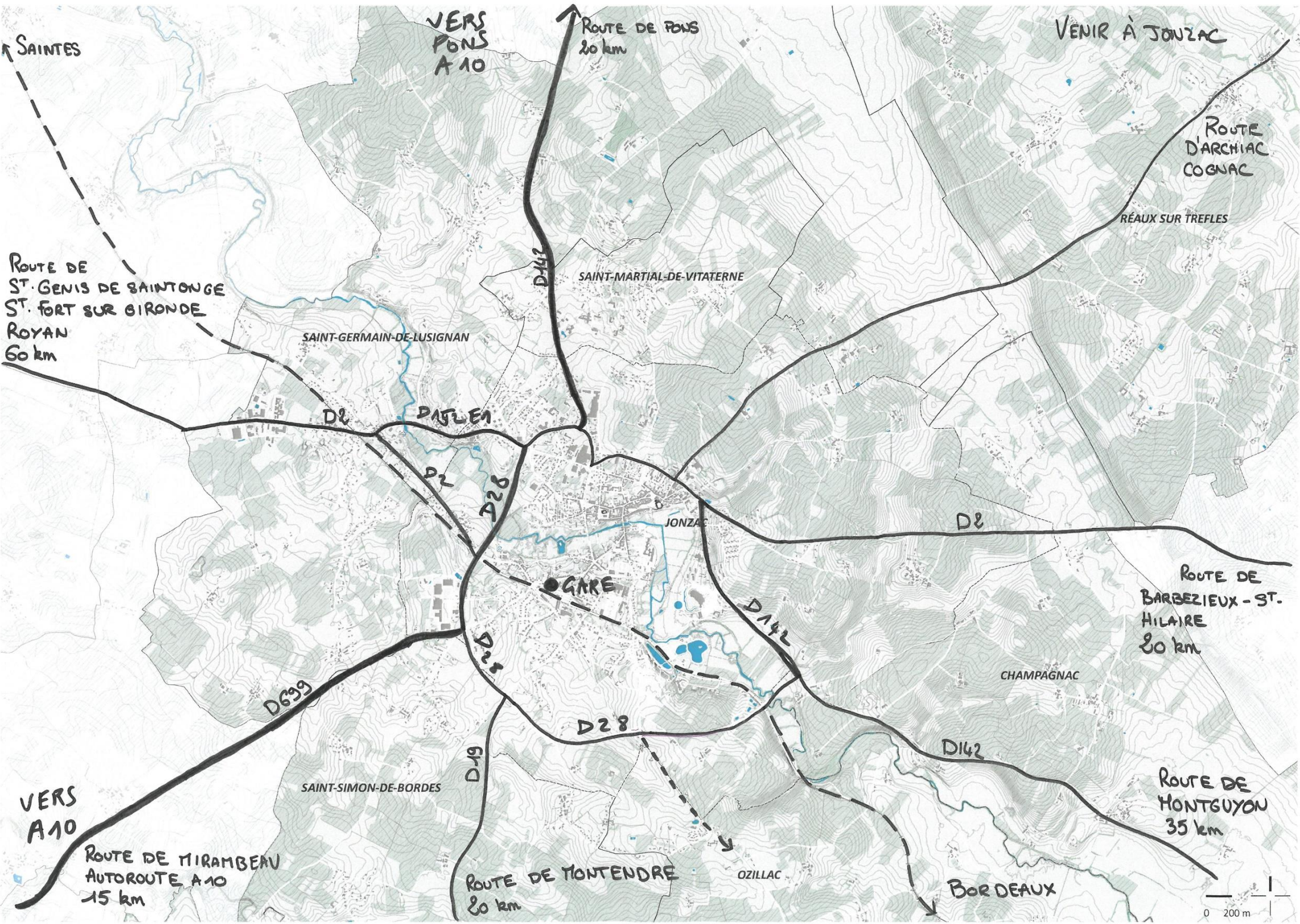


Venir à Jonzac

**Au carrefour de voies départementales  
et à proximité de 2 échangeurs  
autoroutiers**

**Une gare**

**Des transports en commun**



Routes principales pour venir à Jonzac

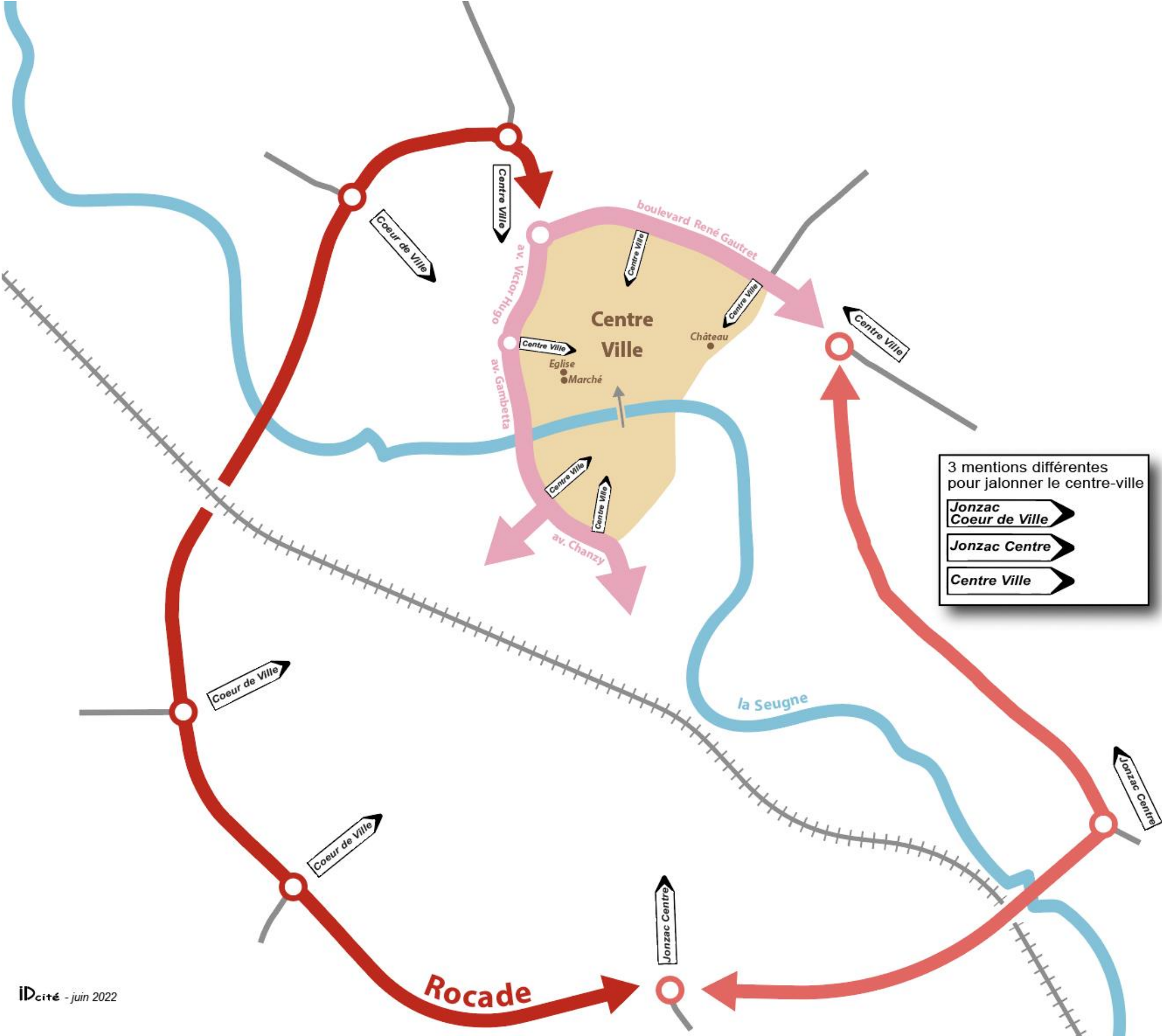
- AU CARREFOUR DE VOIES DEPARTEMENTALES ET A PROXIMITE DE 2 ECHANGEURS AUTOROUTIERS
- UNE GARE – LIAISONS VERS SAINTES/LA ROCHELLE/NANTES ET VERS BORDEAUX
- DES TRANSPORTS EN COMMUN



## 1. Des accès au coeur de ville à hiérarchiser et à clarifier

# CONTOURNEMENT ET ACCES AU COEUR DE VILLE

Une situation à clarifier pour conforter  
l'identité et la lisibilité du coeur de ville





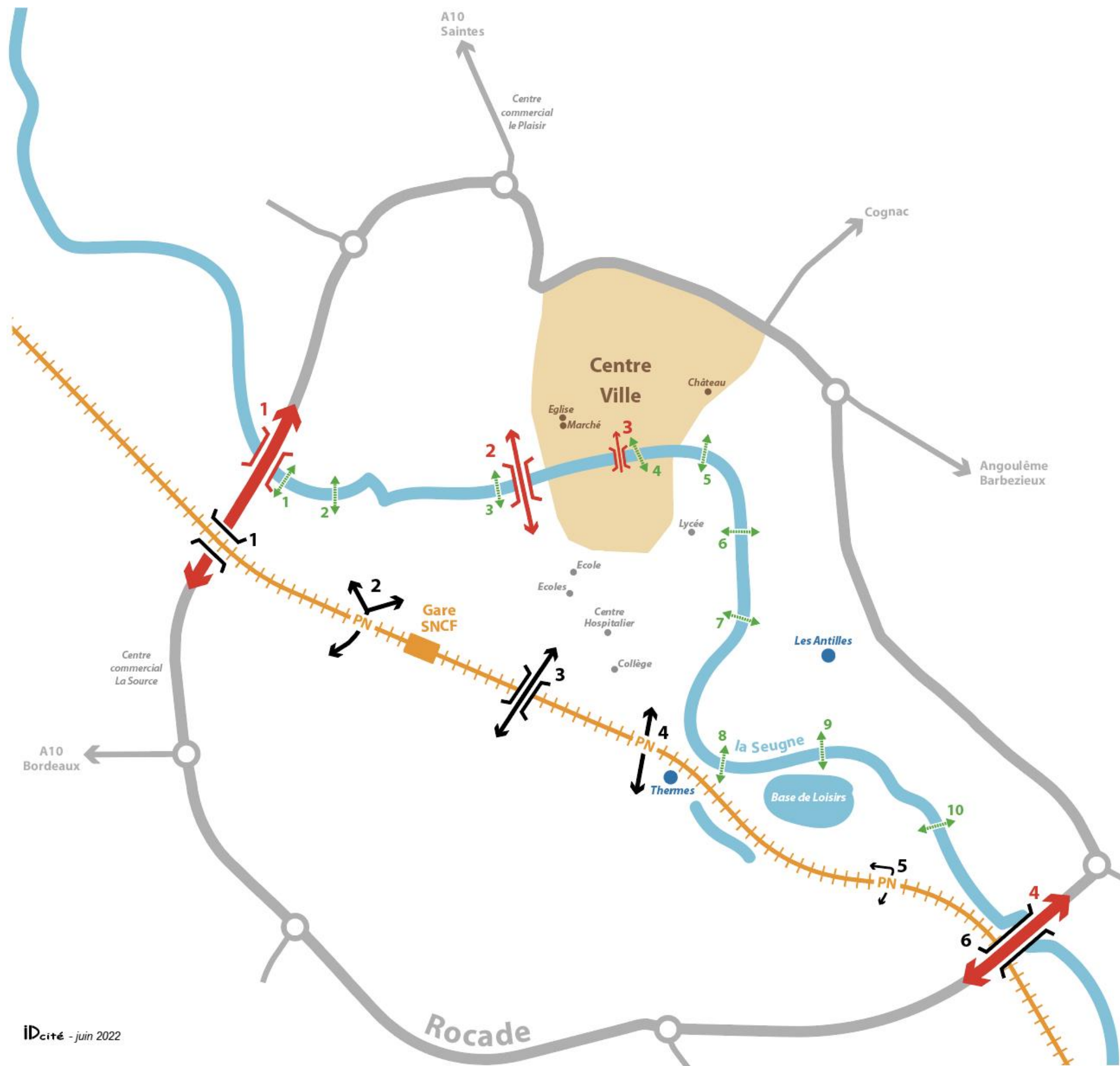
## COUPURES et FRANCHISSEMENTS

**Des points de passages obligés qui structurent l'organisation et l'évolution des mobilités dans le coeur de ville, et plus particulièrement les échanges entre ville haute et ville basse**

4 franchissements de la Seugne pour les véhicules motorisés dont un franchissement à sens unique Sud vers Nord.

14 franchissements possibles de la Seugne à pied et à vélo dont 10 passerelles piétonnes.

6 points de franchissements de la voie ferrée dont 3 passages à niveau. Enjeu de marchabilité et de cyclabilité des ponts et des passages à niveau.



IDCité - juin 2022



## RESEAU DES VOIRIES PRINCIPALES

**Un réseau des voiries principales potentiellement clair et lisible, mais qui, à l'usage, s'avère plus complexe, notamment la ceinture de ville (rocade - boulevard).**

### Pourquoi hiérarchiser le réseau viaire ?

La hiérarchisation du réseau viaire fixe « un cap » permettant de faciliter la cohérence entre la politique des déplacements, la programmation urbaine et l'aménagement de la voirie.

Il s'agit de définir les rues principales et les rues secondaires de Jonzac.

Cette distinction s'effectue en prenant le quartier comme cellule de base, dont on veut garantir « l'unité ».

La prise en compte du trafic routier peut intervenir dans la réflexion, mais c'est d'abord une approche morphologique et fonctionnelle.

Quelle est la fonction de la voie ? Quelles sont les pratiques ?

C'est un outil d'aide à :

- la décision pour gérer l'évolution de la trame viaire et fixer des priorités : aménagements et réglementation (zones 30, liaisons cyclables, ...).
- la formalisation d'un plan de circulation simple, lisible et flexible, ainsi qu'à la mise en œuvre du jalonnement et de la signalétique (accès au centre-ville, aux équipements ...).
- l'identification des points durs du réseau : carrefours à fluidifier aux heures de pointe, itinéraires à faire lire, shunt à interdire, ...



# RESEAU DES VOIRIES PRINCIPALES

Un réseau des voiries principales potentiellement clair et lisible, mais qui, à l'usage, s'avère plus complexe, notamment la ceinture de ville (rocade - boulevard).

Pourquoi hiérarchiser le réseau viaire ?

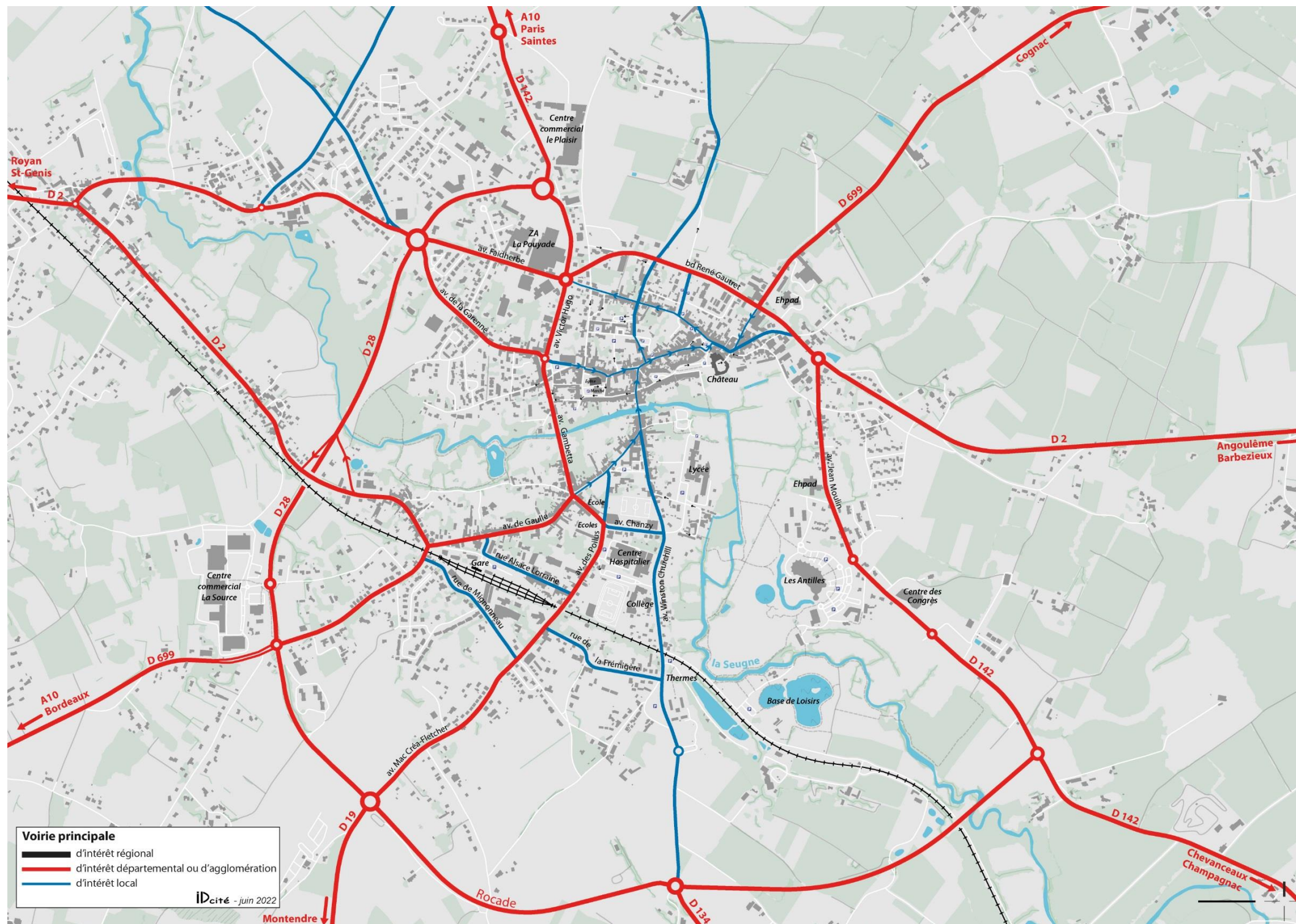
## Voirie principale :

Rue maillant le territoire et assurant la « distribution » des échanges entre les principales polarités. On peut distinguer plusieurs niveaux de voiries principales. Sur le plan, les voiries principales sont classées selon TROIS catégories :

- les voiries principales d'intérêt national qui constituent des liaisons structurantes à l'échelle nationale et/ou régionale. On ne retrouve pas ce type de liaison sur le territoire de Jonzac.
- les voiries principales d'intérêt départemental ou d'agglomération qui constituent des axes de liaisons entre les principales polarités du département. Elles figurent en rouge sur la carte.
- les voiries principales d'intérêt local qui structurent les échanges à l'intérieur de la commune et avec les communes limitrophes. Elles figurent en bleu sur la carte.

Toutes les autres voies (non représentées en rouge ou bleu sur le plan) sont des voiries secondaires ou tertiaires destinées à assurer la desserte ou l'accès à un quartier / une zone d'activités.

**Rappel :** Les voiries principales d'une ville ont vocation à être maintenues à double sens de circulation pour conserver un plan de circulation clair, intuitif et modulable. Le double sens de circulation limite les détours, facilite le repérage pour les visiteurs et offre une plus grande souplesse dans la gestion des situations dégradées (travaux, accidents, manifestations, ...).





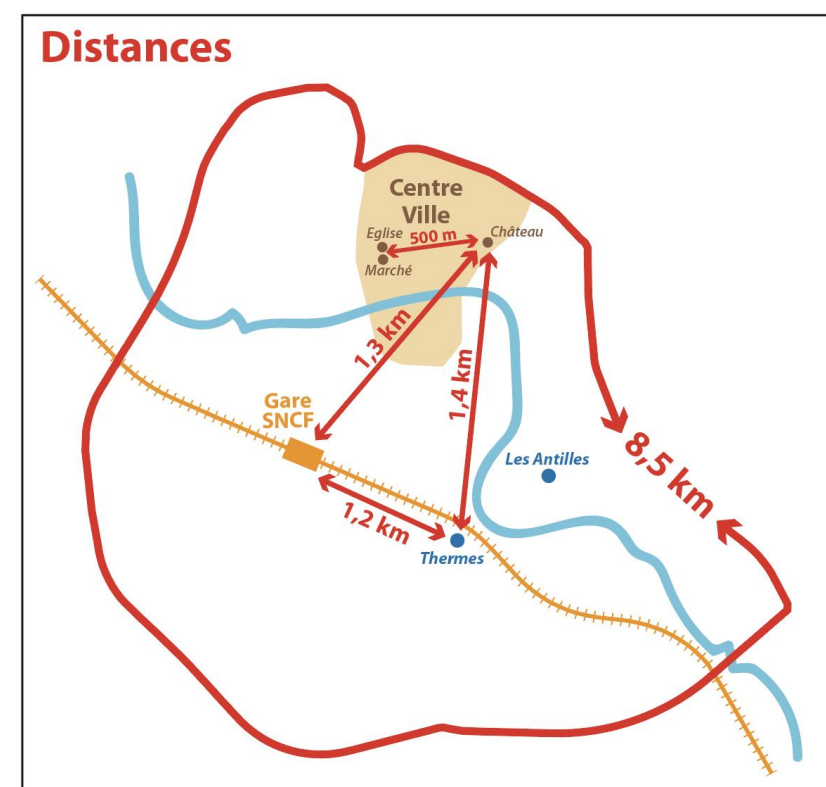
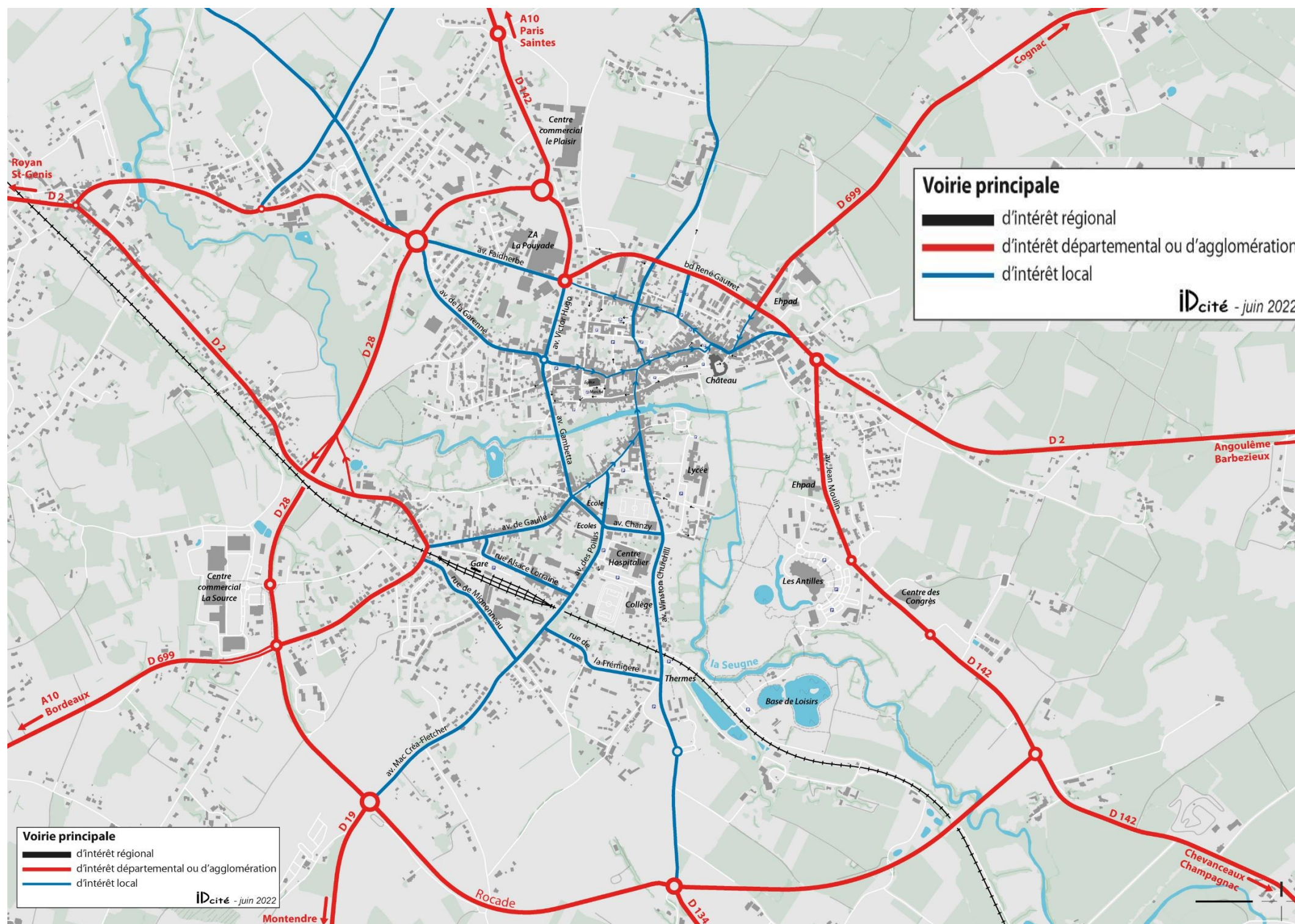
## RESEAU DES VOIRIES PRINCIPALES

Une perception « simplifiée » ne correspondant véritablement aux pratiques

La ceinture de ville ne fonctionne pas vraiment comme une voie de contournement de la ville « une rocade ».

Les détours qu'elle impose, sa longueur (8,5 km) et la variété de ses profils (en long et en travers) peuvent pour partie expliquer cette situation.

Néanmoins, elle constitue un atout de taille pour capter une part significative du trafic de transit local qui emprunte aujourd'hui l'avenue Victor Hugo, l'avenue Gambetta et l'avenue de Chanzy.



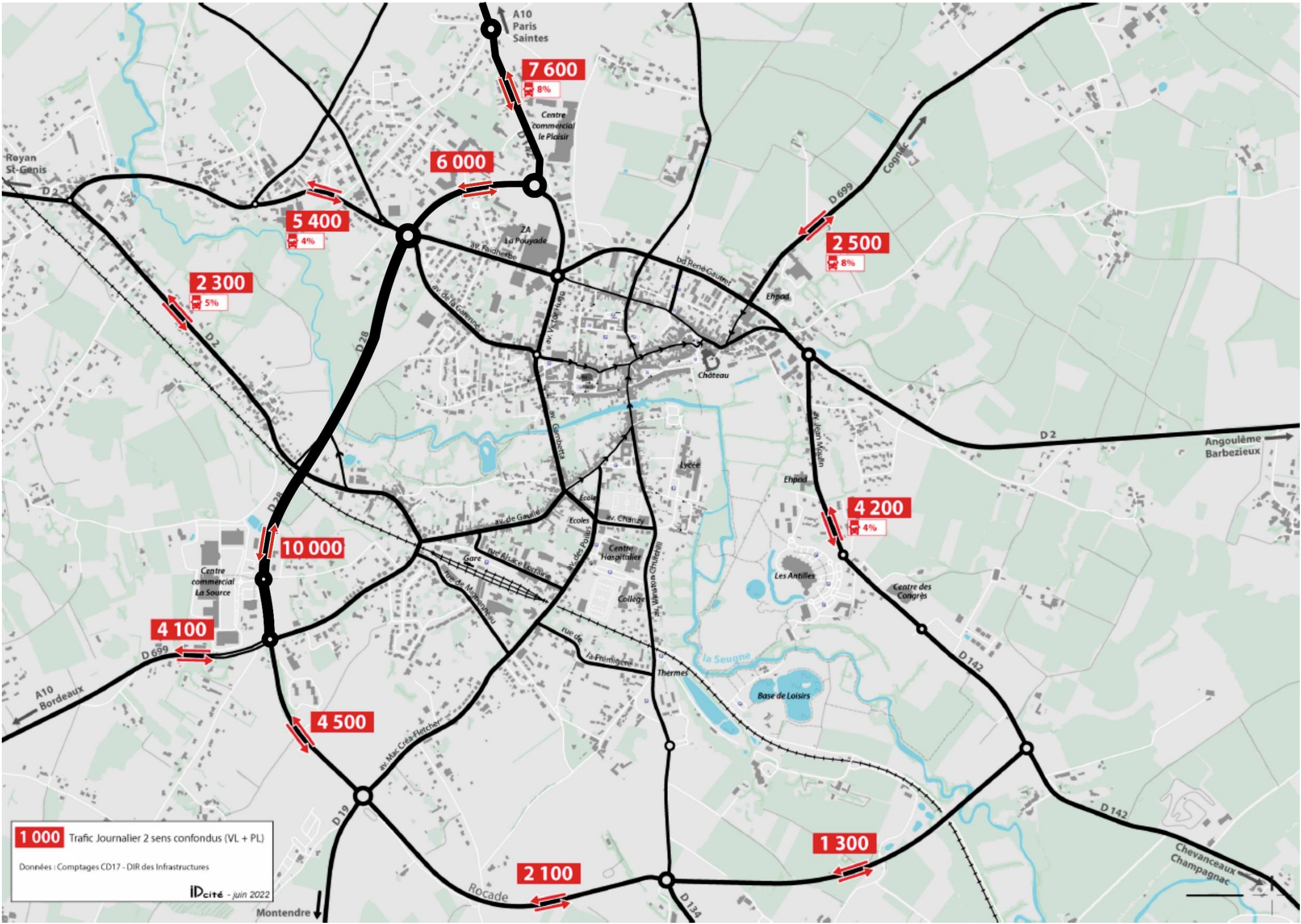


TRAFICS ROUTIERS

Moyennes journalières

Un déséquilibre marqué entre les flux routiers du tronçon Ouest de la ceinture de ville et les flux du tronçon Est qui confirme le fonctionnement cloisonné de la voie de contournement de Jonzac.

A compléter avec les données disponibles sur le centre ville et ses voies d'accès.



1 000 Trafic Journalier 2 sens confondus (VL + PL)

Données : Comptages CD17 - DIR des Infrastructures

IDCité - juin 2022

- Bâti
- Cours d'eau, bassins
- Végétation
- Courbes de niveaux



## UN PLAN DE CIRCULATION PEU INTUITIF

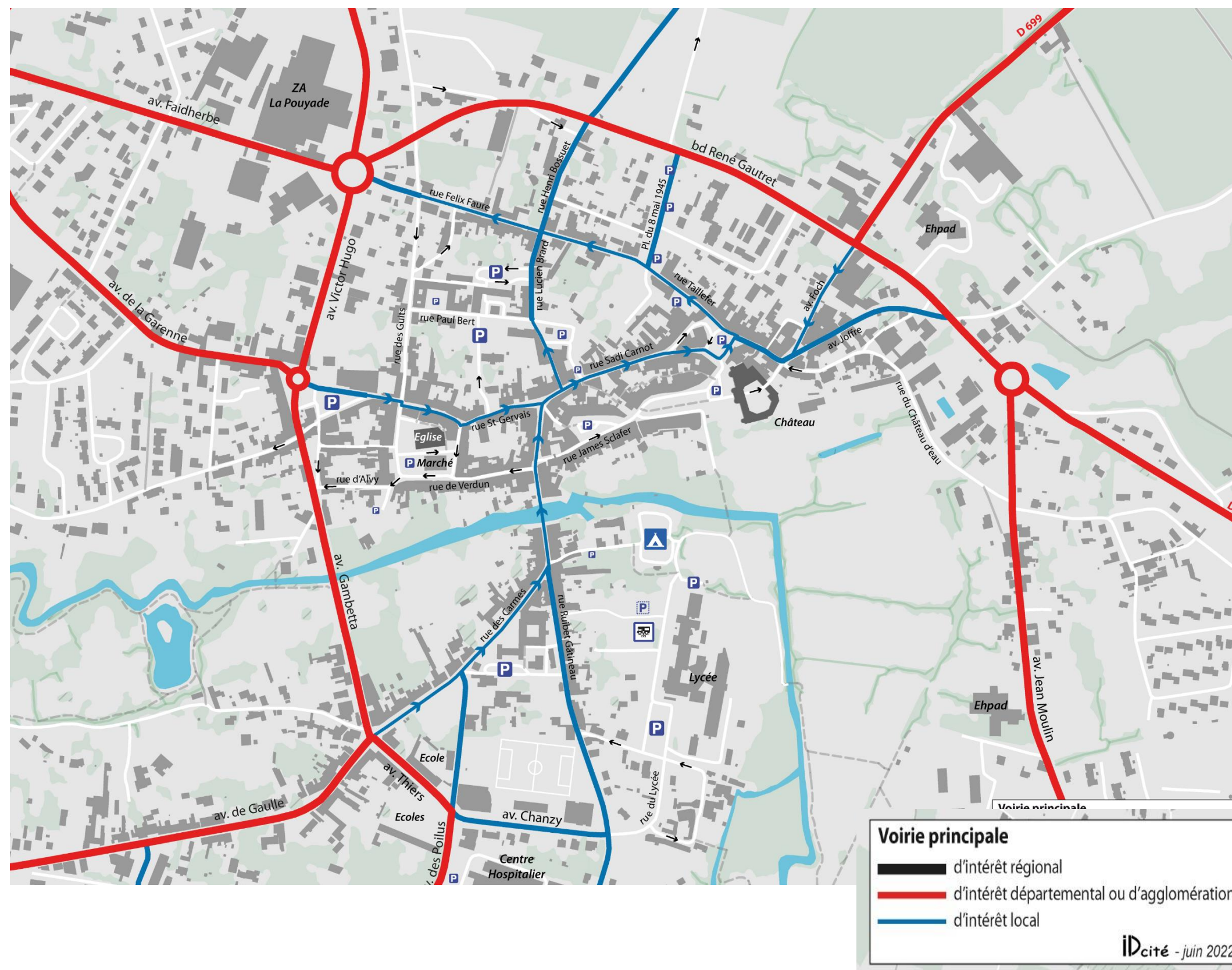
**La grande majorité des voiries principales qui irriguent le coeur de ville sont à sens unique de circulation.**

Si l'accès Sud au coeur de ville est assez lisible, les accès Ouest et Nord sont complexes et occasionnent des détours qui peuvent « perdre » les visiteurs - « Effet Labyrinthe ».

**De nombreux sens interdit qui ne facilitent pas la flexibilité et la modularité du plan de circulation**

**Une perte de lecture de la ville qui déroute et dissuade certains visiteurs et chaland**

Cette situation impose de questionner la lisibilité des itinéraires d'accès au coeur de ville depuis la ceinture du Tour de ville (Gautret - Hugo - Gambetta).



Vue sur la rue Taillefer depuis la place du 8 mai 1945





Débouché de la rue du Dr Laporte sur la place Fillaudeau :  
**6 panneaux B1 de Sens Interdit** pour « accueillir » le visiteur

## 2. Conforter la marchabilité et la cyclabilité du coeur de ville



## UNE ZONE 30 COEUR DE VILLE A « MUSCLER »

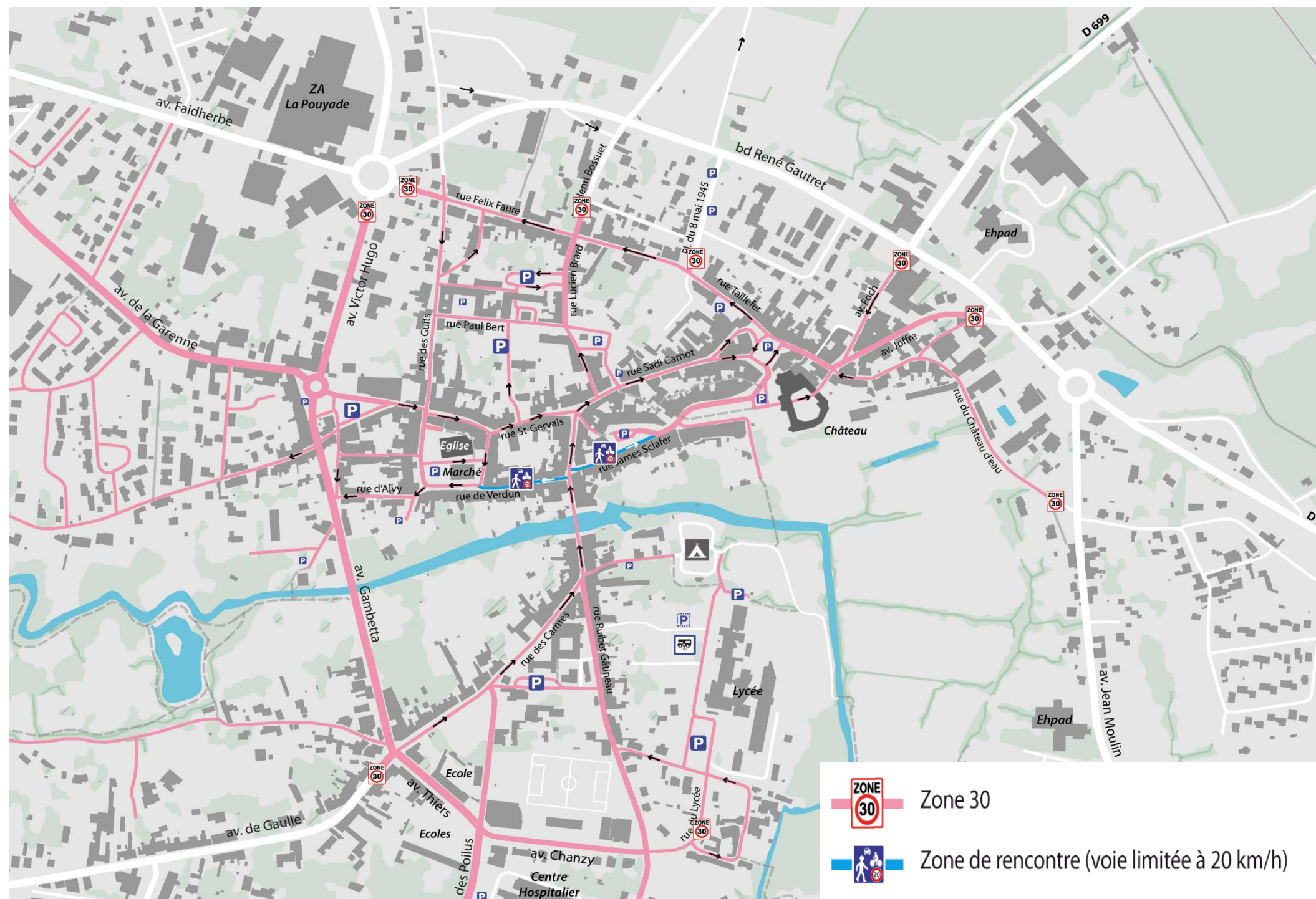
Le coeur de ville dispose d'un cadre réglementaire propice à l'apaisement de la circulation et à la mixité des usages.

Toutes les rues du coeur de ville sont intégrées dans une vaste Zone 30 qui englobe également l'avenue Victor-Hugo, l'avenue Gambetta et le pôle d'équipements publics du sud du centre-ville (Hôpital, Lycée, Collège, Ecoles).

Une zone de rencontre vient conforter la vocation piétonne de l'artère historique : rue de Verdun / rue Sclafer.

La visibilité de ces dispositifs mériterait d'être « musclée » pour renforcer le respect de la zone 30.

La présence de nombreux coussins berlinois laisse à penser que des problèmes de vitesse persistent sur certains tronçons



IDCité - juin 2022





## UNE ZONE 30 COEUR DE VILLE A « MUSCLER »



Entrée de zone 30 : avenue Joffre

**Un traitement singulier des entrées permettrait de renforcer la visibilité et de mieux identifier le périmètre de la Zone 30 coeur de ville - créer un « effet de porte »**

**Le signal adressé par le stationnement toléré sur trottoir ne participe pas à l'identification et au respect de la vocation piétonne de la zone 30**

**Largeur de chaussée importante en rapport aux usages**



## ABSENCE DE DOUBLE SENS CYCLABLE DANS LA ZONE 30 COEUR DE VILLE

**Une situation à interroger pour améliorer la cyclabilité du coeur de ville (et respecter la réglementation)**



Rue du tourniquet

### RAPPEL

Le code de la route précise qu'en zone 30, toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police.

*« Le recul est suffisant pour affirmer que s'il est traité correctement du point de vue de l'aménagement, le double sens cyclable en sens unique ne présente pas de risque spécifique pour les cyclistes ou pour les autres usagers ». CEREMA 2010.*

### Les avantages du double sens cyclable

- Diminution des distances à parcourir (moins de détours)
- Affichage de la politique communale en faveur du partage de l'espace
- Meilleur maillage du réseau cyclable
- Diminution des vitesses générales

En zone 30, comme en zone de rencontre, l'absence de mise en place du double sens cyclable dans une rue à sens unique doit être justifiée dans l'arrêté.

Dans ce cas, le panneau B1 Sens interdit suffit à interdire le contre sens vélo.

Attention, la présence de stationnement n'est pas une justification suffisante pour la non mise en œuvre du double sens cyclable en zone 30.

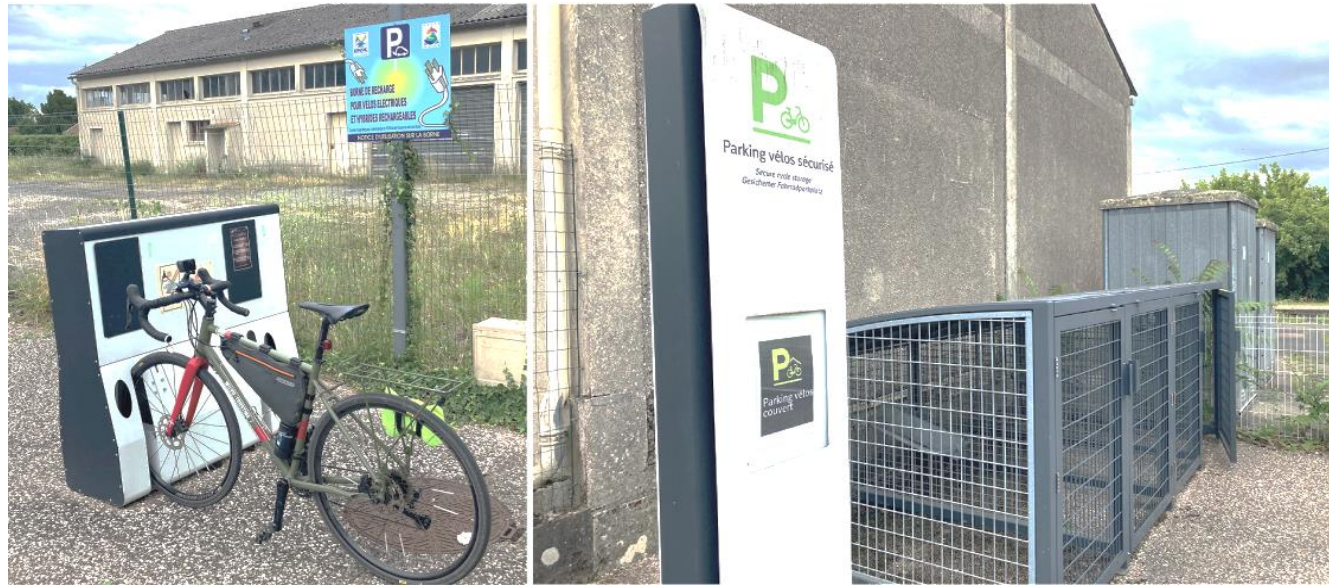


## DES ATOUTS A FAIRE VALOIR POUR DEVELOPPER LA PRATIQUE DU VELO

**Malgré le relief et les coupures de la Seugne et de la voie ferrée le territoire dispose d'atouts pour développer la pratique du vélo**

Une mixité fonctionnelle du coeur de ville et des distances à parcourir propices au développement des mobilités douces.

On observe des pratiques significatives, notamment entre la base de loisirs, le coeur de ville et les quartiers résidentiels.



### Principaux générateurs de flux :

- Lycée, Collège,
- Equipements sportifs
- Centre Hospitalier
- Gare SNCF : 100 000 voyageurs par an
- Base de Loisirs
- Thermes
- Centre Aqualudique « les Antilles »
- Marché
- ...



## UN JALONNEMENT PIETON-VELO EMBRYONNAIRE

### DES MESURES FAVORABLES AU VELO A AMPLIFIER



Largeurs insuffisantes des cheminements piétons - vélos le long de la Seugne

Franchissements des passerelles à vélo

Jalonnement et communication sur les temps de parcours à développer

Peu de mobiliers de pauses et de repos sur les itinéraires piétons (une assise tous les 100 m)





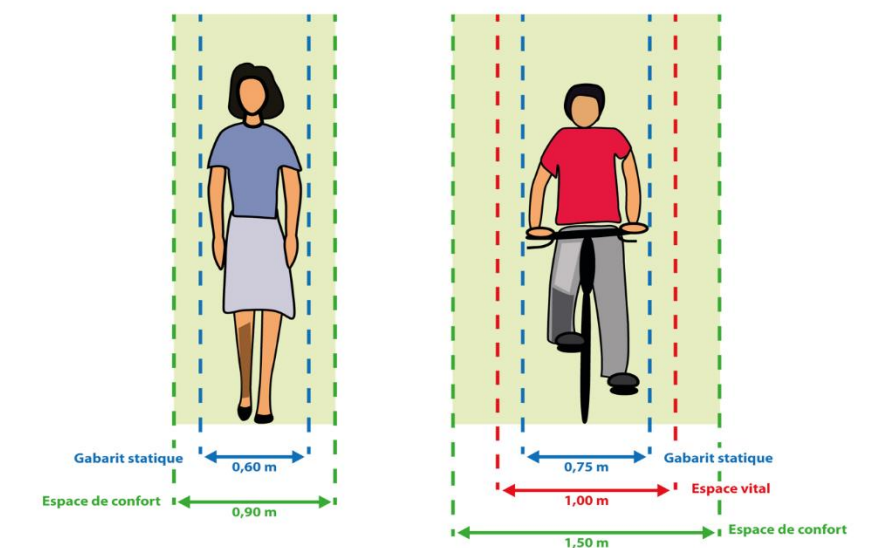


## MIEUX HIERARCHISER LES BESOINS

### FAIRE DE LA SECURITE ET DU CONFORT DES PIETONS UNE PRIORITE

Trottoirs étroits inadaptés aux besoins des piétons

Accessibilité PMR





## MIEUX HIERARCHISER LES BESOINS

### FAIRE DE LA SECURITE ET DU CONFORT DES PIETONS UNE PRIORITE



Trottoirs étroits inadaptés aux besoins des piétons

Accessibilité PMR

Vocabulaire routier de certains aménagements du coeur de ville (balises, panneaux, peinture axiale ...)



#### RAPPEL

Mise en conformité des traversées piétonnes

La loi LOM impose la mise en conformité au plus tard le 31 décembre 2026 des passages piétons avec la suppression des emplacements de stationnement motorisé 5 m en amont des traversées.

Le Cerema recommande d'y implanter du stationnement pour vélo.

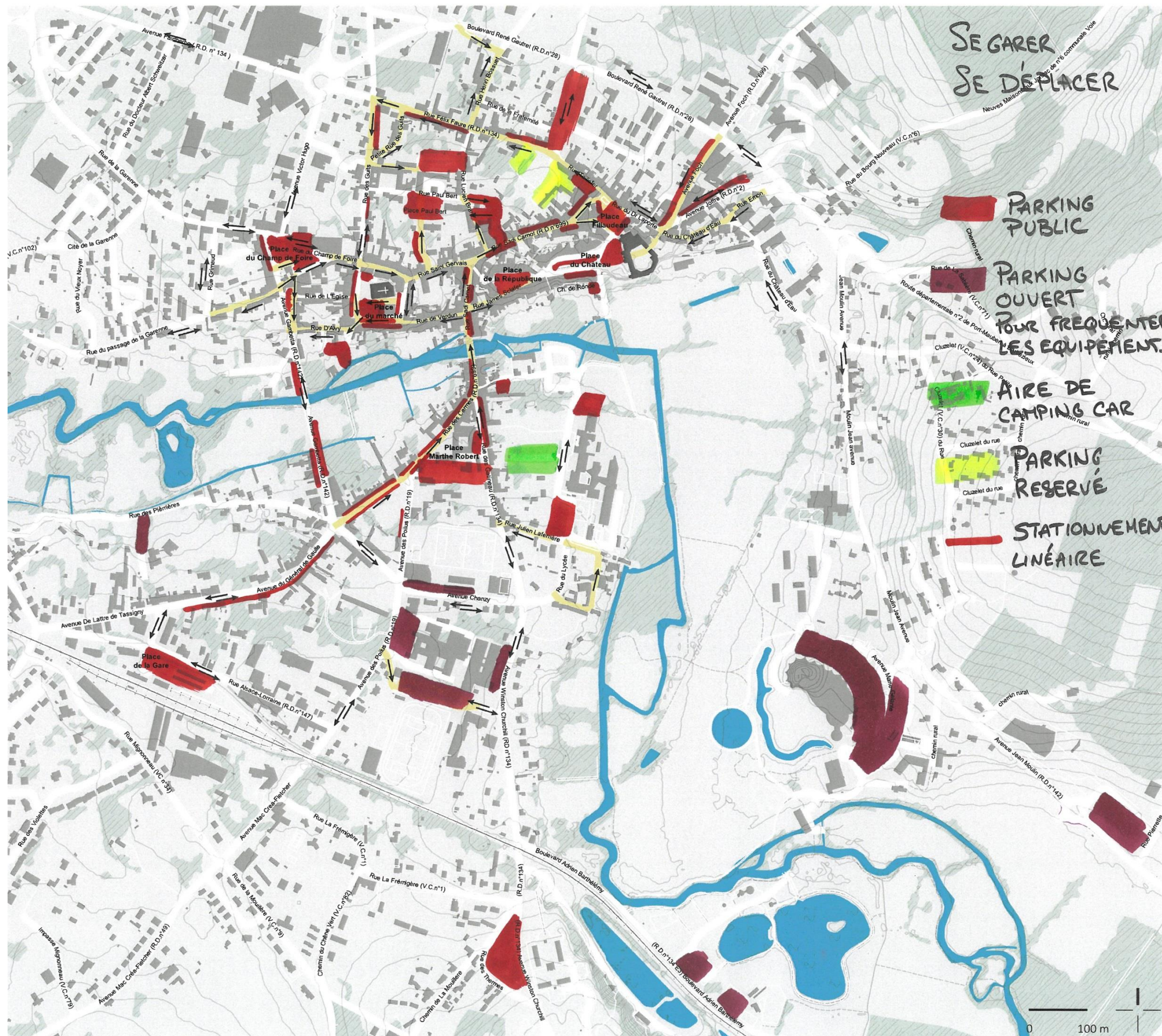
Les communes ont également la possibilité d'aménager des zones tampons devant les passages piétons.



3. Disposer d'une organisation et d'une gestion du stationnement public propice à la valorisation des continuités piétonnes et des espaces publics



## Se garer et se déplacer dans le centre-ville



- DES PARKINGS SUR LES PLACES HISTORIQUES, EMBLEMATIQUES DU CENTRE VILLE :
- DES POCHES DE STATIONNEMENT AUX ABORDS DIRECTS DU CENTRE VILLE
- DES PARKINGS "PARTAGES" : PARKINGS D'EQUIPEMENTS "OUVERTS" A D'AUTRES USAGERS :
- DES PARKINGS SOUS OCCUPÉS ?
- UNE AIRE DE CAMPING CARS AUX PORTES DE LE LA CITE HISTORIQUE

Circulation et stationnement dans le centre-ville de Jonzac



**Des parkings sur les places historiques, emblématiques du centre ville**

- Place du Champs de Foire
- Place du Château
- Place de la République
- Place Fillaudeau
- Place du marché

*Des parkings centraux très occupés, avec peu de rotation (efficacité de la zone bleue ?)  
Des places emblématiques marquée par la voiture...*

**Des poches de stationnement aux abords directs du centre ville**

- Paul Bert
- Abords rue Brard

*Des parkings à fortes capacités... mais très occupés  
L'absence de parkings réservés aux commerçants*

**Des parkings "partagés" : parkings d'équipements "ouverts" à d'autres usagers**

- Hôpital
- Lycée
- CDCHS (sauf la nuit, parkings fermés)

*Des parkings d'équipements et/ou de quartier, ouverts à tous  
Un parking « hôpital » insuffisant ? abords et « route des Thermes » (avenue Churchill) encombrés en journée : usagers, employés, riverains, visiteurs...*

**Des parkings sous occupés ?**

- Parking en face des Thermes
- Parking d'Alvy

**Une aire de camping cars aux portes de la cité historique**

*Une situation stratégique, à développer pour les visiteurs ? (« zone verte »)*



# 1 000 PLACES DE STATIONNEMENT DANS LE COEUR DE VILLE

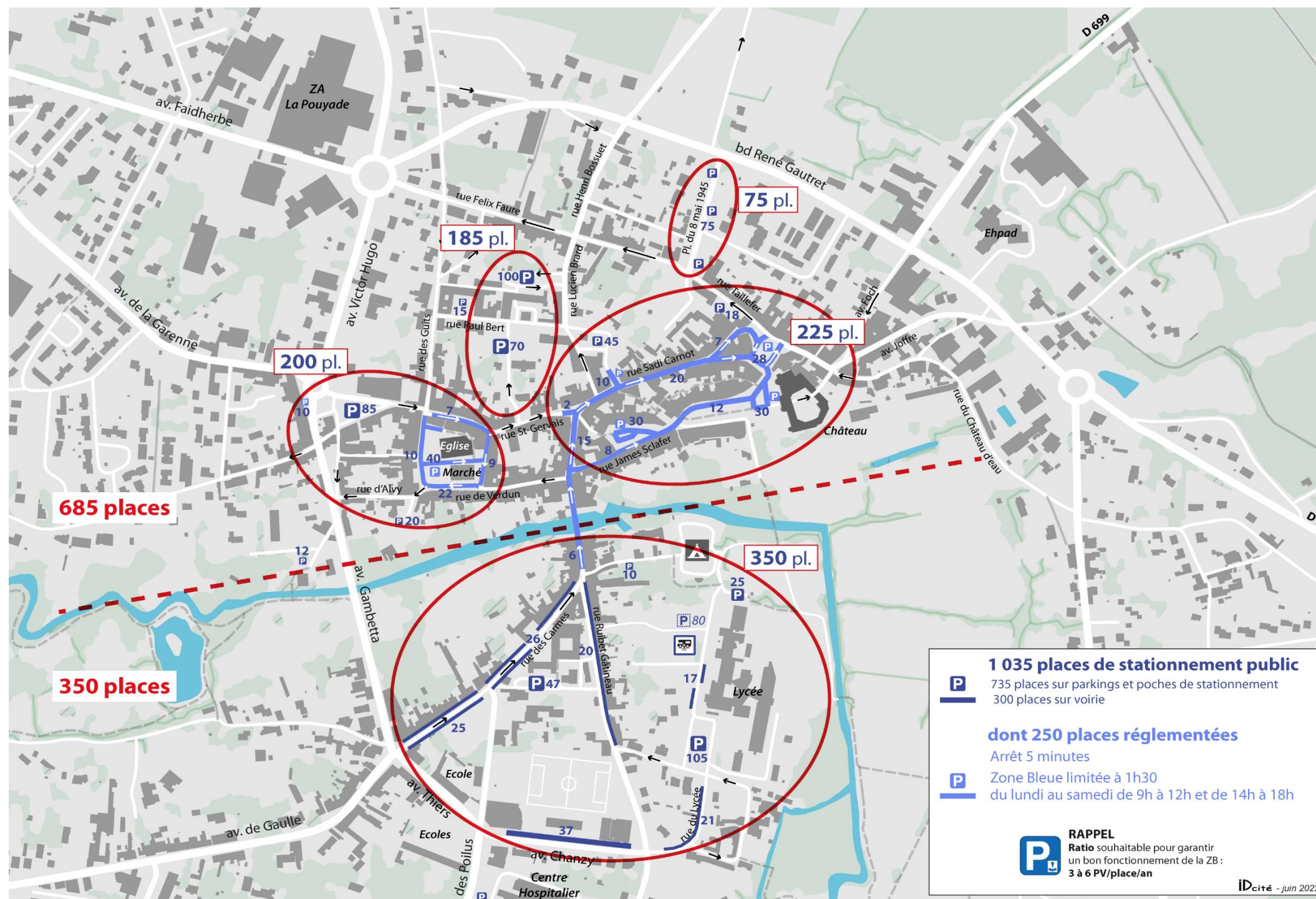
Une offre de stationnement public bien dimensionnée avec de nombreuses poches de stationnement et un cadre réglementaire adapté.

Un **périmètre de Zone Bleue** pertinent, mais une **gestion à optimiser** pour garantir une bonne rotation des véhicules.

On constate une **absence d'information sur la durée de stationnement autorisée sur les panneaux zone bleue**.

Le disque de stationnement offert par l'office du tourisme indique une durée maximum de 1h30 quels soient les secteurs de la zone bleue.

A compléter avec les données disponibles sur le nbre de PV Zone Bleue et Arrêt Minute.





## DES PLACES PUBLIQUES ENCOMBRES PAR LE STATIONNEMENT



La place du Champ de Foire, la place de l'Eglise, la place de la République, la place du Château, la place Fillaudeau, la place du 8 mai 1945 et la place des Carmes font plus ou moins office de parking.

### Rationaliser l'offre de stationnement

L'optimisation de la zone bleue est propice à une réduction de l'espace consommé par les véhicules en stationnement sur les places du cœur de ville.

Un des enjeux est de maintenir l'offre actuelle de stationnement, mais en consommant moins d'espace (moins de places de stationnement, mais + de rotation de véhicules).

Il convient également de lutter contre le stationnement sauvage pour sécuriser les continuités et traversées piétonnes.



## 4. Desserte Transports en commun



# LA GARE : UN ATOUT A VALORISER

115 000 voyageurs en 2019

**Intégrer la Gare et son quartier dans le périmètre de proximité et d'animation du coeur de ville.**

Disposer de connexions piétonnes et cyclables sûres et confortables entre la Gare et le coeur de ville.  
Tourisme Durable, Ecomobilité et accès aux thermes.

## **TER ligne 15 : La Rochelle, Saintes, Bordeaux St Jean**

10 services/jour et par sens

Jonzac/Bordeaux : 1 h

Jonzac/Saintes : 40 mn

**Navette thermique** sur réservation (transports Vaillant)

## **Cars Interurbains**

3 lignes à vocation scolaire ouvertes au public

Ligne 2930 Jonzac/Pons

Ligne 10A Jonzac/Angoulême

Ligne 212 Jonzac/Blaye

## **Rézo Pouces**

Autostop organisé

Plusieurs arrêts sur le territoire de la CC de Haute Saintonge

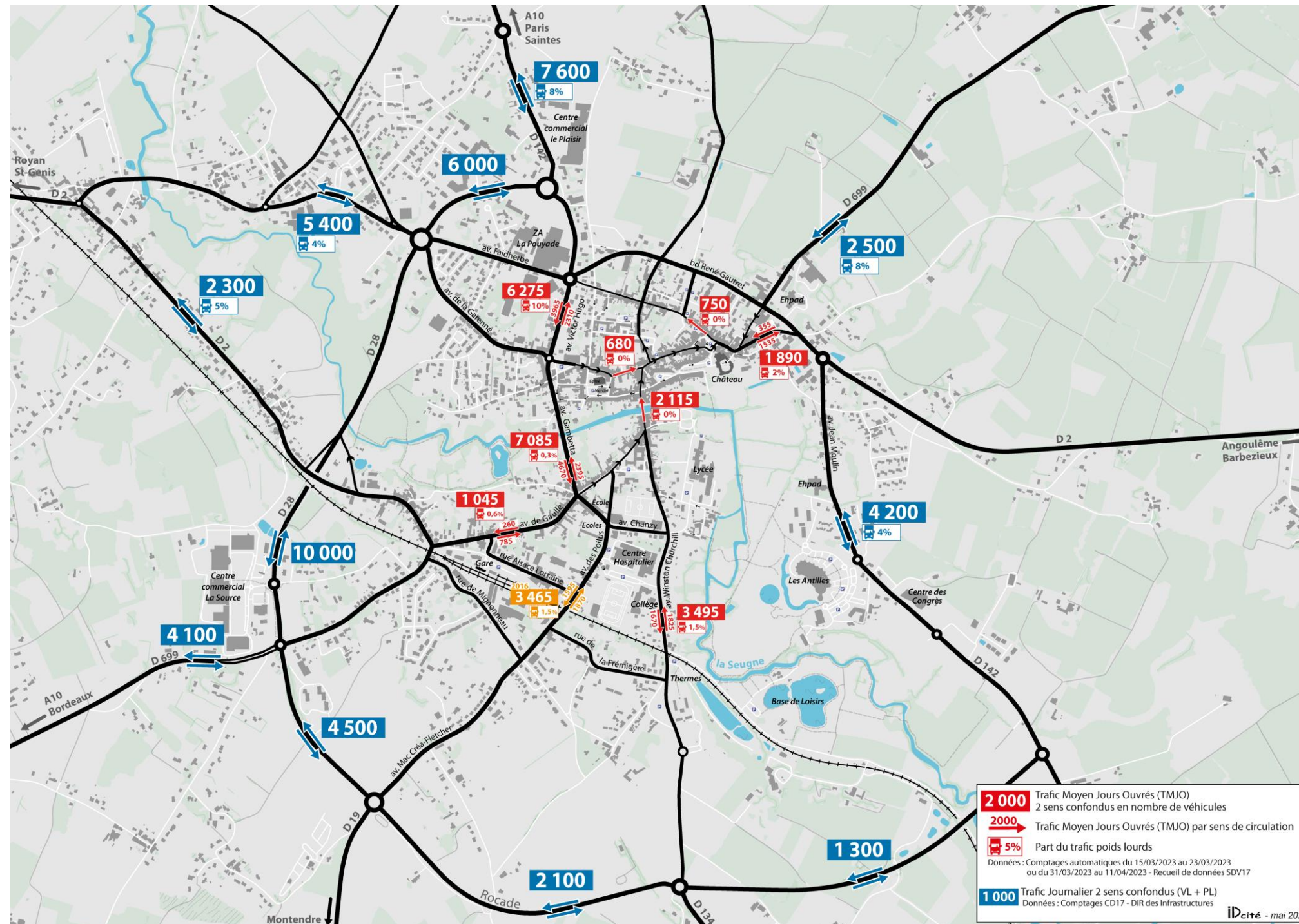




## 5. Trafic et vitesses



## Traffic Moyens Jours Ouvrés Comptages routiers du 15 mars au 11 avril 2023

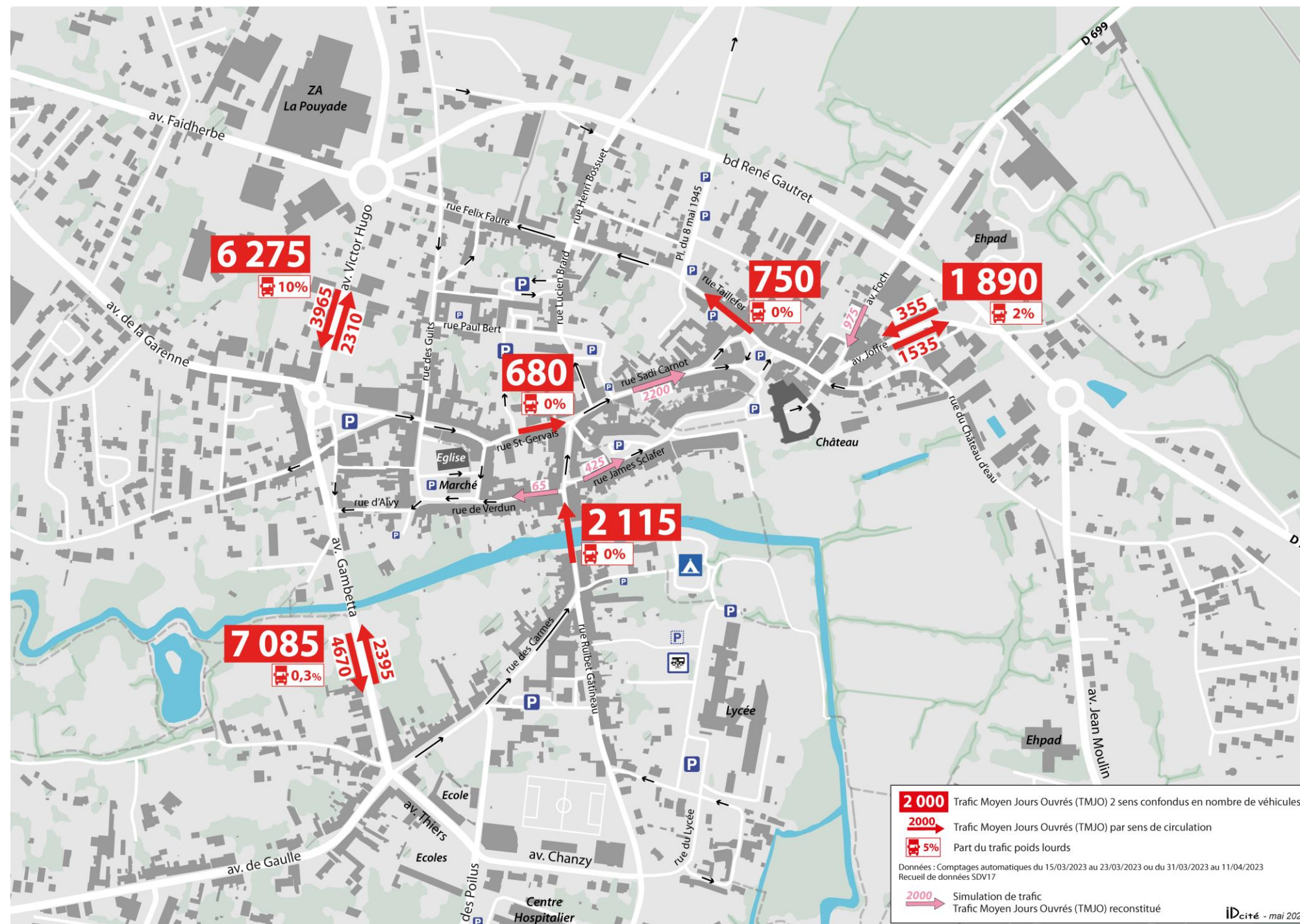


Excepté sur le tour de ville (Victor Hugo / Gambetta), les niveaux de trafics sont limités et la part du trafic poids-lourds est faible.

Les trafics mesurés sur l'avenue Victor Hugo et l'avenue Gambetta posent la question du niveau de confort et de sécurité de cet itinéraire pour les cyclistes (*aménagements spécifiques pour les vélos ou réduction des trafics et des vitesses pour sécuriser la mixité d'usage*).



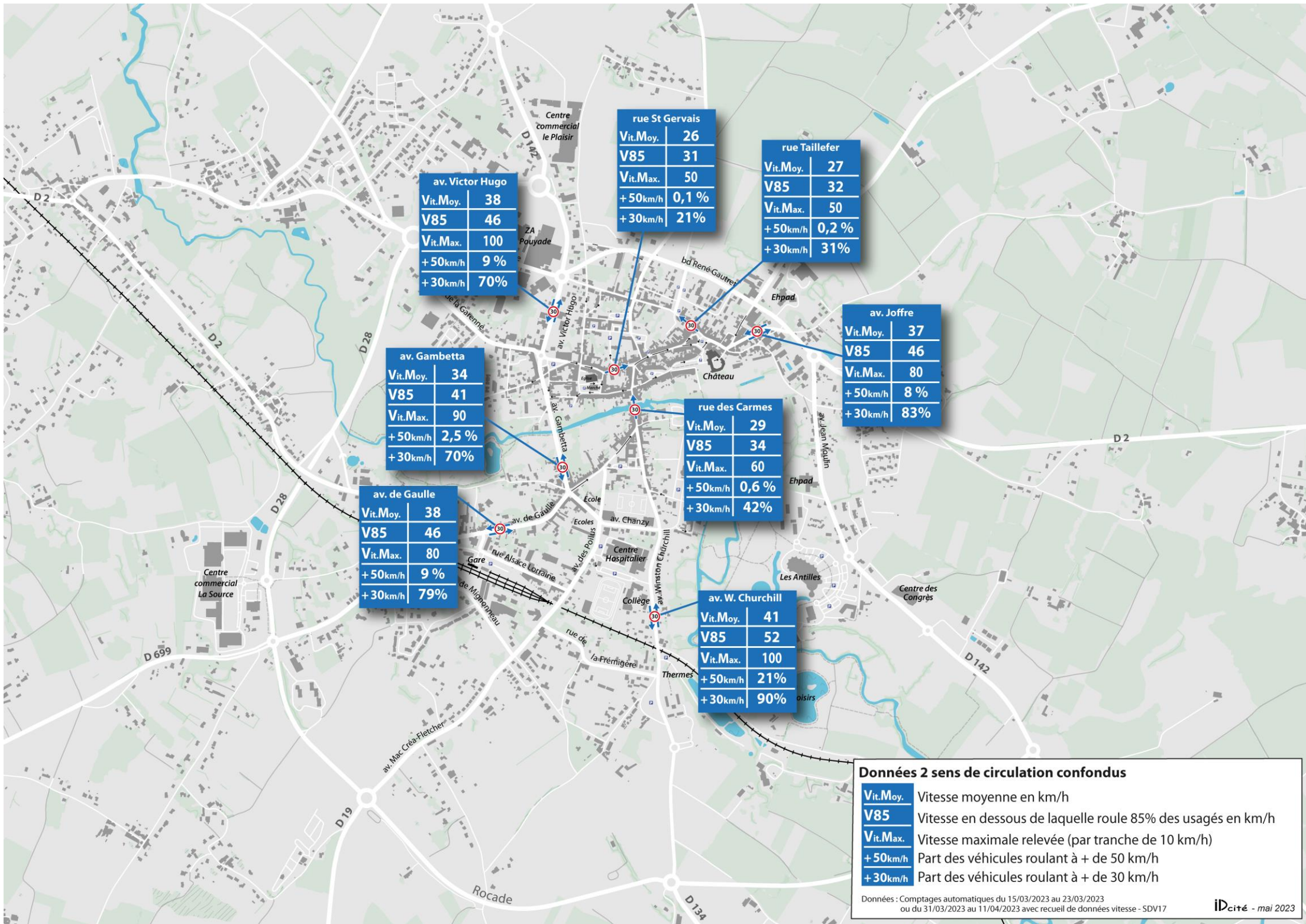
# Traffic Moyens Jours Ouvrés Comptages routiers du 15 mars au 11 avril 2023





Vitesses relevées  
Comptages routiers du 15  
mars au 11 avril 2023

Les vitesses relevées confirment un bon niveau de respect de la zone 30 dans le coeur de ville, mais la nécessité de « muscler » la zone 30 sur le tour de ville et les itinéraires d'accès au centre.





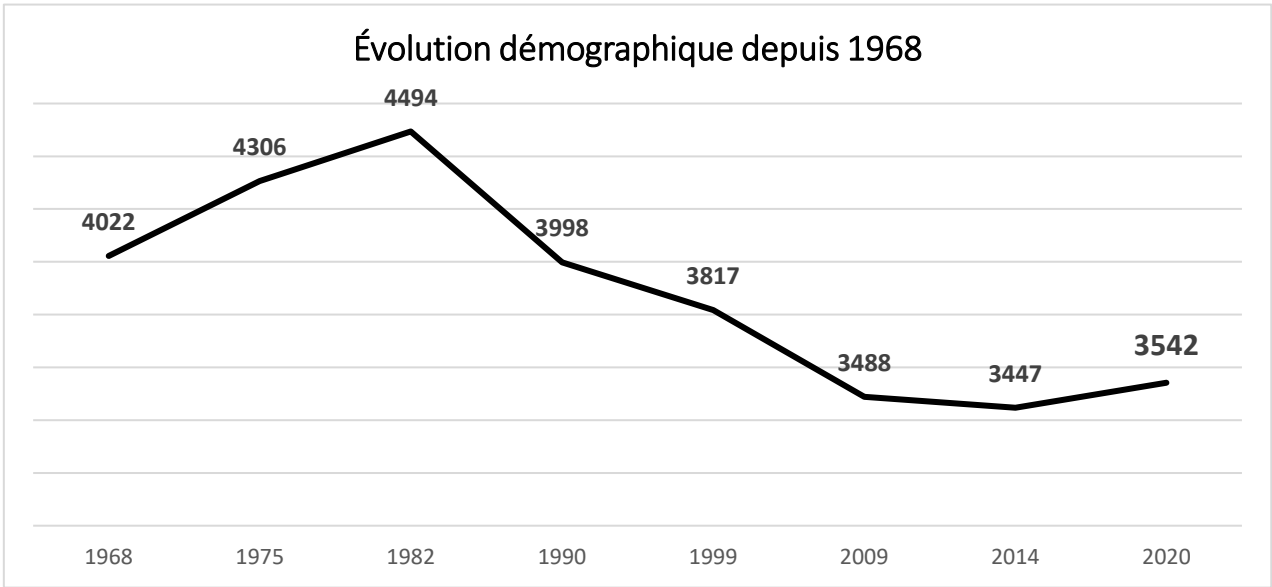
# HABITER A JONZAC



## 1. Une population stabilisée, en augmentation mais « vieillissante »

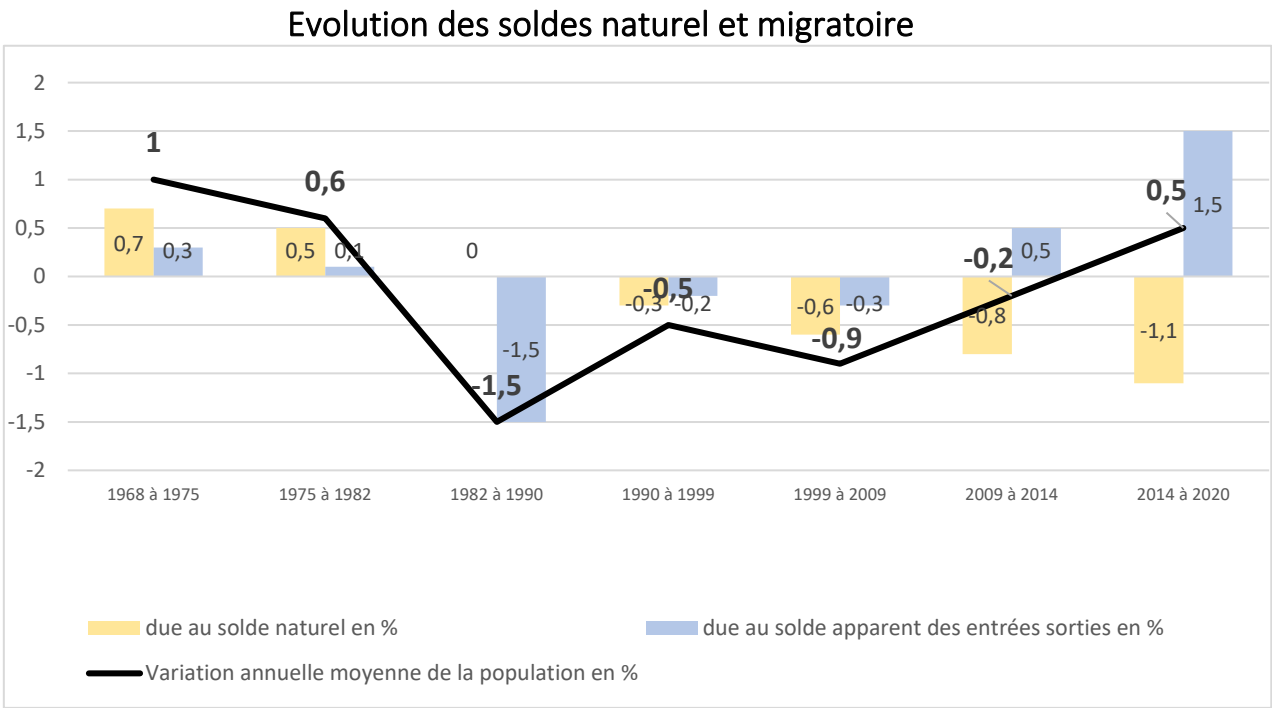


Une population stabilisée, en augmentatio mais vieillissante



Source : statistiques insee 2023

Jonzac compte plus 3500 jonzacais, habitants «permanents»... mais accueille aussi, chaque année, 18 000 curistes, des visiteurs, hébergés localement et sur la commune (3000 logements) et ses environs.



Source : statistiques insee 2023

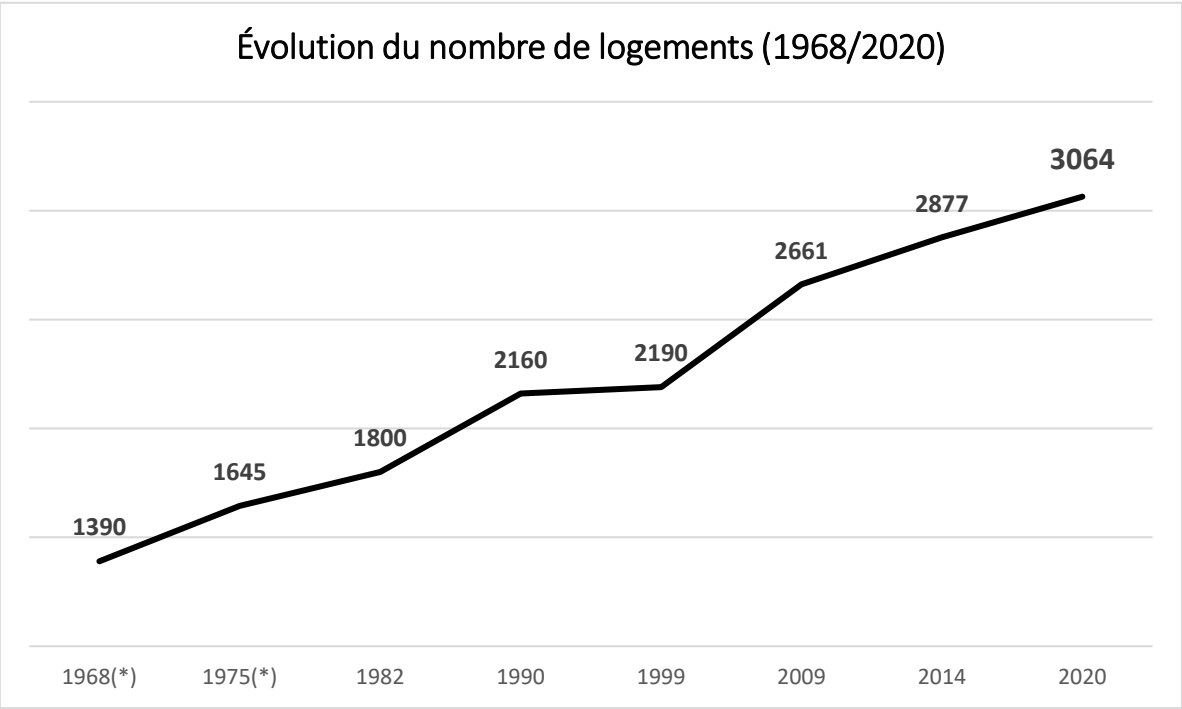
- Environ 3500 habitants en 2019 (INSEE)
- La population augmente entre 2013 et 2019 : +0,3 %/an
- Augmentation due à l’arrivée de nouveaux habitants, pas au solde naturel (négatif)
- Tendance au vieillissement de la population
- Une taille des ménages stabilisée à environ 1,75 pers/ménage

Dans les années 1980/1990, la diminution « brutale » de la population s’explique surtout par le déséquilibre naissances/décès. Le nombre des naissances ne suffit pas à compenser le nombre de décès. On observe à partir du début des années 2000, une stabilisation puis une augmentation de la population, marquée par un solde migratoire positif (le taux de natalité reste négatif et s’accroît).



2. Un parc de logements marqué par une tension immobilière liée au thermalisme et un potentiel de reconquête/valorisation





Source : statistiques insee 2023

Zoom sur la question de la vacance :

Le disgnostic ne eut être établi sur la seule base des données statistiques

- **Un chiffre de vacance INSEE de 408 logements (13,5 % du parc)**
- 18 % de la vacance est aujourd’hui comptabilisée sur le périmètres “centre-ville”, contre 10 à 11 % de vacance sur la commune entière.
- On peut distinguer des étages vacants au-dessus de certains locaux commerciaux (eux-mêmes vacants ou pas)

Les données cumulées INSEE et LOVAC recensent près de 700 logements vacants.

Les données LOVAC en particulier sont à vérifier, généralement après vérification sur le terrain, on évalue la vacance « réelle » à la moitié du chiffre LOVAC (de nombreux logements déclarés vacants sont soit occupés en résidence principale, soit par des logements secondaires, occasionnels...) ; des logements sont vacants quelques mois car en vente, ...

La commune doit vérifier ces données pour mieux évaluer le potentiel de « reconquête » de la vacance et pour définir les outils adaptés pour lutter contre ce phénomène (état du bâti, surface des logements concernés, ancienneté de la vacance ; problématiques d’accessibilité...).

**Dans le cadre du lancement de l’OPAH-RU et dans le cadre de la révision du PLU, un recensement avec expertise de la vacance est engagé à l’été 2023 ; une équipe de recenseurs vont évaluer précisément la question de la vacance. L’inventaire sera établi sur toute la commune (échelle PLU).**

*Cet inventaire est incontournable pour mieux cibler les logements qui posent problème (inconfort, insalubrité, vacance longue...) et des dispositifs à mettre en place, si adaptés.*

**Un parc de logements marqué par une tension immobilière liée au thermalisme et un potentiel de reconquête/valorisation**

- Un peu plus de 3000 logements en 2019
- Une croissance des résidences secondaires : 23,5% du parc en 219 contre 18,7 % en 2008
- Une part importante du parc « mobilisée » pour les séjours de curistes
- Une forte difficulté pour se loger, sur Jonzac et communes alentours (sur le bassin), en location et à l’achat

Le diagnostic « habitat » a été enrichi suite à la série d’entretiens réalisés dans 3 agences immobilières de Jonzac (15/11/2022), qui ont permis de confirmer ou de préciser les demandes et les besoins, le type de produits « habitat » stratégiques pour accueillir de nouveaux habitants.

Ce qu’il faut retenir sur le marché « achat » :

- 75 % demandeurs et acheteurs sont des jeunes retraités, d’anciens curistes
- Seuls les ménages avec revenus/budgets suffisants peuvent acheter (jeunes retraité, investisseurs, SCI familiales..)
- La plus forte demande : petite maison, T4 (avec jardin ou espace extérieur) : ces biens sont rares et (trop) chers
- Pas/peu de terrains nus à la vente
- Manque de programmes “sur plans” ?, de résidence avec ascenseur/jardins (même commun) en centre ville

Les besoins répertoriés par les agences : (priorité)

- Des logements pour des familles (2 / 3 chambres) (achat et location)
- Des petites maisons avec jardins proches du centre-ville équipements et services (achat et location)
- Des logements locatifs à faible loyer, « accessibles » (étudiants, personnes seules, familles monoparentales) en complément du parc locatif « social »
- Des résidences « équipées » avec parking, ascenseur... en ville ou aux portes de la ville (achat et location)

La préservation des vignobles, de la vallée inondable, des secteurs d’anciennes carrières... conduit naturellement la commune à se développer sur elle-même, à optimiser les espaces intra-urbains et à (ré)investir son centre-ville.

La ville dispose de «gisements fonciers» et d’espaces interstitiels (autour d’installations et dépôts d’activités) et de friches (bâties ou non) susceptibles d’être optimisés, organisés pour accueillir des opérations de logements connectés au parcours marchand et aux équipements.

**Bilan – perspectives d’évolution :**

**L’activité thermique et l’attractivité du territoire, génèrent un marché immobilier dynamique, voire «tendu» ; il est difficile de se loger sur Jonzac et ses alentours.**

**Or la ville «centre» du territoire doit maintenir et accroître sa population permanente, au plus proche des équipements structurants, commerces et pôles d’emplois.**

L’OPAH-RU engagée en juillet 2023 par la communauté des communes de Haute Saintonge en constitue un outil opérationnel dynamique et générateur de subventions ; les dispositifs Loi Malraux et DeNormandie ou de défiscalisation, peuvent aussi permettre d’attirer des opérateurs privés.

Pour renforcer la dynamique de centralité, l’accueil de nouveaux habitants doit se concentrer prioritairement sur le centre-ville et ses abords :

- dans le parc existant réhabilité et adapté aux besoins
- via la reconquête et la mutation de bâtiments vacants ou sous optimisés
- par l’aménagement d’opérations résidentielles qualitatives et suffisamment denses, aux abords immédiats du centre-ville.



# FAIRE SES COURSES A JONZAC LE COMMERCE

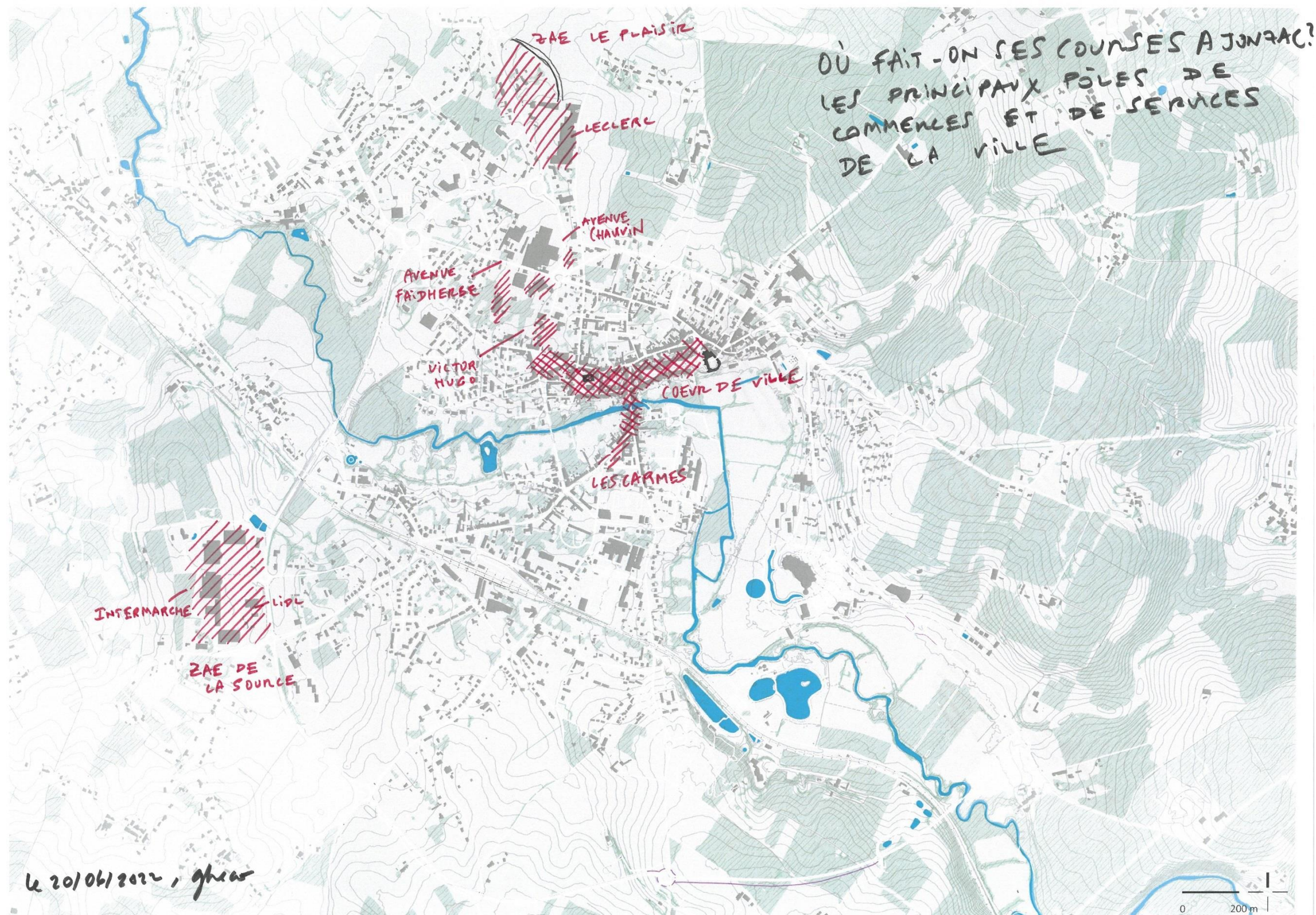


## Consommer à Jonzac

L'activité commerciale du centre-ville est variée et constante tout le long de l'année grâce à une clientèle jonzacaise, de résidents locaux, de curistes et de visiteurs.

Les secteurs commerçants de la ville avec surfaces alimentaires (achats quotidiens)

- Le centre ville commerçant :
  - o Commerces de bouche
  - o Marché (Halle)
  - o Supérette (place Champs de Foire)
  - o Tabac-presse
  - o Bars et restaurants
  - o Habillement
  - o Décoration
  - o ...
- L'axe Victor Hugo :
  - o Commerces de "flux"
- La ZAE Le Plaisir
  - o Centre Lelcerc
  - o Station service
  - o Commerces divers
- La ZAE de la Source
  - o Intermarché
  - o Lidl
  - o Commerce divers
- Avenue Faidherbe :
  - o Marchand primeur fruits-légumes



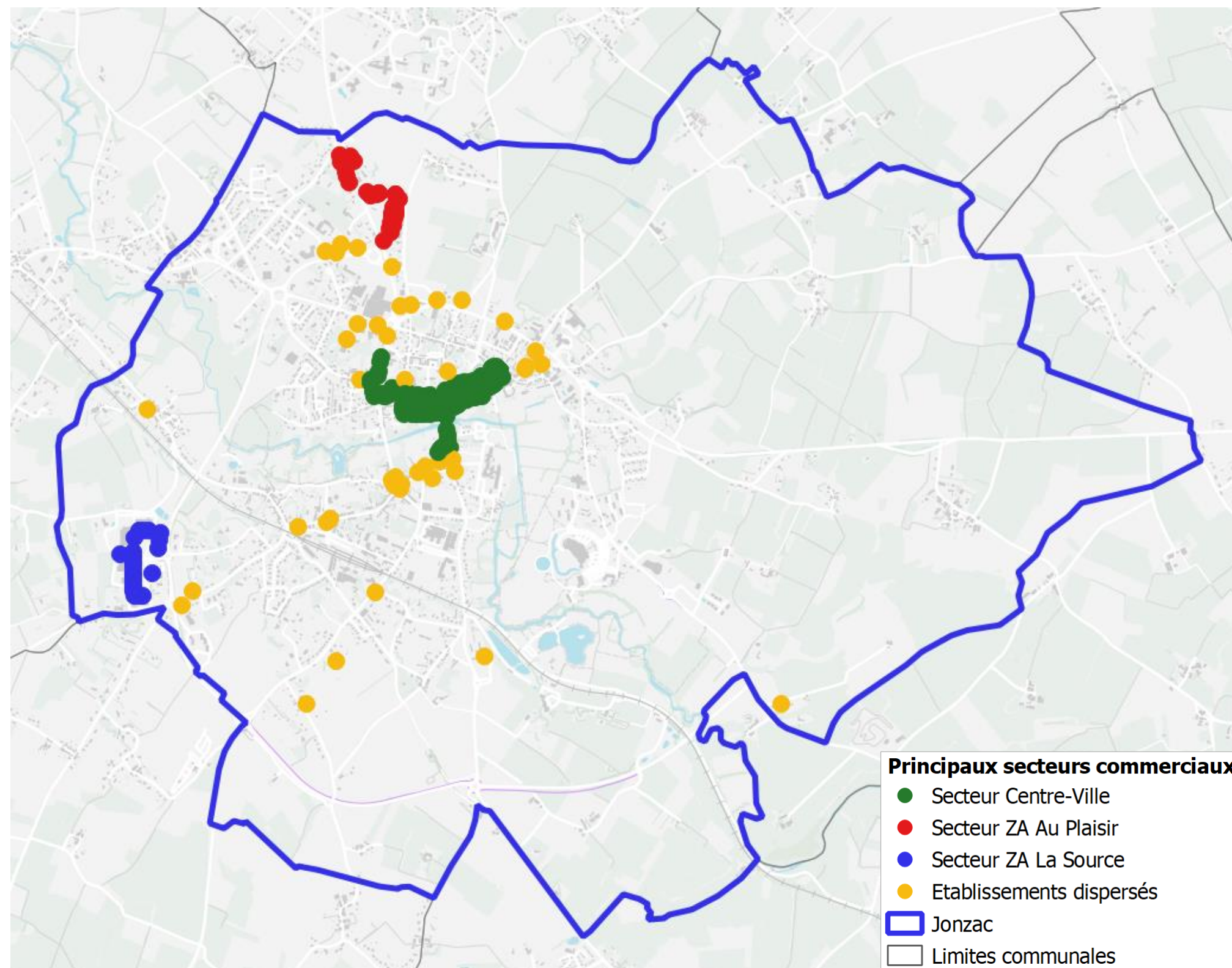
Les principaux pôles de commerces et de services de la ville



## 1. Les secteurs commerçants de la ville – les achats quotidiens



## Répartition géographique des établissements de commerces et de services de proximité



Source: Viséo17-CCI, repérage terrain, juin 2022. Fonds de carte BD TOPO réalisation Gheco

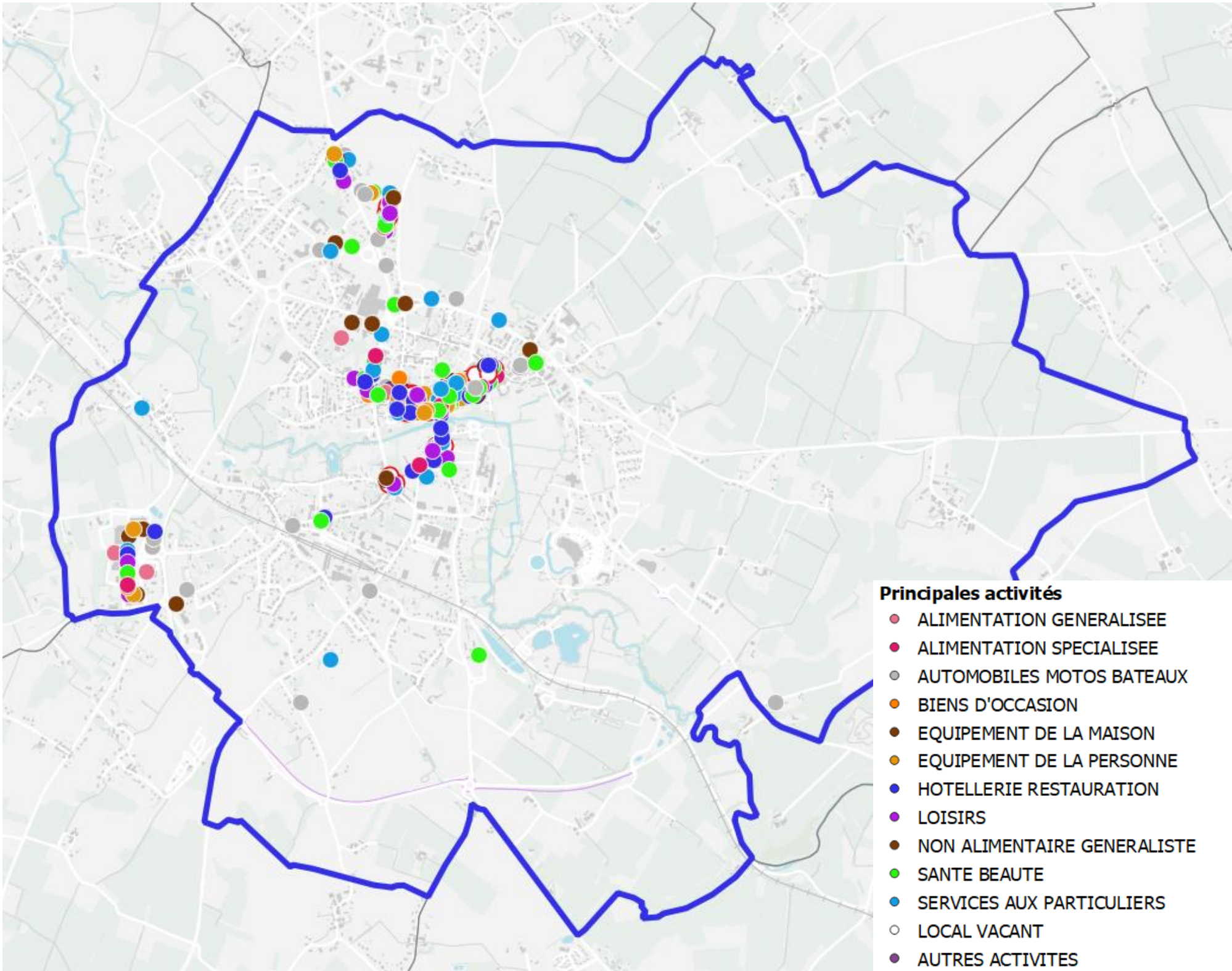
## Les secteurs commerçants de la ville avec surfaces alimentaires (achats quotidiens)

- **197 établissements** (points de vente avec vitrine) relevant du commerce et des services de proximité (juin 2022)
- Des activités économiques dans la **partie occidentale** de la commune dans la continuité des communes voisines de St-Martial-de-Vitaterne et de St-Germain-de-Lusignan positionnés sur des axes structurants, respectivement la D142 et la D699
- **3 grands « secteurs » de concentration commerciale** : Secteur du Centre-Ville (51 % des établissements) et 2 secteurs périphériques aux entrées de ville, le Secteur de la ZA Au Plaisir (D142) et le Secteur de la ZA La Source (D699) qui concentrent ~3/4 des établissements
- De **nombreux transferts** observés entre le Centre-Ville (Krys, prêt-à-porter, etc.) et les zones commerciales qui apparaissent plus attractives en termes de positionnement commercial
- De manière classique, **concentration des établissements de grandes surfaces dans les 2 secteurs périphériques** (ZA Au Plaisir et ZA La Source), prépondérance de **petites surfaces** en Centre-Ville
- Une **densité commerciale forte\***
  - 48 pour 1000 hab. (contre 18 au niveau départemental)
  - Des **surfaces commerciales** estimées\*\* à ~40 000 m<sup>2</sup> avec une répartition montrant les **déséquilibres géographiques**
    - Un peu moins de 40 % Secteur de la La Source
    - moins 20 % Secteur du Centre-Ville
    - Un peu plus de 20 % Secteur ZA Au Plaisir
    - ~20 % commerces dispersés

(\*) Densité commerciale calculée avant repérage terrain CCI

(\*\*) Source : Viséo17-CCI, juillet 2022. Estimations provisoires





Source: Viséo17-CCI, repérage terrain, juin 2022. Fonds de carte BD TOPO réalisation Gheco

## Consommer à Jonzac

### Les secteurs commerçants de la ville avec surfaces alimentaires (achats quotidiens)

- **1 marché, le matin, 4 fois par semaine** sur la Place du Marché, les mardis, vendredis, samedis et dimanches (halle et extérieur) permet de compléter l'offre alimentaire et non alimentaire
- **1 foire mensuelle** sur la Place du Champ de Foire
- **39 locaux commerciaux vacants, en mutation, en cours d'aménagement.** Sont recensés également ici d'anciens locaux commerciaux inoccupés depuis une longue période aux vitrines dégradées
- **Offre dense, riche, complète et variée à l'échelle du territoire communal**
- A noter la présence **d'activités non commerciales** occupant d'anciens locaux commerciaux ou présentant une vitrine/un showroom (16 locaux identifiés) – professions libérales, artisans



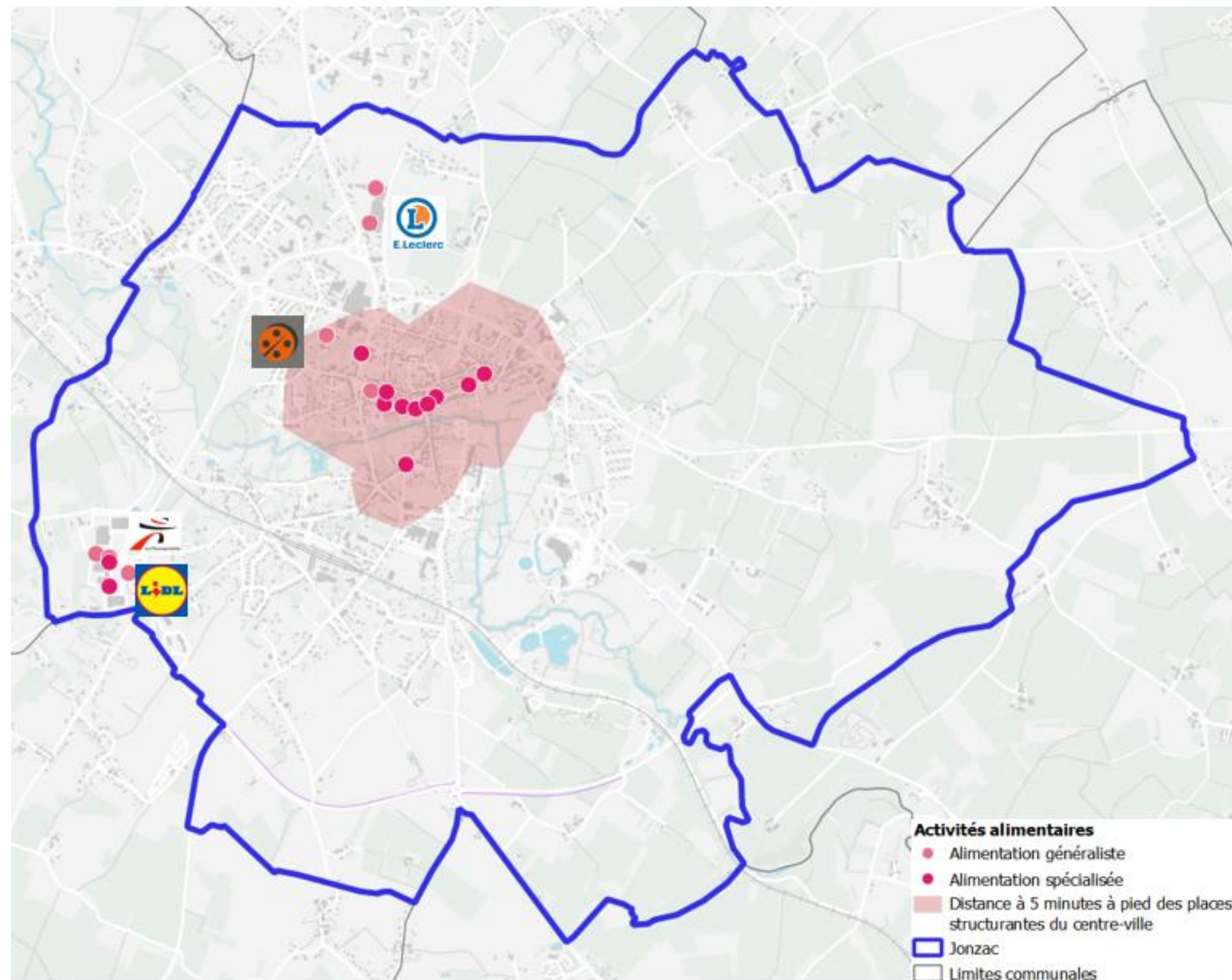
## Les secteurs commerçants de la ville avec surfaces alimentaires (achats quotidiens)

|                             | Secteur<br>Centre-Ville | Secteur ZA<br>Au Plaisir | Secteur ZA<br>La Source | Autres    | Total<br>général |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|------------------|
| Alimentation généraliste    | 1                       | 2                        | 3                       | 1         | 7                |
| Alimentation spécialisée    | 10                      |                          | 2                       |           | 12               |
| Autos, motos, bateaux       | 4                       | 4                        | 2                       | 10        | 20               |
| Biens d'occasion            | 4                       |                          |                         | 1         | 5                |
| Equipement de la maison     | 3                       | 2                        | 3                       | 7         | 15               |
| Equipement de la personne   | 14                      | 3                        | 6                       |           | 23               |
| Hotellerie-restauration     | 20                      | 1                        | 2                       | 3         | 26               |
| Loisirs                     | 8                       | 5                        | 2                       | 3         | 18               |
| Non alimentaire généraliste |                         |                          | 1                       |           | 1                |
| Santé Beauté                | 15                      | 6                        | 5                       | 7         | 33               |
| Services aux particuliers   | 22                      | 6                        | 1                       | 8         | 37               |
| <b>Total général</b>        | <b>101</b>              | <b>29</b>                | <b>27</b>               | <b>40</b> | <b>197</b>       |



## Les secteurs commerçants de la ville avec surfaces alimentaires (achats quotidiens)

### Localisation sectorielle des commerces alimentaires



Source: Viséo17-CCI, repérage terrain, juin 2022. Fonds de carte BD TOPO réalisation Gheco

Offre alimentaire de la commune dominée par **3 locomotives alimentaires généralistes équipées de drive en périphérie** :

- Leclerc dans la Zone commerciale Au Plaisir – 5700 m<sup>2</sup> - 42 M€ (2019)
- Intermarché dans la Zone commerciale La Source – 2500 m<sup>2</sup> - 27 M€ (2019)
- Lidl dans la Zone commerciale La Source – 800 m<sup>2</sup> - CA non disponible

**En Centre-Ville, Cocci Market** (seule offre alimentaire généraliste du Centre-Ville)

**Sur un axe de flux, Délices de Saintonge** (magasin de producteurs) complètent l'offre alimentaire généraliste communale

**Offre alimentaire spécialisée limitée renforcée par le marché**

- 12 établissements dont
  - 10 en Centre-Ville
- En termes d'activités :
  - 5 boulangeries
  - 2 cavistes
  - 3 bouchers-charcutiers-traiteurs
  - 2 magasins bio dont 1 en Centre-Ville (La Vie Claire)
  - Rôle important du **marché** fonctionnant 4 jours par semaine (mardi, vendredi, samedi et dimanche) avec une halle dédiée à **l'alimentaire complet et varié** (poissons, fromages, fruits et légumes, viandes, etc.). Les vendredis et samedis coïncident avec les jours les plus fréquentés par les habitants, avec respectivement 55 % et 68 % (cf Enquête MCBAIC Jonzac 2022)

Un **centre-ville fréquenté par la clientèle pour des achats alimentaires**, 75 % des répondants selon l'enquête MCBBAIC Jonzac 2022

Offre alimentaire concentrée dans des secteurs à **5 minutes à pied des places** (Fillaudeau, Château, République, Carmes, Eglise, Marché, Champ de Foire) dont le rôle est très structurant pour le commerce (stationnement, habitat, commerces, services)

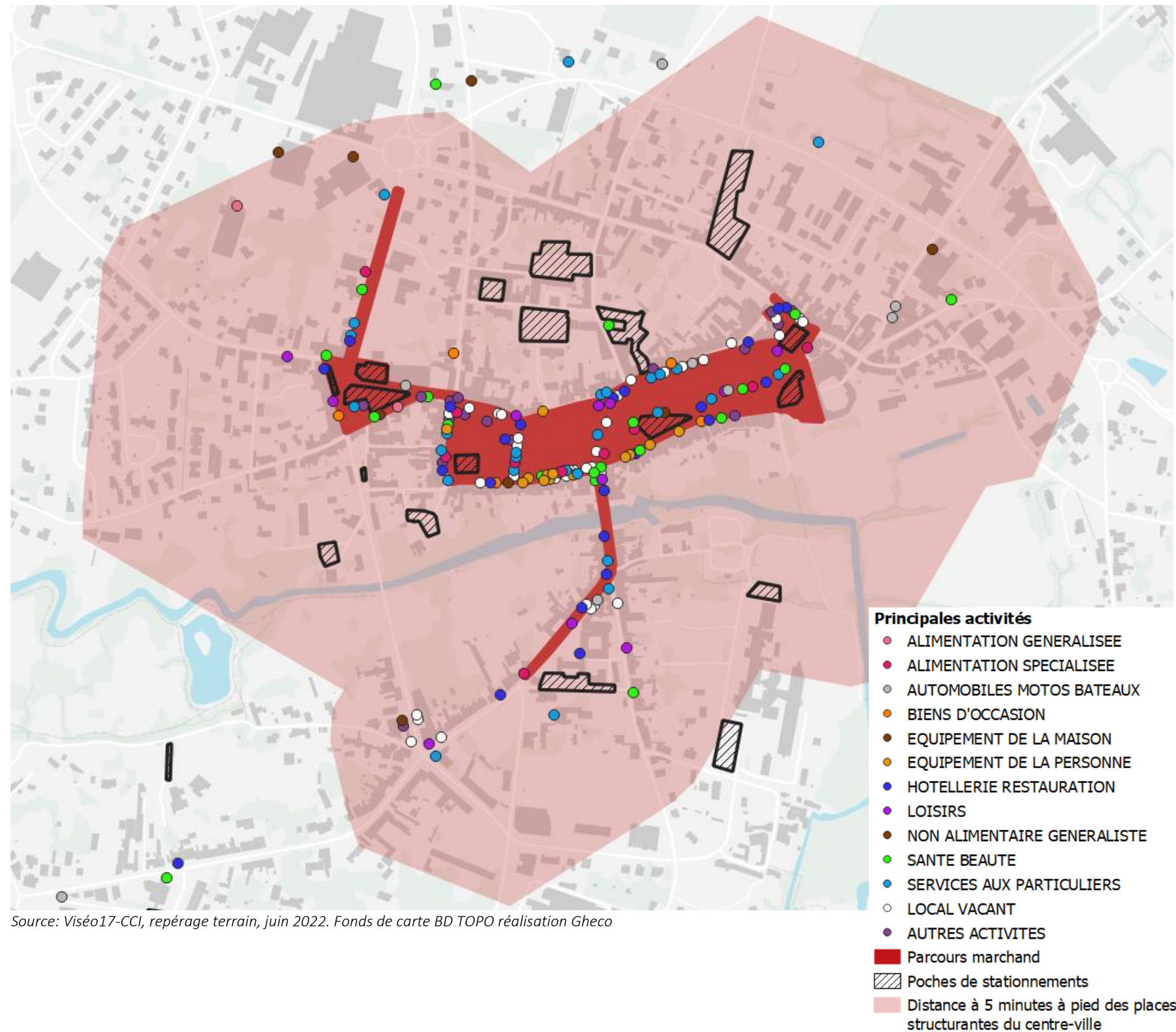
Offre présente sur des **zones de flux** (Av. Victor Hugo) et dans **les zones et galeries commerciales** de Leclerc et Intermarché



## 2. Le parcours marchand dans le coeur de ville



## Localisation sectorielle des commerces alimentaires dans le cœur du centre-ville commercial

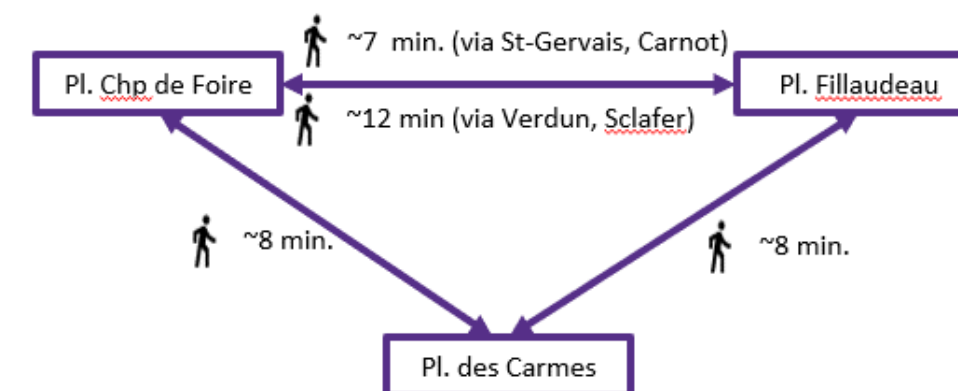


Source: Viséo17-CCI, repérage terrain, juin 2022. Fonds de carte BD TOPO réalisation Gheco

## LE CENTRE VILLE COMMERCANT

### LE PARCOURS MARCHAND

- **Parcours marchand** : espaces à vocation commerciale du centre-ville
- **Offre commerciale du Centre-Ville globalement inscrite dans le parcours marchand** tel que défini par la Mairie/les commerçants (cf atelier commerçant 28/6/2022)
- Des **discussions** concernant la délimitation du parcours marchand à propos
  - Du « haut » de la rue Sadi Carnot où il existe de nombreux locaux commerciaux vacants ou d'anciens locaux commerciaux inoccupés et aux vitrines dégradées
  - De la rue Gambetta où est située une vaste aire de jeux pouvant assurée le lien entre la place du Champ de Foire et la rue Denfert-Rochereau
  - De la rue Denfert-Rochereau
  - D'un segment de la rue Ruibet-Gâtineau (Atelier de la Corderie)
  - De la rue Saint-Gervais (interruption au niveau de la mercerie)
  - Des **poches de stationnement** inscrites également dans ou à proximité du parcours marchand
- Des places **structurantes** pour le commerce

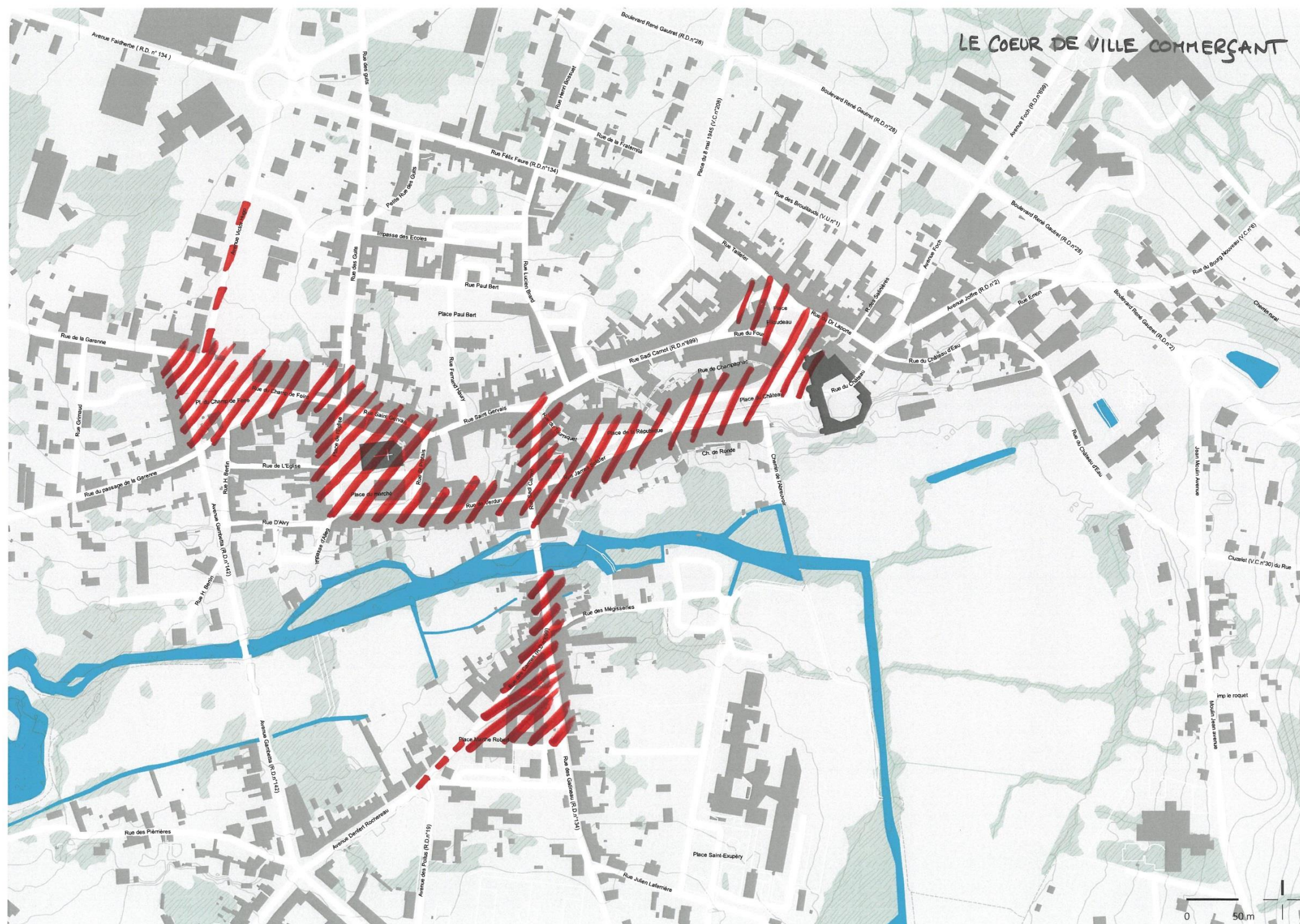




# Consommer à Jonzac

## LE CENTRE VILLE COMMERCANT

### LE PARCOURS MARCHAND



Le secteur commerçant du centre-ville

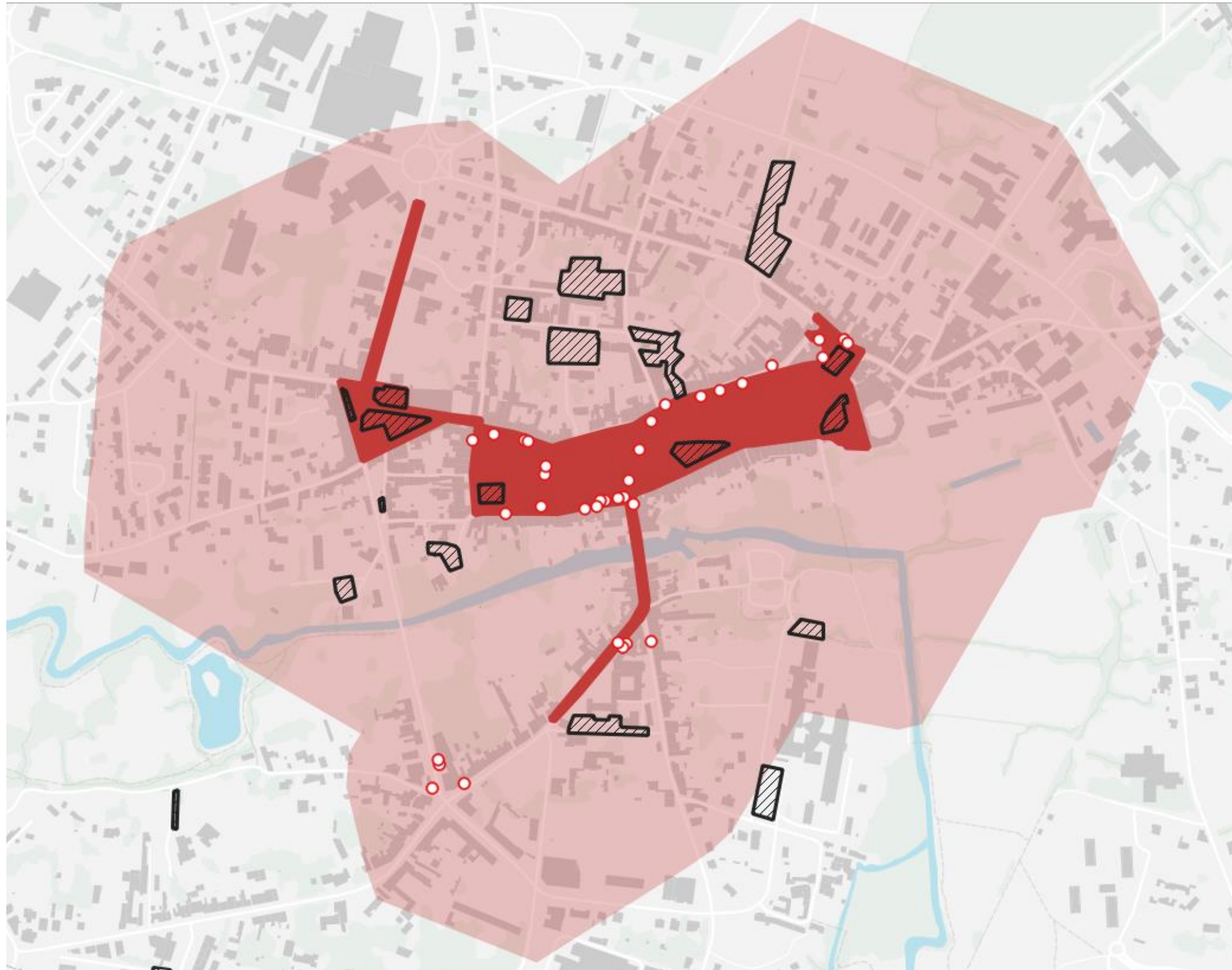
L'activité commerciale du centre-ville est variée et constante tout le long de l'année grâce à une clientèle jonzacaïse, de résidents locaux, de curistes et de visiteurs.



### 3. L'aspect des devantures commerciales



Localisation des locaux commerciaux vacants ou d'anciens locaux commerciaux inoccupés (hors circuit de commercialisation)



Le secteur commerçant du centre-ville

## Consommer à Jonzac

### L'ASPECT DES DEVANTURES COMMERCIALES

- Rôle déterminant de la **vitrine** dans la fréquentation des commerces du centre-ville
  - 79 % des clients déclarent entrer dans un commerce du centre-ville grâce à la vitrine (*cf Enquête MCBAIC Jonzac 2022*)
  - Les vitrines et façades de commerces actifs de qualité très inégales
- Vitrines et façades de locaux commerciaux vacants de qualités très différentes/inégales selon la date, la durée de la vacance, intégré dans un circuit de commercialisation ou non, et renvoyant une image négative de la vitrine et par extension des commerces voisins voire de la rue (cas du haut de la rue Sadi Carnot)
  - Des segments de rues particulièrement touchés : Rue des Carmes, Rue de Verdun, place du marché, rue Saint-Gervais, rue Sadi Carnot
- Des projets de réhabilitation immobilière (bas de la rue de Verdun)



## L'ASPECT DES DEVANTURES COMMERCIALES

- Des locaux commerciaux vacants et d'anciens locaux commerciaux inoccupés ou dont l'utilisation est incertaine situés en rez-de-chaussée.
  - Etat des étages (occupés ? Inoccupés ?)
  - Intentions/projets des propriétaires quant à leur bien ?
  - Des actions différenciées selon les enjeux pour le projet de revitalisation
    - Mutation vers de **l'habitat** ? Densifier l'habitat (*seulement 5 % des répondants déclarent habiter le centre-ville, cf enquête MCBAIC Jonzac 2022*)
    - Mutation vers des **activités tertiaires** (bureaux), autres activités non commerciales ?
    - Retour vers du commerce dans une perspective de densification du commerce et de renforcement de l'offre commerciale

Rue des Carmes (entre la place et la MACIF)



Rue Sadi Carnot (haut de la rue)



Rue de Verdun





# VIVRE A JONZAC

## LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS



# LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PERFORMANTS ET ATTRACTIFS

## → DES POLES LISIBLES DANS LE CENTRE VILLE

Le cœur de la cité historique est vivant ; il accueille dans ses immeubles anciens les principaux équipements (Mairie, Sous-Préfecture, Tribunal, centre culturel des Carmes, théâtre, médiathèque, office de tourisme, halles...).

Autour du cœur historique des pôles d'équipements se sont structurés

- hôpital, équipements scolaires et sportifs au sud de la ville
- Communauté de communes CDCHS et équipements sportifs/association au nord du cœur de ville

## → UN POLE LOISIRS/TOURISME DANS LA COULEE VERTE DE LA SEUGNE

La ville s'est développée en partie autour de la vallée de la Seugne, écrin naturel et paysager ; devenue 7<sup>e</sup> station curiste française grâce à la qualité de ses eaux thermales et des structures liées, équipée d'un équipement aqua-ludique d'exception « les Antilles », Jonzac revendique et valorise son image de « ville d'eau et de bien-être ».

La ville s'investit depuis près de 50 ans une démarche foncière et d'aménagements autour de la Seugne, support de cheminements entre quartiers et pôles d'animations (centre-ville, Antilles et casino, base de loisirs, lycée, parcours santé et aires de jeux...).

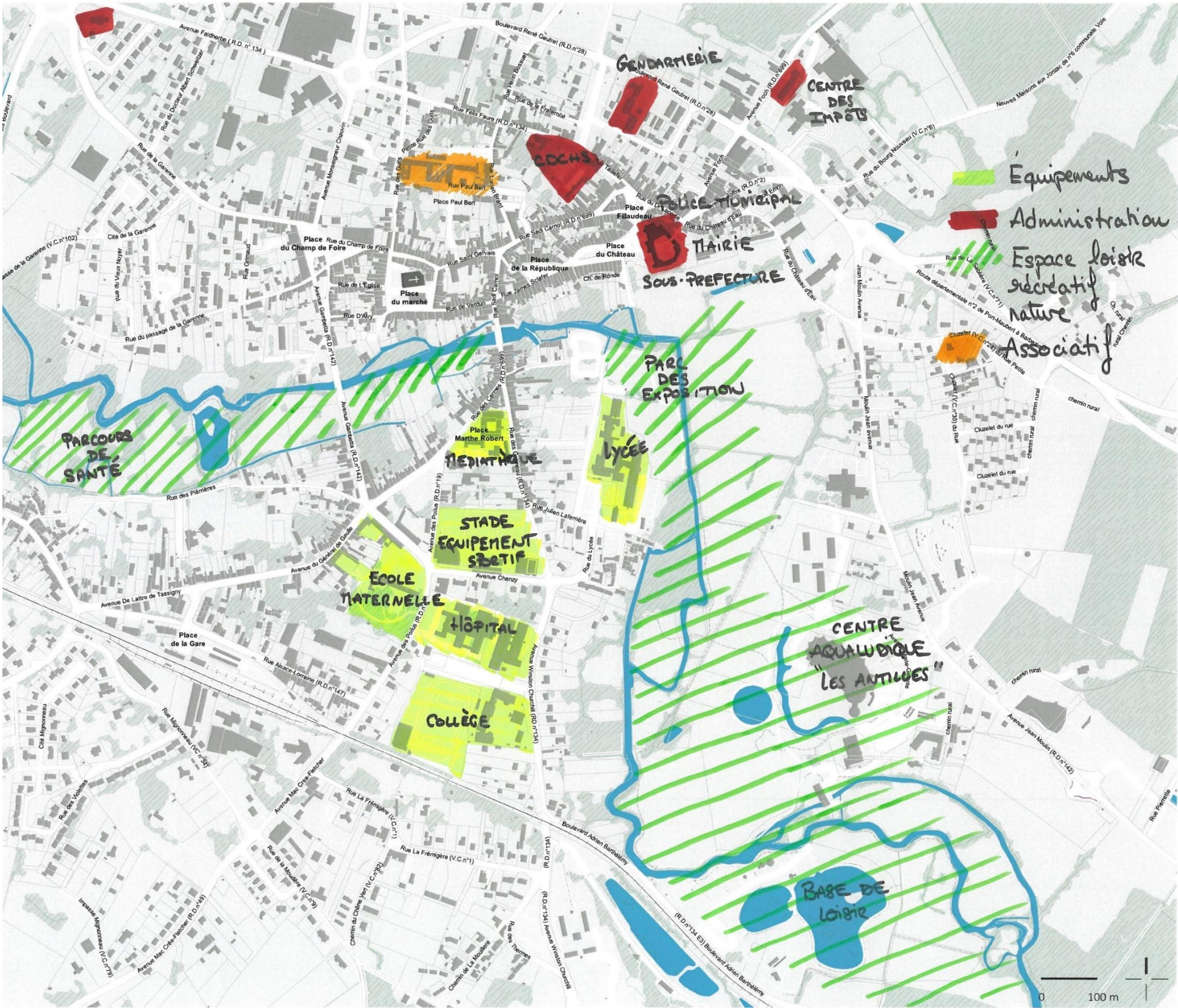
Des aménagements, programmés par des « plans de référence » successifs, ont été réalisés, qui permis de mettre en valeur la cité historique et la vallée de la Seugne, contribuant à l'image de « site d'exception » de Jonzac.

## → UNE OFFRE « SANTE/BIEN ETRE/LOISIRS » RENFORCEE SUR JONZAC

Engagée depuis les années 1970 dans un projet ambitieux de thermalisme, la collectivité a procédé à un 3<sup>e</sup> forage en 2021, pour poursuivre le développement et la valorisation économique de ses eaux précieuses.

Les aménagements successifs ont conduit à développer une « ville d'eau et de bien-être » autour d'équipements de loisirs et des santé prestigieux autour de la station thermale, de la base de loisirs et des "Antilles"

Progressivement la commune a organisé des pôles d'activités et d'équipements dynamiques et diversifiés, « moteurs » du territoire.



Equipements attractif sur le bassin de Jonzac



### DES POLES LISIBLES DANS LE CENTRE VILLE

- Un pôle administratif (Sous préfecture, mairie, CDCHS...) au nord
- Un pôle culturel aux Carmes (centre culturel, médiathèque...)
- Un pôle santé/scolaire/sportif au sud

### UN POLE LOISIRS/TOURISME DANS LA COULEE VERTE DE LA SEUGNE

- Le Centre aqualudique des Antilles
- Le Casino
- Base de loisirs
- Parcours santé
- Le centre des Congrès

### UNE OFFRE « SANTE/BIEN ETRE/LOISIRS » RENFORCEE SUR JONZAC

#### Extrait diagnostic SCOT

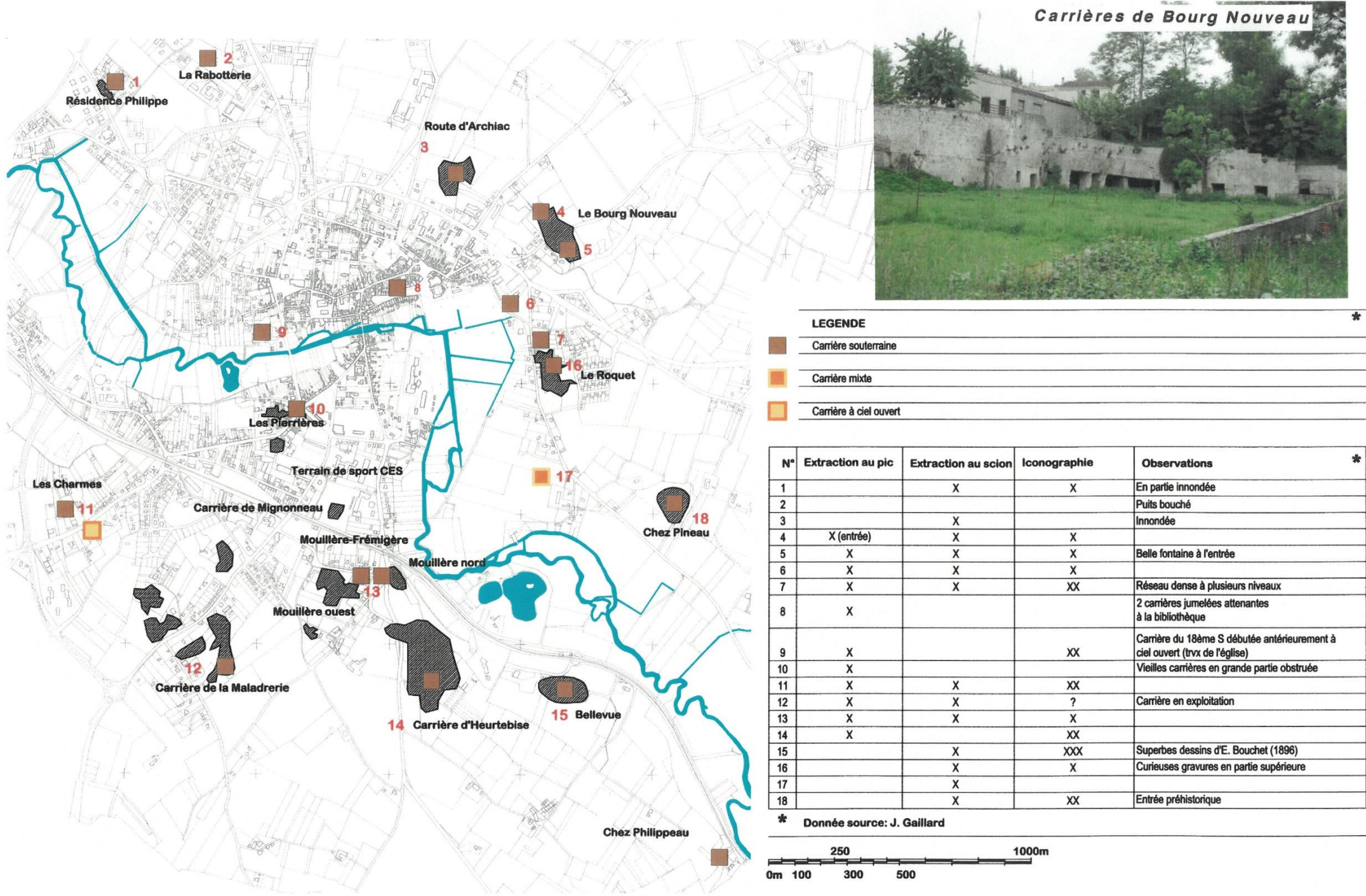
*Sur le territoire communautaire et du Bassin de Jonzac, les équipements de proximité sont suppléés par une offre d'équipements supérieurs et intermédiaires.*

- *forte concentration sur Jonzac autour de l'activité thermique et thermoludique.*
- *Ces équipements avec le complexe Les Antilles qui génère d'importants flux de visiteurs, sont vecteurs de différenciation pour le territoire.*
- *Ils participent au développement d'une image autour d'un tourisme axé sur des activités récréatives et de plein air.*

### DES BESOINS ?

- déplacement de la caserne/SDIS
- développement des Thermes et activités associées
- hôpital
- de nouveaux services et équipements santé et bien être
- un crématorium ?
- ...





ZPPAUP DE JONZAC

PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL

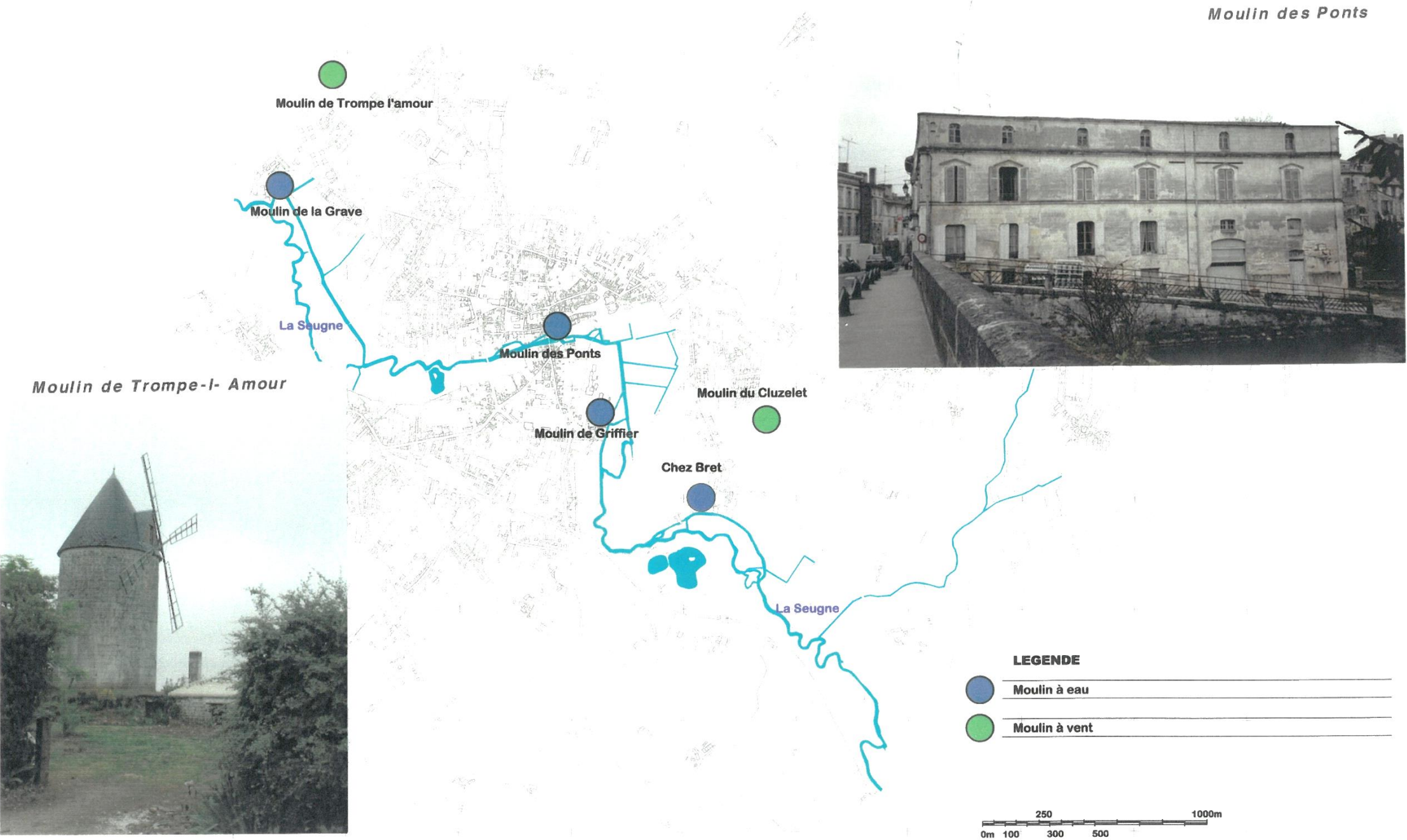
Carte de repérage  
des carrières

77

Les sites attractif sur le bassin de Jonzac – source ZPPAUP de Jonzac 2003



LES MOULINS



Les sites attractif sur le bassin de Jonzac – source ZPPAUP de Jonzac 2003



# PAYSAGES, PAYSAGES URBAINS ET PATRIMOINE

Paysages, parc « prairies » de la vallée de la Seugne, coulée verte

Espaces publics

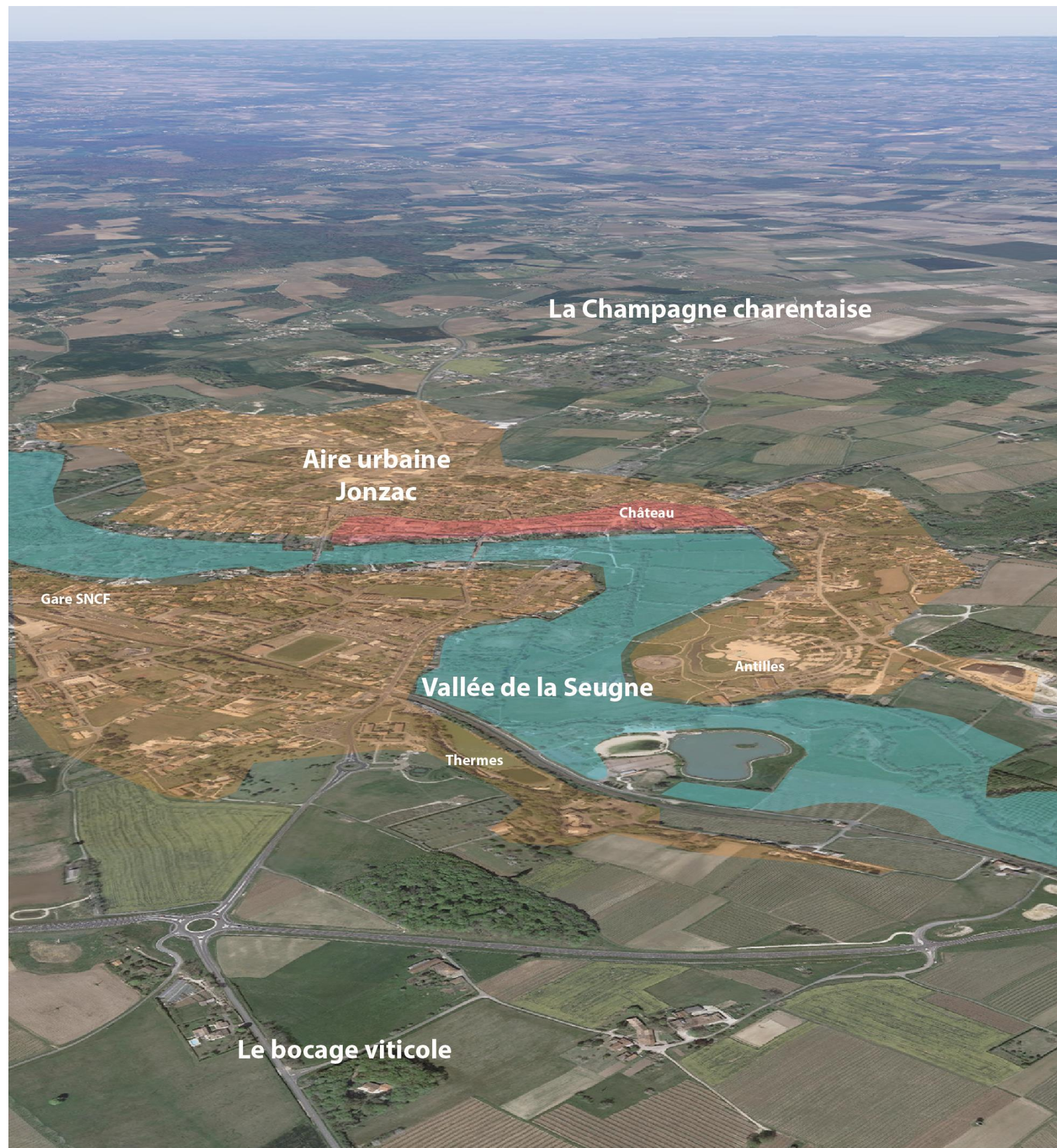
Patrimoine et architecture

Signalétique



## 1. Les entités paysagères, le parc « prairies » de la vallée de la Seugne





Entités paysagères, BM paysagiste

## Entités paysagères

### Une ville bâtie sur deux collines, autour d'un méandre de la Seugne

Le site urbain s'est développé originellement sur la rive droite de la Seugne. La cité historique s'étire principalement sur le versant nord, sur la partie escarpée de la colline, en retrait de la zone inondable.

#### La Champagne charentaise

La « champagne » est au sens géographique une plaine crayeuse ou calcaire et, selon la forme ancienne, une « vaste étendue de pays plat ». Sa représentation est indissociable du Cognac. La végétation de cette entité agit comme amplificateur du relief. La vigne s'imprime avec force dans le paysage de Jonzac.

#### Le bocage viticole

Cette entité associe cultures de céréales, de tournesol et de vignes au sein d'un paysage aux amples vallonements. Les horizons sont constitués de la courbe tendue des collines, tantôt dénudées, tantôt épaissies du couvert des arbres. Le bocage y est en grande partie démantelé.

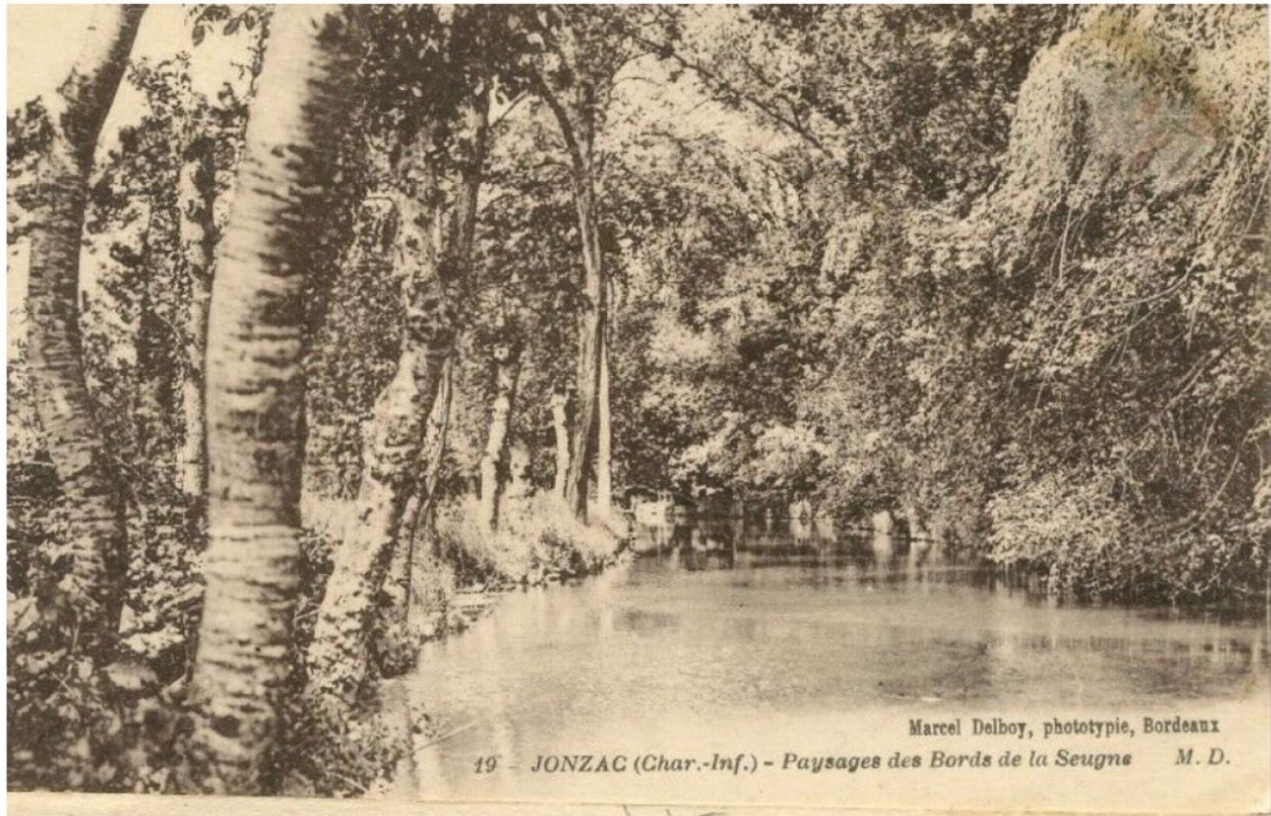
#### La vallée de la Seugne

La Vallée sillonne la commune en un cours sinueux, au pied des coteaux calcaires. Au sein d'un espace inondable s'étendent des zones humides où la biodiversité forme une richesse indéniable. A Jonzac, la présence des forages d'eau chaude et les aménagements spécifiques (station thermale, lac, baignade...) valorisent la présence de l'eau et l'associent, au-delà d'un usage thérapeutique, aux plaisirs du bain et des jeux.

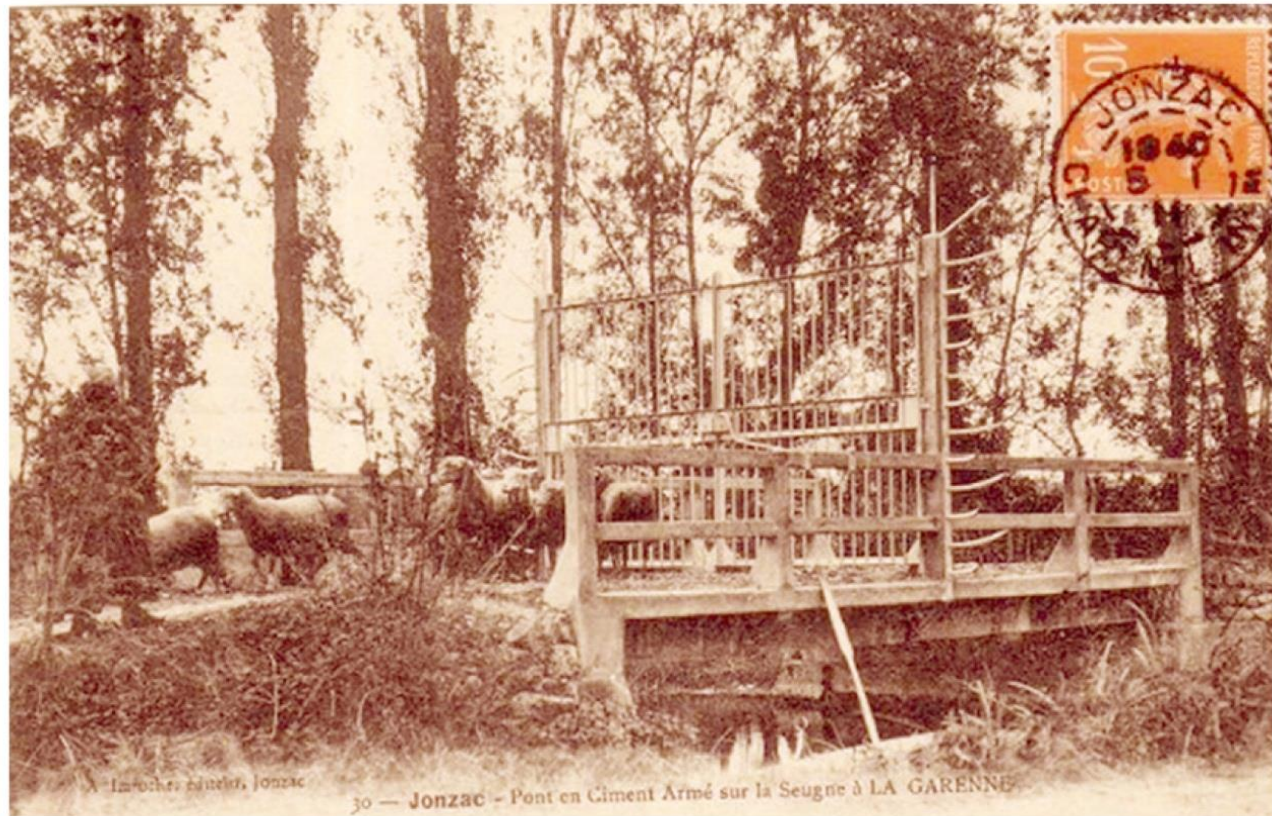
La vallée de la Seugne constitue ici un véritable lien entre les différentes entités paysagères et urbaines. Son caractère humide dicte l'occupation du territoire tout en générant un paysage de ripisylve d'une grande qualité, emblématique pour la ville.



Cartes postales anciennes



Bords de Seugne



Pont sur la Seugne à La Garenne



Bords de Seugne



Bords de Seugne - le pont



## Cartes postales anciennes



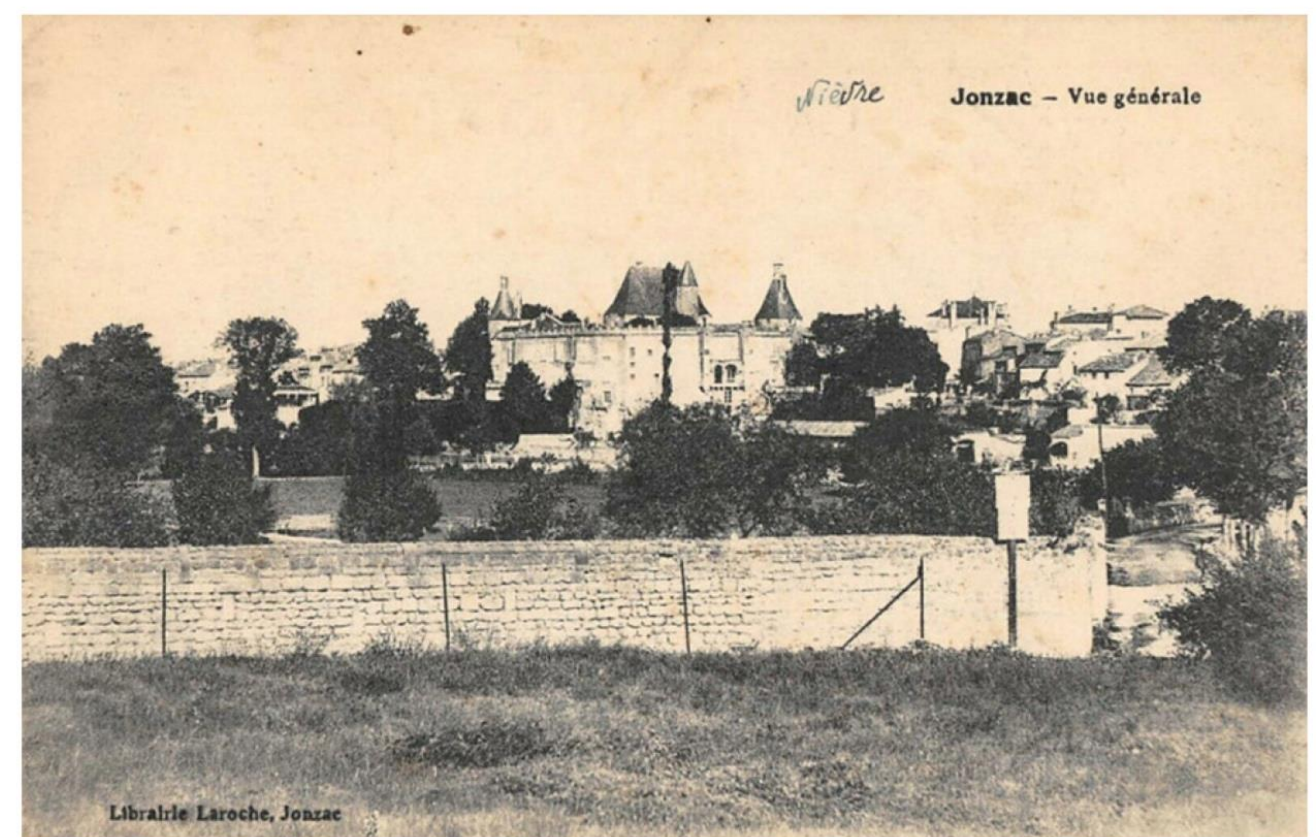
*Le Château depuis la zone humide*



*Le Château depuis la prairie*



*Actuelle Rue du Château d'eau*



Actuelle Rue du Château d'eau





Le parcellaire en 1960

**Une économie agricole de fond de vallée qui laisse  
peu de place à la nature**

Surface agricole cultivée maximale

Suppression de haies, agrandissement des parcelles

Diminution du pâturage et des prairies

Absence des bois alluviaux

*Parcellaire inondable 1960, BM paysagiste*





Milieux naturels et semi-naturels, BM paysagiste

## Milieux associés à la Seugne

**Une richesse exceptionnelle qui joue un rôle essentiel dans la régulation de l'eau**

La vallée inondable de la Seugne est un système hydrographique à régime annuel de crues hivernales et printanières sur sols argilo-calcaires. Elle associe son cours à un ensemble presque complet de milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières et prolongées de la rivière : forêts alluviales, prairies humides inondables, milieux aquatiques divers, auxquels se rajoutent des coteaux boisés.

### Description et intérêt du site

Une grande partie de la zone a été inventoriée comme Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (Zone d'Importance internationale pour la Conservation des Oiseaux) avec notamment 21 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux. Les espèces animales d'intérêt communautaire ont été répertoriées dans la partie sud.

### Vulnérabilité

A une échelle plus large, comme toutes les vallées alluviales, la Seugne est soumise à de fortes menaces : intensification agricole, transformation des prairies semi-naturelles en cultures céréalières (maïs). La monoculture de peupliers est une menace bien réelle, pour l'appauvrissement biologique des milieux qu'elle provoque.

L'altération de la dynamique du cours d'eau (écrêtage des crues, assèchement estival), dégradation de la qualité des eaux (eutrophisation généralisée), enfoncement estival de la nappe phréatique en raison des pompages agricoles, représentent des menaces supplémentaires.



## Milieux associés à la Seugne



*Prairie mésophile pâturée*



*Bois alluvial*



*Lit et berges de Seugne*



*Haies*



*Peupleraie*



*Vignes*



Un site soumis aux crues hivernales et printanières

Crues historiques : 26 avril 1986 (31.73 m) / 2 janvier 1994 (31.41 m) / Crue du 3 mars 2007 (30.89 m)



Crue de 2013



Crue de 2013



Crue de 2013



Crue de 2013



### **Des espaces morcelés qui s'ouvrent visuellement sur les coteaux est et sud**

La structure des haies associées aux fossés referme les vues en de micro-scènes végétales. Les coteaux est et sud s'offrent pleinement au regard depuis les lisières. A l'ouest, le milieu urbain vient s'appuyer au plus près de la zone humide.

Une structure végétale anthropique qui prolonge la sinuosité de la ripisylve

Pour gérer et canaliser l'eau, des fossés drainent les prairies le long du lit de la Seugne, générant une géométrie régulière dans ce paysage aux lignes organiques. Ces fossés sont accompagnés de haies remarquables (E.B.C. au P.L.U.) qui constituent des corridors biologiques importants tout en cadrant les vues de manière resserrée. L'ombre générée est ici appréciée des promeneurs qui longent les lisières.

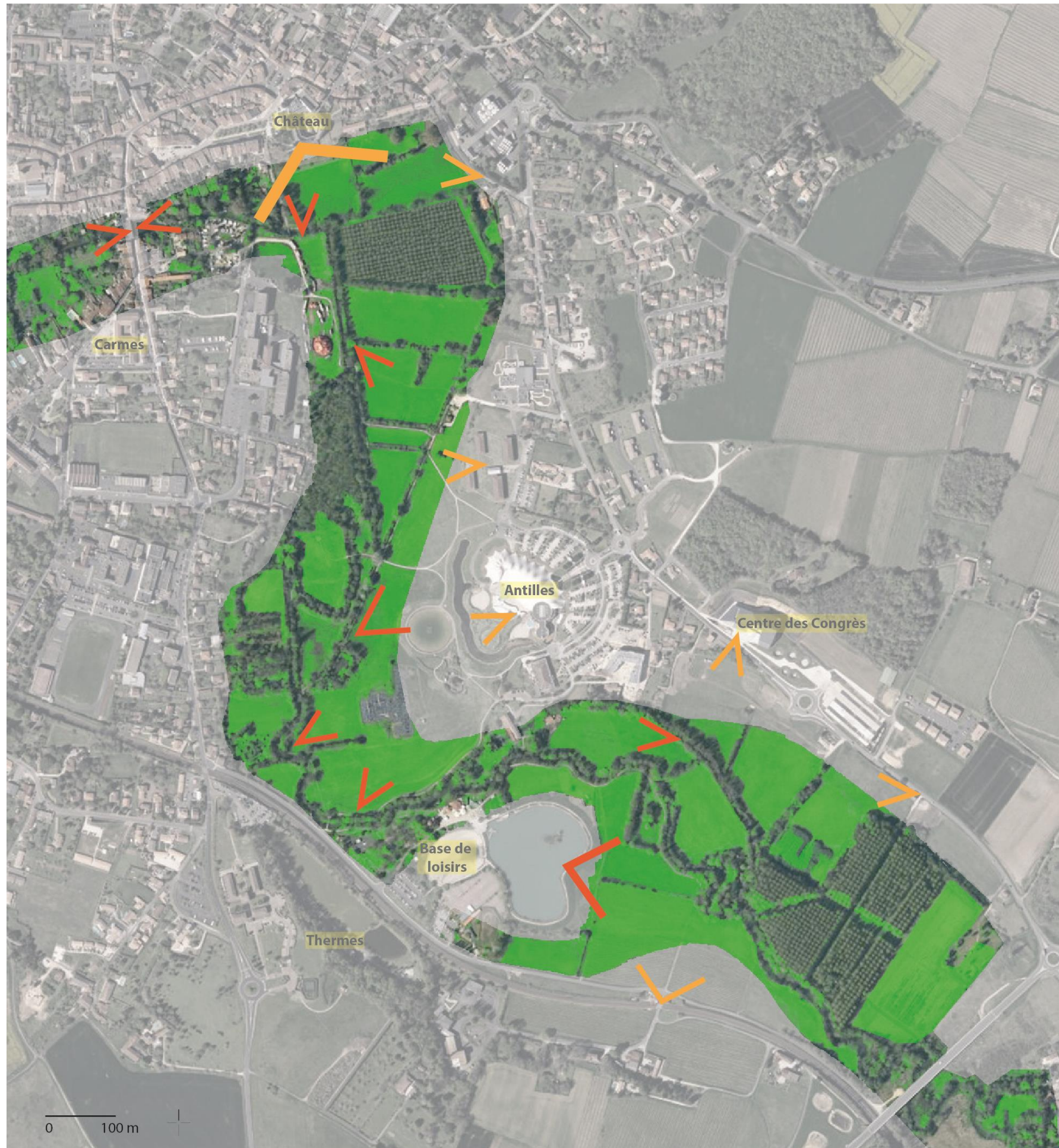
Multiplicité et richesse d'ambiances

Certaines scènes d'une grande force pittoresque associent l'architecture locale aux mouvements des coteaux comme aux abords du château notamment. Les situations intéressantes sont celles où l'on se retrouve en immersion dans le végétal, le long du réseau hydrographique donc.

Echappées visuelles

Au sud-est, le rapport à l'horizon des coteaux boisés est un éléments fédérateur qui élargi l'espace de la vallée.

En milieu péri-urbain, côté centre ancien, quartier Guiffier, les jardins bordent les boisements alluviaux qui obstruent souvent la vue. A l'est, les vis-à-vis très directs ouvrent des panoramas sans transition avec les constructions du coteau opposé.





Vues et structures spatiales



← Milieux fermés →



← Milieux semi-ouverts →



← Milieux ouverts →



## Vues et structures spatiales : vues emblématiques



*Les prairies du château*



*Les Antilles*



*Le Plan d'eau*



Une appropriation de l'espace issue de l'armature hydraulique

L'espace est globalement très anthropisé, notamment dans la partie dédiée aux loisirs au sud. Les cheminements piétons, matérialisés ou non, permettent une découverte des milieux et un rapport direct avec l'eau. Le site souffre globalement d'un manque de connexions avec son contexte malgré les actions déjà effectuées.

De nombreux cheminements existants

Les bords de Seugne ainsi que les fossés de drainage sont accompagnés de cheminements sur la quasi-totalité du linéaire nord-sud. Cet itinéraire fonctionne plutôt en circuit fermé si l'on souhaite rester dans la partie végétale sans dévier par la partie urbaine. La continuité nord par le méandre n'existe pas encore. Au sud, les cheminements sont en boucle et contraints par la voie ferrée. Globalement les liaisons est-ouest sont rares.

Des équipements concentrés au sud

La base de loisirs concentre l'essentiel des équipements et des activités du site, hors cheminements piétons. On y trouve une offre très riche : canoë, jeux, sport, baignade, centre équestre, pêche. La pression sur le milieu est ici maximale.

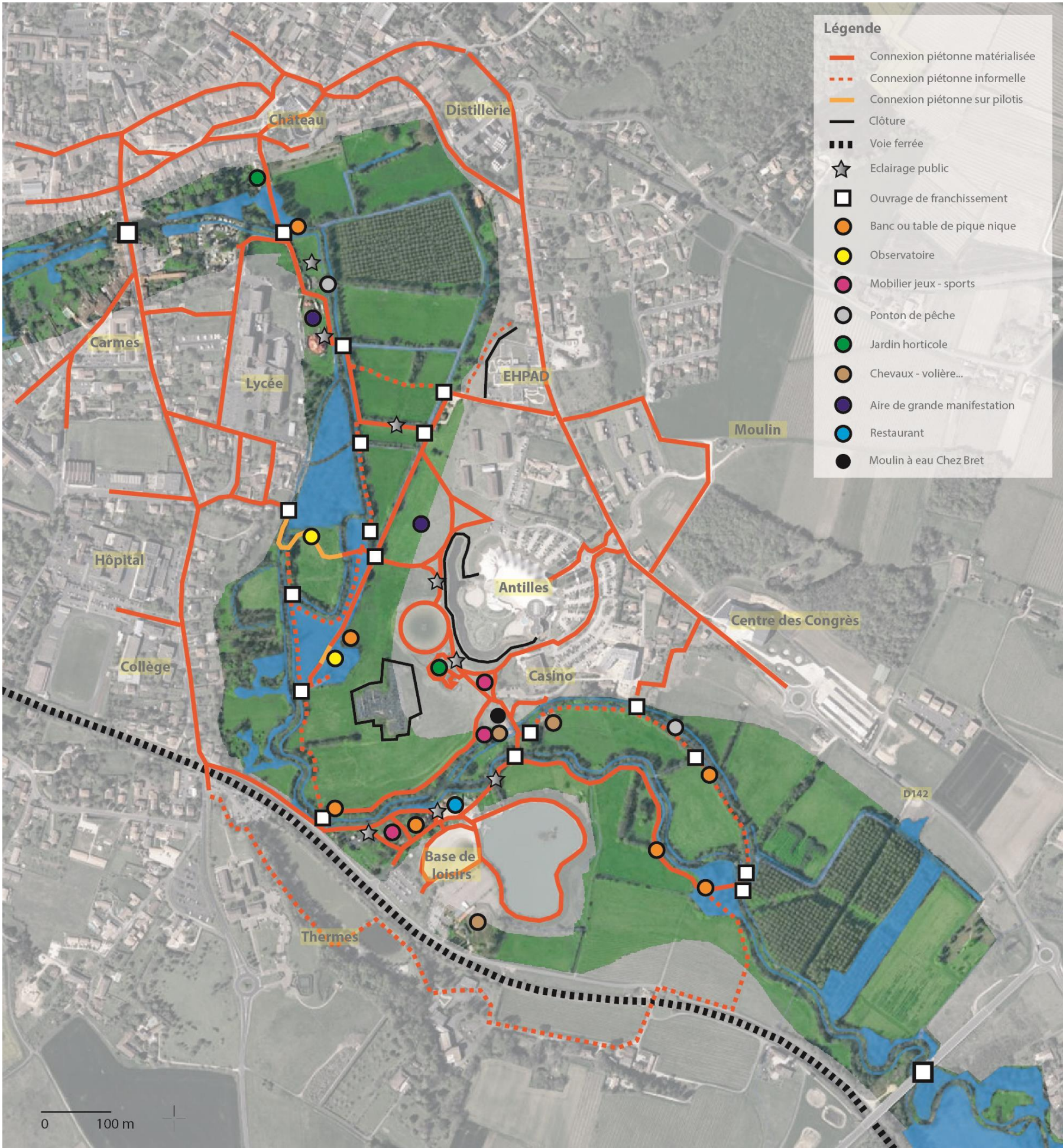
Entre la base et le parc des expositions, une multitude de cheminements ombragés proposent au promeneurs de profiter des milieux humides et de la végétation. L'ambiance générale du site est ici remarquable. Les continuités ne sont pas toujours très cohérentes, les mobiliers parfois hétéroclites, sans nuire à l'ensemble. Cette séquence est prise en étau entre le complexe des Antilles partiellement clôturé et le quartier Guiffier où le foncier est privé.

Les prairies du château

Le foncier au pied des remparts et du château n'est pas investi par le public dans la mesure où il est privé. Le caractère agricole de prairie de fauche prédomine. Il s'y mêle de récentes plantations de peupliers qui ferment le paysage. Depuis l'embarcadère qui précède le parc des expositions, une vue remarquable donne à voir le château à travers la haie.

A l'approche du viaduc

La zone est en retrait des activités de loisirs, le caractère général semble plus propice aux réservoirs de faune sauvage.



Strate anthropique, BM paysagiste



## Strate anthropique : franchissements hétéroclites



*Passerelle béton / acier*



*Passerelle béton / acier*



*Passerelle bois / acier*



*Platelage bois sur pilotis*



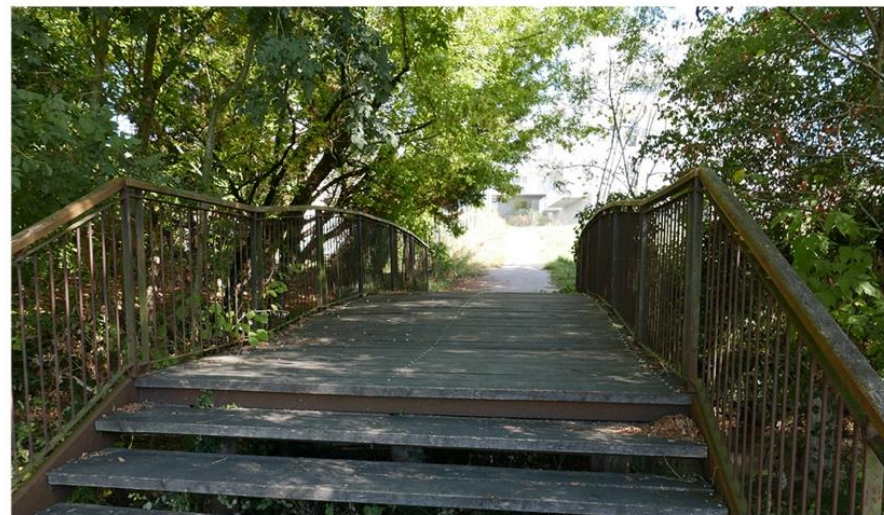
*Ponton bois*



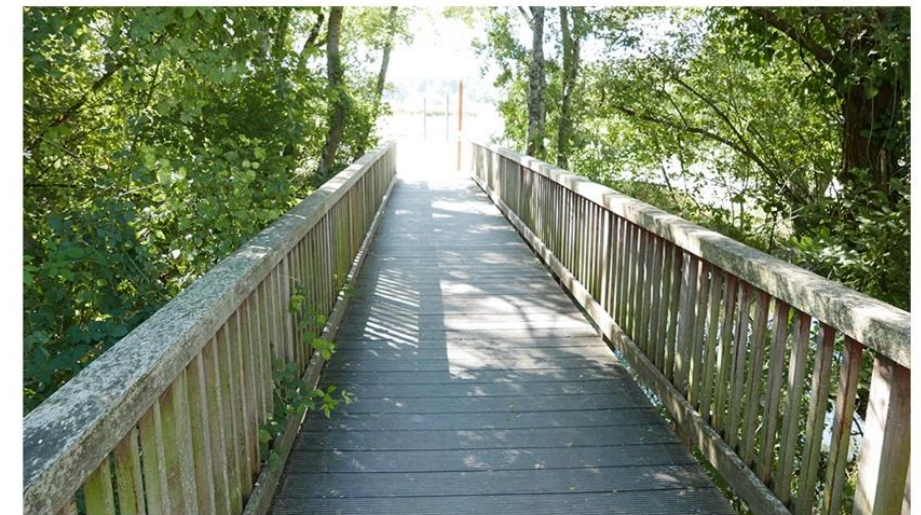
*Passerelle béton / acier*



*Passerelle bois / acier*



*Passerelle bois / acier*



*Passerelle bois*



## Strate anthropique : mobiliers hétéroclites



*Mât d'éclairage / transformateur*



*Abri pour pêcheur*



*Passerelle bois / acier*



*Mobilier sportif urbain*



*Jardinières béton*



*Banc en plastique recyclé*



*Corbeille en plastique recyclé*



*Passerelle bois / acier*



*Bornes aluminium et acier / clôtures acier*



## LES PRAIRIES DE LA SEUGNE

**S'appuyer sur l'armature existante en fluidifiant les connexions à travers les différentes entités**

Plus qu'un parc, les prairies de la Seugne interrogent la place de la nature et du sauvage dans la ville. Il ne s'agit pas de sanctuariser le lieu, ni de le mettre en opposition à la ville. Il ne s'agit pas non plus de le banaliser. La structure spatiale et végétale du projet est largement issue de l'armature actuelle, qualitative. Il s'agit seulement de clarifier les différentes structures de paysage existantes.

Interface avec le contexte agricole et urbain

Il s'agit de créer des interfaces qui valorisent et articulent le grand territoire, l'agriculture et les différents programmes de loisir sans provoquer des conflits d'usage. La zone paysagère inondable bien définie, linéaire est traversée par une dorsale piétonne qui intensifie le lien à l'eau. Ce lien est également valorisé par voie d'eau (barque).

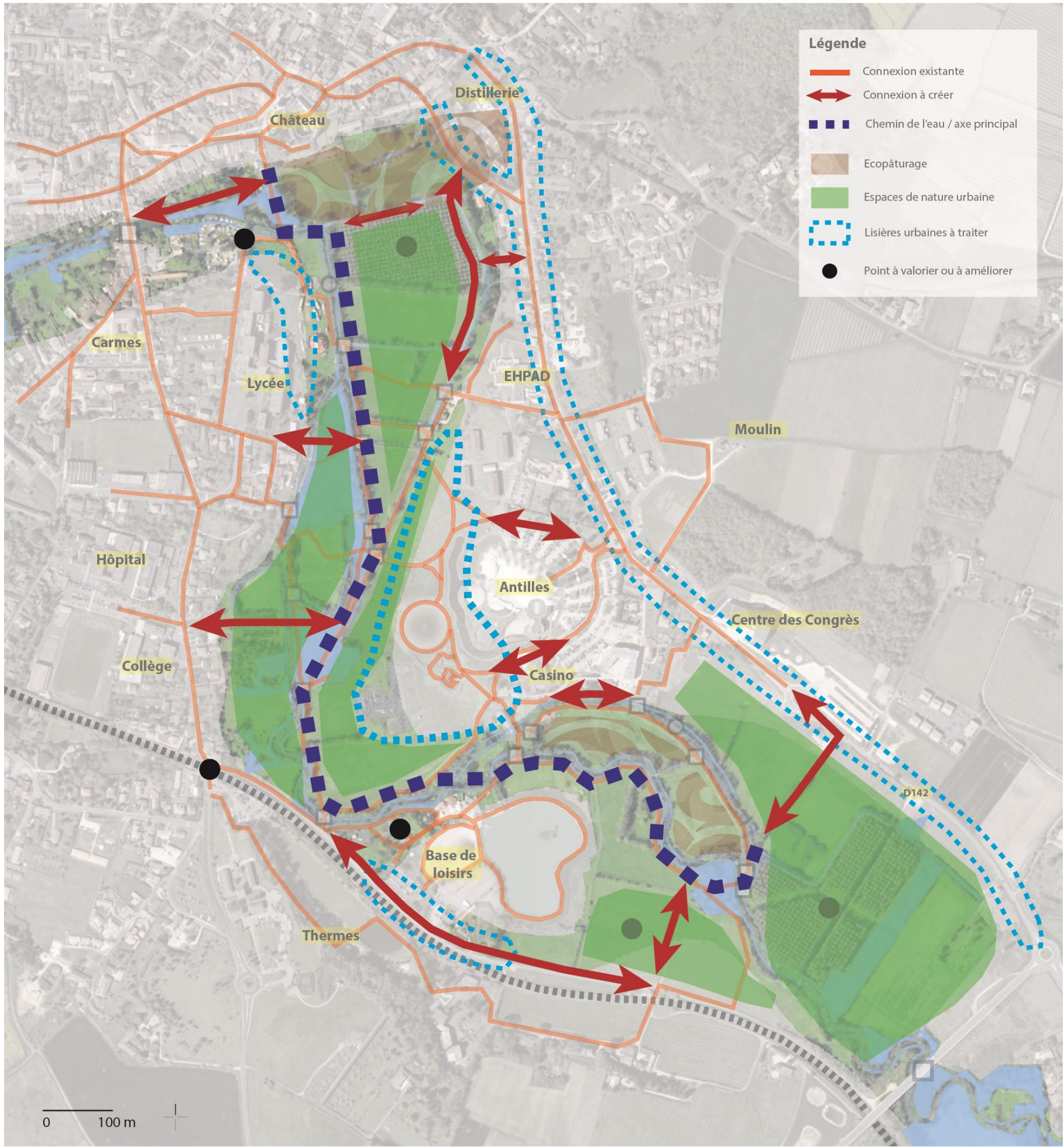
Pédagogie, culture rurale, espaces nourriciers

La vallée intègre également un espace pédagogique et d'interaction avec le public (site ancienne distillerie ?). Il rappelle que nos paysages sont issus du travail de l'homme. Il valorise les abords du monument historique (château) par une promenade comestible, des vergers ou des jardins partagés.

Eco-pâturage, gestion extensive

L'éco-pâturage au deux extrémités du parcours entretient les espaces prairiaux, améliore le lien social par le biais du rapport à l'animal. Cet outil peut également être exploité en terme de liaison nord-sud à *dos d'animal*.

Ce dispositif permet de mettre en place une nouvelle logique de développement urbain et paysager, en laissant le temps nécessaire à des évolutions possibles, à travers des adaptations aux besoins futurs et aux contraintes des acteurs. Et ce en s'appuyant sur l'existant déjà très (trop ?) riche.

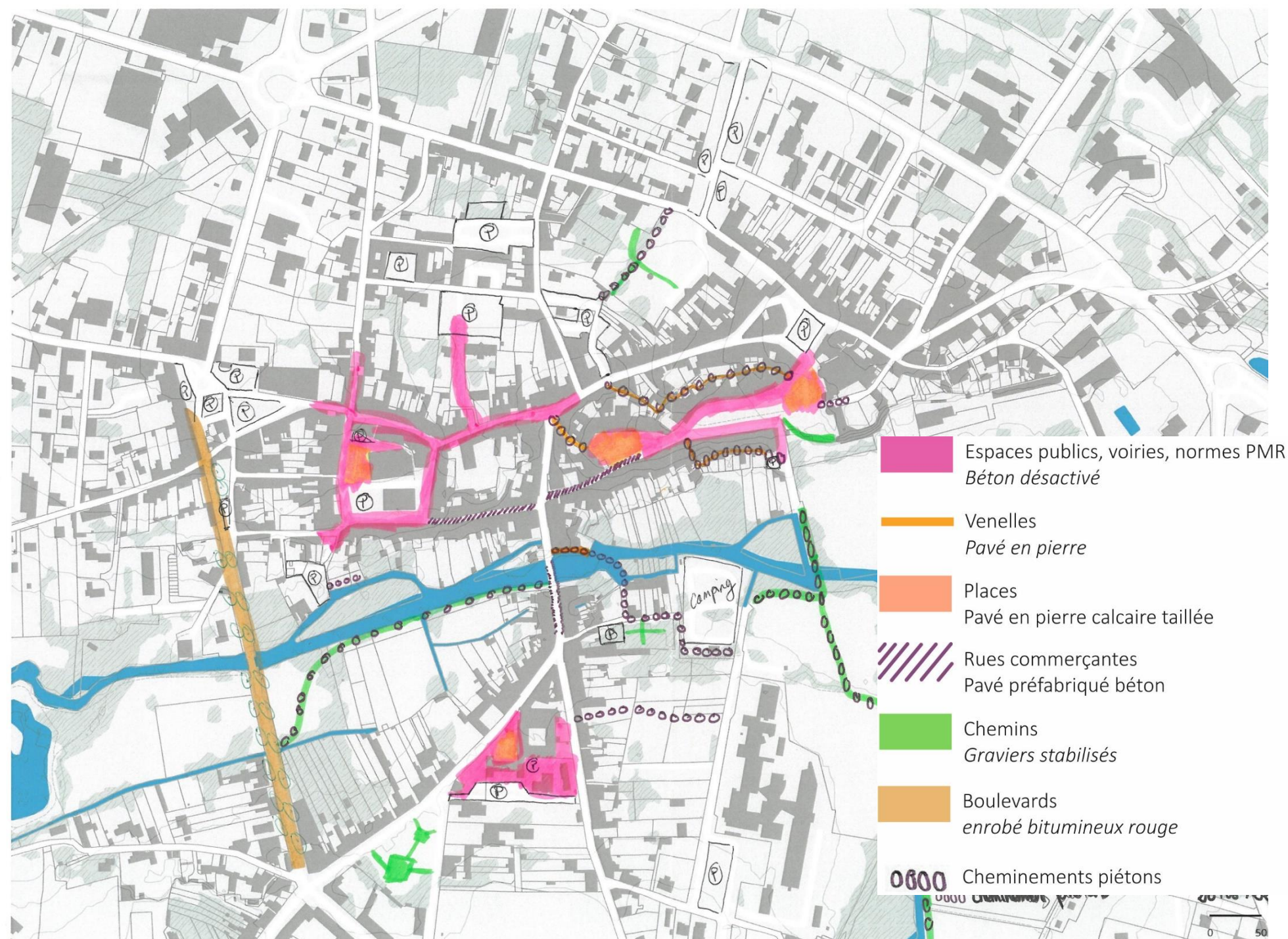




## 2. Les espaces publics / la voirie



## L'aspect de la voirie Traitements de sols



### Atouts :

- Permanence de la trame viaire dans le centre-ville historique et ses faubourgs
- Espaces d'intensité urbaine
- Un réseau de places et placettes structurant et connecté
- Des aménagements de qualité

### Points faibles/de vigilance :

- Inégalité des traitement des espaces
- Le rapport entre la place de la voiture et de celle du piéton (stationnement sur les places principales)
- Quelques voiries d'aspect routier

Le centre-ville est structuré par une trame viaire ancienne héritée et des espaces « d'intensité urbaine », un réseau de places et placettes connectées.

Ces espaces publics ont fait l'objet d'aménagements (traitements de sols) qui se sont succédé sur plusieurs décennies, ce qui conduit aujourd'hui à une image contrastée marquée par une inégalité des aménagements, marqués par des « modes » et des usages qui ont naturellement évolué.

Certaines rues et places aux portes de la ville sont marquées par une image « routière » (rue Sadi Carnot, Place du Champ de Foire) ou par des traitements obsolètes (rues de Verdun, Sclafer), alors que les aménagements plus récents (place de la République, du Château, place de l'église...) sont très qualitatifs et mettent en scène les immeubles anciens et les monuments.

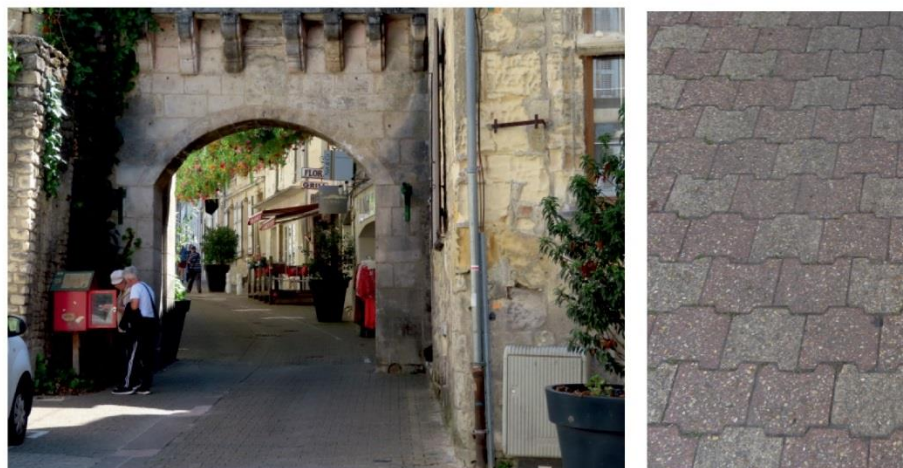
Pour comprendre la ville, le visiteur doit pouvoir identifier son « cœur » historique et ses pôles d'intérêt, « guidé » par des espaces publics qualitatifs, référents, adaptés en termes d'aménagements et de paysagement.

Aujourd'hui le caractère routier des axes de circulation et carrefours d'approche de centre-ville altèrent l'image attendue de « cité historique », « ville d'eau » et « ville verte ».



# L'aspect de la voirie

## Altérations



Aménagement de la rue commerçante – pavé béton



Aménagement des rues du centre-ville et ses abords – enrobé bitumineux

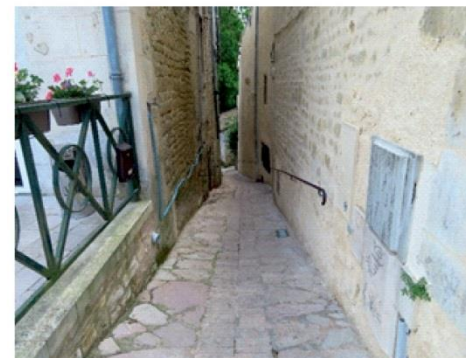
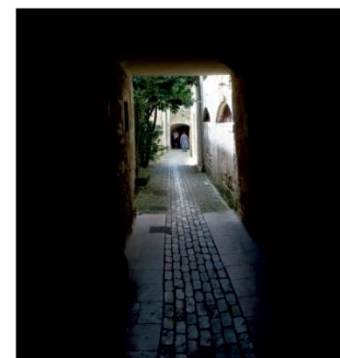
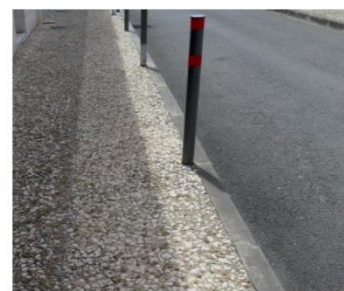
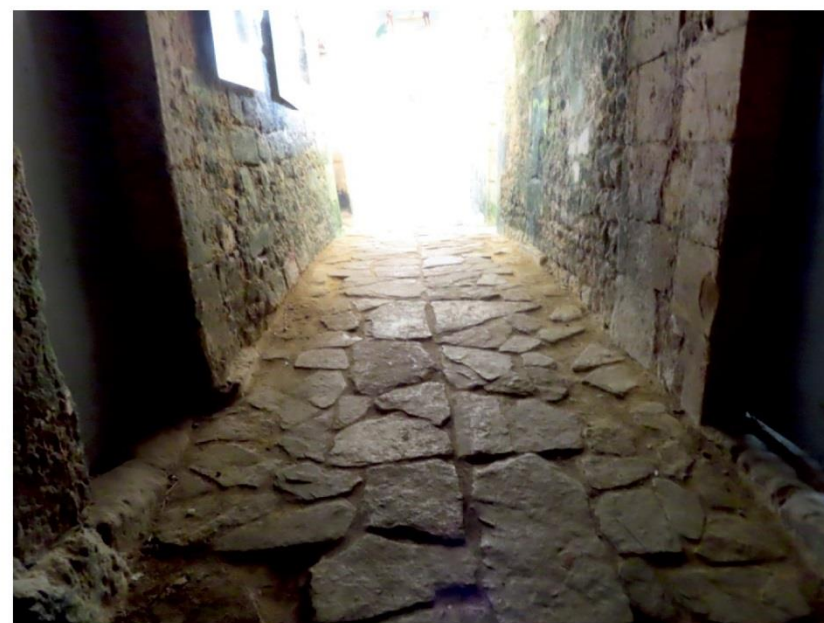
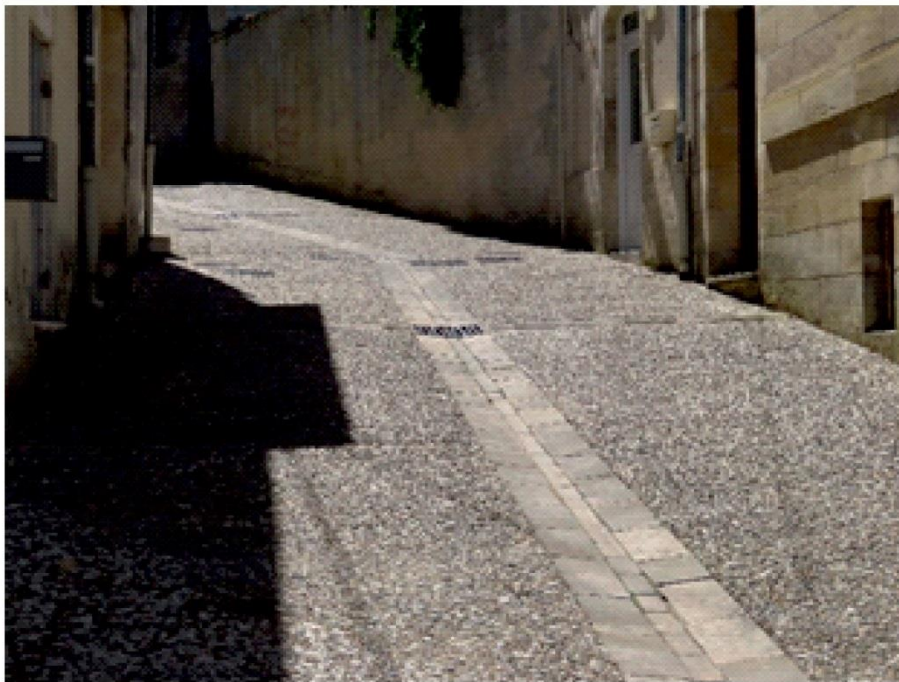


Aménagement de Boulevards – enrobé coloré



# L'aspect de la voirie

## Les aménagements de qualité



Aménagements accessibilité PMR - béton désactivés

Aménagements des venelles - pavé pierre

Aménagements des places - dallage pierre calcaire







Les places de ville occupées par les voitures



Place Fillaudeau



Place du Château



Place de la République

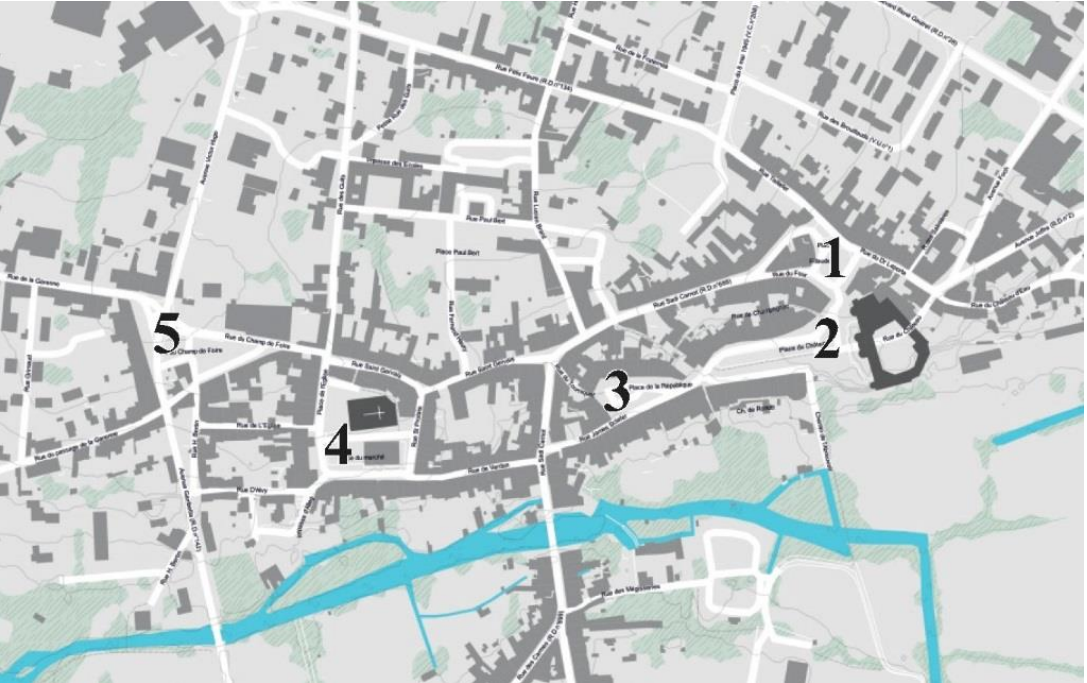


Place du marché



Place du Champ de Foire

Pour attirer et retenir des habitants, pour répondre également aux enjeux de vieillissement de la population et l'installation de familles, **il importe de poursuivre les efforts fonctionnels et esthétiques pour que le centre-ville élargi, constitue un quartier résidentiel apaisé, aisé à parcourir, agréable et «vivant», doté d'espaces publics comme lieux de partage et de rencontre.**







Un ensemble monumental au cœur de la cité.



Une cour de château morcellée, traversée par une rue et décevante pour le visiteur.

On attend du charme





### 3. Le patrimoine bâti



## Le patrimoine bâti

### Les altérations



Ponctuellement, des altérations du patrimoine architectural, dont des devantures commerciales

Quelques éléments urbains dissonants

Fragile, le patrimoine bâti doit être accompagné dans sa mise en valeur pour éviter les altérations progressives.









## 4. La signalétique



Une signalétique obsolète, hétérogène et confuse



La signalétique en place sur la ville est obsolète et inefficace : elle rend les acces et les parcours confus.

Le caractère routier des axes de circulation et carrefours d’approche de centre-ville altèrent l’image attendue de « cité historique », « ville d’eau » et « ville verte ».

Pour comprendre la ville, le visiteur doit pouvoir identifier son «cœur» historique et ses pôles d’intérêt. Pour cela il doit être guidé par une signalétique claire et des espaces publics adaptés en termes d’aménagements et de paysagement.

Pour renforcer son attractivité et la fréquentation du centre-ville, pour améliorer le plaisir de visiter, d’habiter ou de flâner dans le centre-ville, pour que le centre-ville constitue un lieu de partage privilégié entre les différents usagers de la cité, Jonzac doit accompagner l’évolution du bâti de manière qualitative et respectueuse de l’histoire.





# EAU / RESEAUX / ENERGIE



**Jonzac, ville pionnière en matière d’énergies renouvelables**

Pionnière en énergies renouvelables la ville de Jonzac n'a de cesse de poursuivre son effort dans ce domaine.

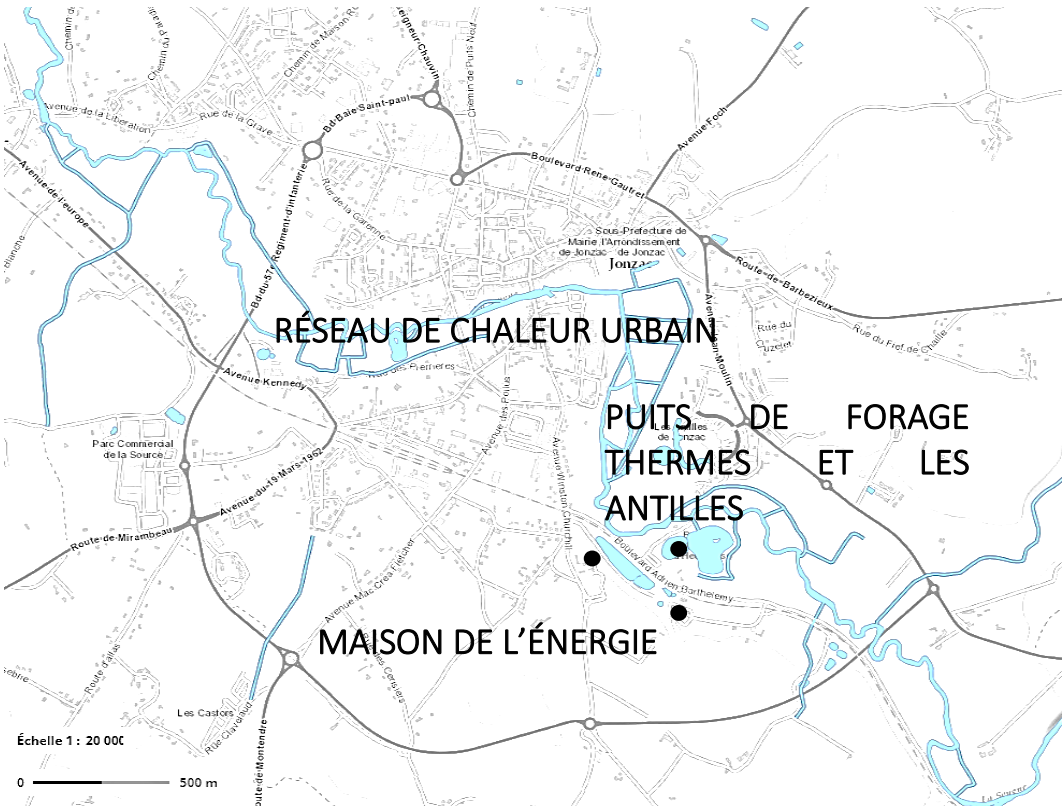
Depuis 1979, la ville s’est engagée dans un projet ambitieux de thermalisme qui a permis à Jonzac de devenir la 7<sup>e</sup> station thermale de France.

Elle a parallèlement mis en place un dispositif de géothermie avec un réseau de chaleur urbain qui s'étend aujourd’hui sur plus de 20 km, alimenté par 3 puissantes chaudières bois.

La commune gère également la récupération des eaux pluviales des toitures d’équipement publics, stockées au « plongeoir » (ancienne piscine) et dans des outres installées dans les anciennes carrières d'Alvy pour l’arrosage.

Elle développe progressivement des installations photovoltaïques notamment sur des parkings (Gare, Antilles, ...) et accompagne les études et projets d’implantations en toitures.

Elle accueille la Maison de l’Énergie, lieu d’échange et de pédagogie grand public sur les énergies renouvelables et locales, ouverte à tous pour approfondir ses connaissances ou avoir des informations pour un projet de travaux.



La Maison de l’Energie



## 1.2 – Synthèse – grilles « Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces” (AFOM) - bilan et enjeux – orientations stratégiques



ORGANISATION URBAINE

| POINTS FORTS                                                                                                                                                                                  | POINTS FAIBLES, POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                                                                                                                            | ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une « cité » historique lisible et compacte</p> <p>Permanence des formes urbaines et du tissu historique dans le temps</p> <p>Un réseau de places et placettes structurant et connecté</p> | <p>Eclatement et dispersion<br/>Le rapport du centre ville aux quartiers périphérique :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Disymétrie</li><li>- Accessibilité</li><li>- Attractivité en périphérie</li></ul> <p>Connexion complexe et inégale entre les polarités</p> | <p><b>Renforcer la démarche de mise en valeur et de revitalisation du coeur de ville, notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En donnant de la consistance au “vécu” en quartier urbain dense pour l’habitat, l’économie, les services et les équipements,</li><li>- En favorisant et en accompagnant la mobilisation et la mutation d’immeubles, de propriété vacantes et friches pour des opérations de logements, commerces, activités génératrices d’animation/fréquentation,</li><li>- Améliorer, requalifier, développer des équipements structurants et attractifs, pour maintenir les pôles d’animation “dans la ville”</li></ul> <p><b>Prioriser l’accueil de populations, activités et emplois dans l’enveloppe urbaine existante, bâtie ou non, du coeur de ville ets es abords (valorisation et mutation d’espaces résiduels, de friches urbaines, de bâtiments désaffectés ...),</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- en soutenant prioritairement les opérations dans le centre historique et dans le coeur de ville, notamment sur le parc vacant, les friches</li><li>- en optimisantet en organisant les opérations résidentielles et/ou économiques en continuité directe des polarités prinicipales (centre historique, gare) et les équipements de proximité (scolaires, sportifs, administratifs...)</li><li>- en préservant la coulée vert de la Seugne, des espaces verts</li><li>- en maîtrisant le développement des quartiers en périphérie</li></ul> <p><b>Rééquilibrer l’organisation urbaine et “corriger” les disymétries urbaines et fonctionnelles autour du centre ville, en particulier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- anticiper et organiser la mutation programmée de la distillerie de la la Tour à l’est du château : aménagement, usages, circulations et liaisons centre-ville/rue Jean Moulin / Antilles/rocade sud (équilibre est/ouest)</li><li>- renforcer la démarche de requalification du quartier gare (friches) pour y développer un quartier résidentiel et économique qualitatif, connecté à la gare et au pôle d’équipements du sud de la ville (équilibre centre-ville/gare)</li><li>- optimiser l’aménagement des secteurs en frange nord ouest du centre ville, entre rue Victor Hugo et rue de la Garenne, mutation de la caserne...</li></ul> <p><b>Anticiper et maîtriser les mutations à moyen-long terme de certains sites et îlots bâtis, friches existantes ou pressenties,</b> de manière à assurer la mise en œuvre ultérieure de projets d’aménagement globaux, qualitatifs (encadrement des aménagements et des évolutions d’usages)</p> |



ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

| POINTS FORTS                                                                                                                                                                                                                                                                 | POINTS FAIBLES, POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>UNE PERMANENCE DU BÂTI ANCIEN</b></p> <p><b>Bâti d'intérêt patrimonial</b><br/>Front bâti structuré, de qualité sur rues principales<br/>Diversité des typologies architecturales</p> <p><b>Des monument emblématiques qui participent à l'aspect structurant.</b></p> | <p><b>Ponctuellement, des altérations du patrimoine</b> architectural, dont des devantures commerciales</p> <p>Difficulté d'accès aux monuments "emblématiques" (usages, aménagements, accès privé, horaires...)</p> <p>Cour du château sans rapport avec son aura.</p> <p>Quelques éléments urbains dissonants</p> | <p><b>Poursuivre la valorisation des éléments de patrimoine identifiés dans et au-delà du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver le patrimoine architectural, les ensembles urbains et les formes bâties traditionnelles en périphérie de centre historique, sur des hameaux, villages et écarts</li><li>- Mettre en valeur une « trame verte » dans la ville, des espaces libres «de respiration », des espaces verts, des espaces publics secteurs inondables, ...en équilibre avec le tissu bâti</li><li>- Mettre en valeur ou requalifier les espaces publics identitaires et stratégiques</li></ul> <p><b>Conforter et valoriser l'attractivité du cœur de ville historique, valoriser le patrimoine bâti et paysager de la ville, en intégrant la mise en valeur des interfaces entre le centre historique et sa périphérie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti et paysager dans le centre ancien et dans les quartiers traditionnels,</li><li>- Préserver le cadre naturel et agricole (vallée de la Seugne, perspectives...), support de la qualité du cadre de vie,</li></ul> <p><b>Engager la révision de la ZPPAUP</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Révision de la ZPPAUP en PVAP</li><li>- Redéfinition du périmètre SPR et création d'un PVAP</li><li>- Mise en application de la PVAP</li></ul> <p><b>Renforcer l'accompagnement et le conseil architectural, pour garantir le suivi et la qualité des projets</b></p> <p><b>Préserver des vues sur la silhouette de la ville et des monuments (points de vue, perspectives)</b></p> |



ESPACES PUBLICS

POINTS FORTS

**Permanence de la trame viaire dans le centre-ville historique et ses faubourgs**

Espaces d'intensité urbaine

**Un réseau de places et placettes structurant et connecté**

Des aménagements de qualité

POINTS FAIBLES, POINTS DE VIGILANCE

Inégalité des traitement des espaces

Le rapport entre la place de la voiture et de celle du piéton (stationnement sur les places principes)

Quelques voiries d'aspect routier

ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

**Requalifier les espaces publics via un programme global et harmonisé des aménagements**, qui permettra :

- Le traitement des sols qualitatif
- L'amélioration des parcours doux : intégration des parcours vélos-piétons
- La gestion du stationnement
- La végétalisation

Avec pour chaque espace ou type d'espace,

- des schémas d'aménagements pour chaque espace de définir une typologie, un style d'aménagement pour le centre-ville
- une réflexion sur les questions relatives à la gestion des eaux, des réseaux

**Renforcer le rôle des places publiques urbaines** du cœur de ville de manière à :

- redonner l'espace aux résidents et usagers
- mettre en scène la ville, les façades, les commerces, les monuments...
- rendre lisible et faciliter les parcours (vélos et piétons en particulier)
- végétaliser les espaces publics
- accueillir les visiteurs

**Marquer les espaces publics structurants et les espaces « seuils » du centre ville**



MOBILITES ET DEPLACEMENTS – STATIONNEMENT

| POINTS FORTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | POINTS FAIBLES, POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>UNE VILLE AU CARREFOUR DE VOIES DEPARTEMENTALES ET A PROXIMITE DE 2 ECHANGEURS AUTOROUTIERS</b></p> <p>Un réseau viaire contraint par la forme historique et la topographie de la ville</p> <p>Une voie de contournement qui capte et qui allège le trafic en centre-ville et qui le répartit.</p> <p><b>UNE VASTE ZONE 30 ET UNE ZONE DE RENCONTRE</b></p> <p><b>1000 PLACES DANS LE CENTRE VILLE</b><br/>Une offre de stationnement public bien dimensionnée et répartie en poches</p> <p><b>UNE GARE (Saintes/la Rochelle, Nantes, Bordeaux)</b></p> <p>Une offre satisfaisante, une fréquentation importante</p> | <p><b>Un réseau des voiries principales, mais complexe en lisibilité et à l'usage.</b></p> <p><b>Une ceinture de ville sud-ouest qui ne fonctionne pas vraiment comme une voie « rocade » (8,5 km)</b></p> <p><b>Une perte de lecture de la ville dissuasive pour les visiteurs.</b></p> <p><b>Des sens de circulation ne facilitent pas la flexibilité et la modularité.</b></p> <p><b>Compréhension de la zone 30 difficile : aménagements parfois inadéquats avec son statut</b><br/>Certains parcours doux peu lisibles, "sectionnés"<br/>Les parcours vélos sont insuffisamment sécurisés pour les scolaires</p> <p>Faiblesse des liaisons douces entre les pôlarité périphériques et le centre</p> <p><b>Gestion de la Zone Bleue à optimiser</b><br/>Places emblématiques encombrées par un excès de voitures en stationnement</p> <p><b>Des parcours doux gare/centre-ville et gare/ Thermes peu lisibles, peu confortables</b></p> <p><b>Manque d'équipements d'accueil à la gare</b></p> | <p><b>Des accès au coeur de ville à hiérarchiser et à clarifier</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>évolution du plan de circulation :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ disposer d'un plan de circulation modulable et réversible en développant des boucles de desserte et d'irrigation du coeur de ville plus nombreuses, mais plus courtes.</li><li>○ Retrouver un accès Nord au centre ville : Place du 8 mai 1945 / rue Taillefer ?</li></ul></li><li>• <b>Jalonnement sur les itinéraires d'accès et de desserte du centre</b> en s'appuyant sur les « portes » de ville à valoriser, clarifier et limiter le nombre des mentions.</li></ul> <p><b>Conforter la marchabilité et la cyclabilité de la ville thermique</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Renforcement de la zone 30 centre-ville :</b> traitement spécifique des entrées (effet de « porte » à créer), faciliter les parcours vélos, estomper le "vocabulaire" routier des aménagements de voirie du centre-ville.</li><li>• <b>Valorisation des parcours du quotidien</b> pour déployer la ville à pied et à vélo : schéma d'intention à co-construire (armature du réseau cyclable) en s'appuyant sur la coulée verte et en intégrant du mobilier de repos (bancs)</li><li>• <b>PLACES et déPLACEMENT :</b> gérer la mobilité et le stationnement sur les paces stratégiques (Place du Champ de Foire - Place du 8 mai 1945 - Place Fillaudeau)</li><li>• <b>Développement d'une offre de stationnement vélos</b></li><li>• <b>Création d'une culture partagée de la mobilité</b> (processus pédagogique, sensibilisation).</li></ul> <p><b>Disposer d'une organisation et d'une gestion du stationnement public propice à la valorisation des continuités piétonnes et des espaces publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Contenir la demande en stationnement dans le centre. Faire aussi bien (ou mieux) en consommant moins d'espace.</li><li>• Sur certains axes libérer la voirie d'une partie du stationnement pour faciliter l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables sûres et confortables.</li><li>• Optimiser le fonctionnement de la Zone Bleue</li><li>• Examiner les opportunités de nouvelles poches de stationnement au contact ou à proximité du centre (parkings de "report", pas "supplémentaires")</li><li>• Organiser les livraisons et les arrêts minute</li><li>• Prévoir et/ou renforcer les bornes de rechargement véhicules électriques</li></ul> <p><b>Intégrer la Gare et son quartier dans le périmètre de proximité et d'animation du coeur de ville.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Disposer de connexions piétonnes et cyclables sûres et confortables entre la Gare et le coeur de ville.</li></ul> |



DEMOGRAPHIE ET HABITAT

| POINTS FORTS                                                                                                                                                                                                                                            | POINTS FAIBLES, POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Augmentation de la population entre 2013 et 2019 : +0,3 %/an<br/><i>Environ 3500 habitants en 2019 (INSEE)</i></p> <p>Un parc de logements diversifié</p> <p>Une offre en logement locatifs sociaux satisfaisant</p> <p>Hébergement des curistes</p> | <p>Un solde naturel négatif</p> <p>Un vieillissement de la population</p> <p>Une croissance des résidences secondaires (23,5% du parc en 2019 contre 18,7 % en 2008)</p> <p>Un chiffre de vacance INSEE de 408 logements (13,5 % du parc) des étages vacants au-dessus de certains locaux commerciaux (eux-mêmes vacants ou pas)</p> <p>Une part importante du parc « mobilisée » pour les séjours de curistes</p> <p>Une forte difficulté pour se loger, sur Jonzac et communes alentours (sur le bassin), en location et à l’achat</p> | <p>Accueillir des habitants à Jonzac,<br/>En engageant une politique ambitieuse de revitalisation et de requalification de son cœur de ville, Jonzac doit favoriser la mise en œuvre d’opérations susceptibles de regagner des habitants dans son centre-ville, qui pourront garantir une dynamique vis à vis des commerces,, services et équipements (notamment scolaires).</p> <p>Se positionner comme « ville-centre » du bassin de vie et du territoire, anticiper et accompagner l’accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique</p> <p>Assurer l’adéquation entre un parc de logements diversifié neuf et/ou requalifié et des entreprises génératrices d’emplois à accueillir, par un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement de l’urbanisation</p> <p>Prévoir un parc de logements diversifié et qualitatif pour accueillir notamment, une partie des futurs employés du projet aéroport (350 emplois pressentis)</p> <p>Favoriser l’installation de familles, y compris en centre-ville, pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place</p> <p>Mettre en place des outils pour lutter contre la vacance et l’habitat indigne : taxe sur les logements vacants, permis de louer</p> <p>Soutenir les opérations de renouvellement, requalification ou réaménagement visant à mettre en œuvre des programmes valorisant les atouts et attraits de la ville</p> <p>Développer et favoriser le renouvellement urbain notamment par la reconquête du parc vacant, de friches, l’aménagement ou la mise en valeur d’espaces résiduels ou mutables dans la ville et dans le centre ville en particulier,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- en anticipant les mutations possibles pour optimiser la valorisation des secteurs potentiels de renouvellement</li><li>- en prenant en compte les contraintes techniques, réglementaires, environnementales, les délais et les coûts de mise en œuvre des opérations</li><li>- en phasant et/ou en encadrant la mise en œuvre de ces opérations</li><li>- en assurant l’insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets</li></ul> <p>En dehors des secteurs urbanisés et aménagés (hors enveloppes urbaines) , redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ adaptées en surfaces et en situations aux besoins, pour anticiper les besoins et pour être en capacité de proposer un éventail de secteurs d’accueil pour les opérations résidentielles</li><li>▪ phasées pour un développement maîtrisé et évolutif</li><li>▪ s’inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT),</li></ul> <p>Maintenir et restructurer les équipements pour répondre aux besoins des habitants et des usagers</p> <p>Conforter les services et fonctions de centralité en complémentarité du cœur de ville et des équipements existants</p> |



ECONOMIE & COMMERCE

| POINTS FORTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De nombreux atouts identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• stationnement à proximité,</li><li>• zone bleue,</li><li>• diversité commerciale,</li><li>• marché, commerces de qualité,</li><li>• linéaires commerciaux,</li><li>• embellissement et aménagement en rues piétonnes,</li><li>• des clientèles variées (habitants ville, bassin de vie, employés, curistes, touristes,...)</li></ul> |
| <p>Des projets en cours pour traiter la vacance des logements/locaux commerciaux</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Parkings nombreux, à forte capacité, positionnés dans le parcours marchand ou à proximité (à moins de 5 minutes d’une place)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| POINTS FAIBLES, POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Manques de certains types de commerce du quotidien repérés (commerces de bouche, prêt-à-porter enfants, ados, téléphonie, librairie, etc.),</p> <p>Parcours compliqués (trottoirs inadaptés)</p> <p>Horaires inadaptés (fermeture le midi, même les jours de marché)</p> <p>Poids de population du centre ville faible pour que les commerces de proximité fonctionnent pleinement (<i>seulement 5 % des répondants déclarent habiter le centre-ville, cf enquête MCBAIC Jonzac 2022</i>)</p> <p>Des clientèles « sous-exploitées</p> <p>Signalétique inefficace, obsolète</p> <p>Des locaux commerciaux vacants de qualités très différentes/ inégales (39) l’image de la vacance commerciale</p> <p>Forte occupation des parkings par de voitures ventouses</p> <p>L’adaptation des commerces aux mutations des modes de consommation en pleine mutation (e-commerce, ...)</p> |

| ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Préserver le centre-ville du pouvoir attractif des zones commerciales (y limiter l’accueil de petites cellules commerciales)</p> <p>Maîtriser l’installation de petits commerces de centre-ville sur les axes de flux de transports routiers</p> <p>Dans le cœur de ville et sur le secteur du parcours marchand :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Densifier commercialement</li><li>• Favoriser les commerces en lien avec l’image l’identité du centre-ville de Jonzac (patrimoine historique, eau, produits cosmétiques, soin et bien être, thermes, Antilles, territoire de vignobles, espace de promenade, lieu de restauration, etc.)</li><li>• Mise au point des leviers et dispositifs pour un meilleur équilibre du Centre-Ville par rapport aux zones commerciales et aux axes de flux, à mettre avec et par les commerçants (harmonisation des horaires d’ouverture, animations, etc.)</li></ul> <p>Traitement de la vacance des logements/locaux commerciaux</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mutation vers de l’habitat</li><li>• Mutation vers des activités tertiaires (bureaux), autres activités non commerciales</li><li>• Retour vers du commerce dans une perspective de densification du commerce, de renforcement de l’offre commerciale, d’amélioration de l’image commerciale du centre-ville</li></ul> <p>Transformer des promeneurs en clients (58 % des répondants disent fréquenter le centre-ville pour se promener), attirer des segments de clientèle sous-estimée actuellement</p> <p>Créer du lien entre les différentes places structurantes</p> <p>Valoriser le rôle structurant des places avec des spécificités, des fonctionnalités différentes, complémentaires (stationnement, commerces, services, équipements publics, équipements culturels et patrimoniaux, etc.).</p> <p>Places = jalons pour rythmer le parcours clientèle / parcours marchand ?</p> |



EQUIPEMENTS ET SERVICES

| POINTS FORTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | POINTS FAIBLES, POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                                                                                                | ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>DES POLES LISIBLES ET REPARTIS DANS LE CENTRE VILLE ET SES ABORDS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un pôle administratif (Sous préfecture, mairie, CDCHS...) au nord de la seugne</li><li>- Un pôle culturel aux Carmes (centre cuturel, médiathèque...) avec projet de développement du pôle culturel (muséal)</li><li>- Un pôle santé/scolaire/sportif au sud</li></ul> <p><b>UN POLE LOISIRS/SANTE/TOURISME DANS LA COULEE VERTE DE LA SEUGNE</b></p> <p><b>UNE OFFRE « SANTE/BIEN ETRE/LOISIRS » RENFORCEE</b></p> <p><b>DES PARCOURS DOUX ENTRE POLES D'EQUIPEMENTS VIA LA COULEE VERTE DE LA SEUGNE</b></p> | <p>Quelques ruptures dans les parcours doux entre les équipements</p> <p>Les parcours vélos sont insuffisamment sécurisés pour les scolaires</p> <p>Le pôle hôpital est contraint (pas d'espace d'extension/développement disponible sur site)</p> | <p><b>Le maintien et le renforcement des équipements structurants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Administratifs</li><li>- Scolaires</li><li>- Sportifs et de loisirs</li><li>- ...</li></ul> <p><b>Anticipation et organisation des mutations, évolutions, projets :</b></p> <p>Notamment,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- déplacement de la caserne/SDIS (vers le secteur de la Mouillère au sud du centre-ville)</li><li>- renforcement du ôle cultureld es Carmes (espae muséal, animation, liaison est-ouest entre la rue des Carmes et la rue Ruibet Gatineau)</li><li>- développement des Thermes et activités associées</li><li>- d'éventuels nouveaux services et équipements santé et bien être</li></ul> |



PAYSAGE ET CADRE DE VIE

POINTS FORTS

Une ville historique d’exception en point haut de l’ensemble urbain

Une coulée verte « écrin vert » de la ville

Des espaces paysagers propriété communale

Un grand parc en « prairies » qui accompagne le développement sud de la ville.

De nombreux cheminements dans la coulée verte.

Des espaces de jardins publics et privés en coeur de ville, qui participent à laqualité du cadre de vie

POINTS FAIBLES - POINTS DE VIGILANCE

Les liaisons et accès entre centre-ville et son parc notamment à l’est.

Une « dissymétrie » dans le fonctionnement de la ville : sur la rue Jean Moulin à l’est du centre-ville au profit du développement à l’ouest.

Césure entre le château et son parc

Le jardin public peu valorisé, pas attractif

L’absence ou le manque de plantations sur certains espaces publics, parkings....

ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Le « parc » ou la « prairie » peut-être un point d’appui pour renforcer la « centralité » et l’attractivité de Jonzac

- Accueil des parcours piétons et vélos entre le pôle Antilles/salle des Congrès, ce quartier « sud » et le centre-ville commerçant/ les pôles d’équipements
- Valorisation paysagère

... qui nécessite une « veille » rigoureuse sur les ventes d’immeubles ou de terrains libres (le long de la rue Jean Moulin), en vue de préempter et de créer des « piquages » , « entrées » dans le parc (est-ouest)

Une valorisation à achever sur le secteur en contrebas du château

- Mise en valeur des prairies
- Confortement des cheminements doux

En lien avec,

- o la requalification de la rue du château d’eau
- o la mutation et valorisation de la distillerie de la Tour (mutation programmée)
- o la recherche de liaisons facilitées entre le centre-ville/ la rue Jean moulin/les Antilles

Une démarche de valorisation et de verdissement des espaces publics et des rues et places.

Valorisation des espaces de nature en ville

Préservation de lieux de « respiration », d’espaces verts de qualité, d’espaces publics, en équilibre avec le tissu dense

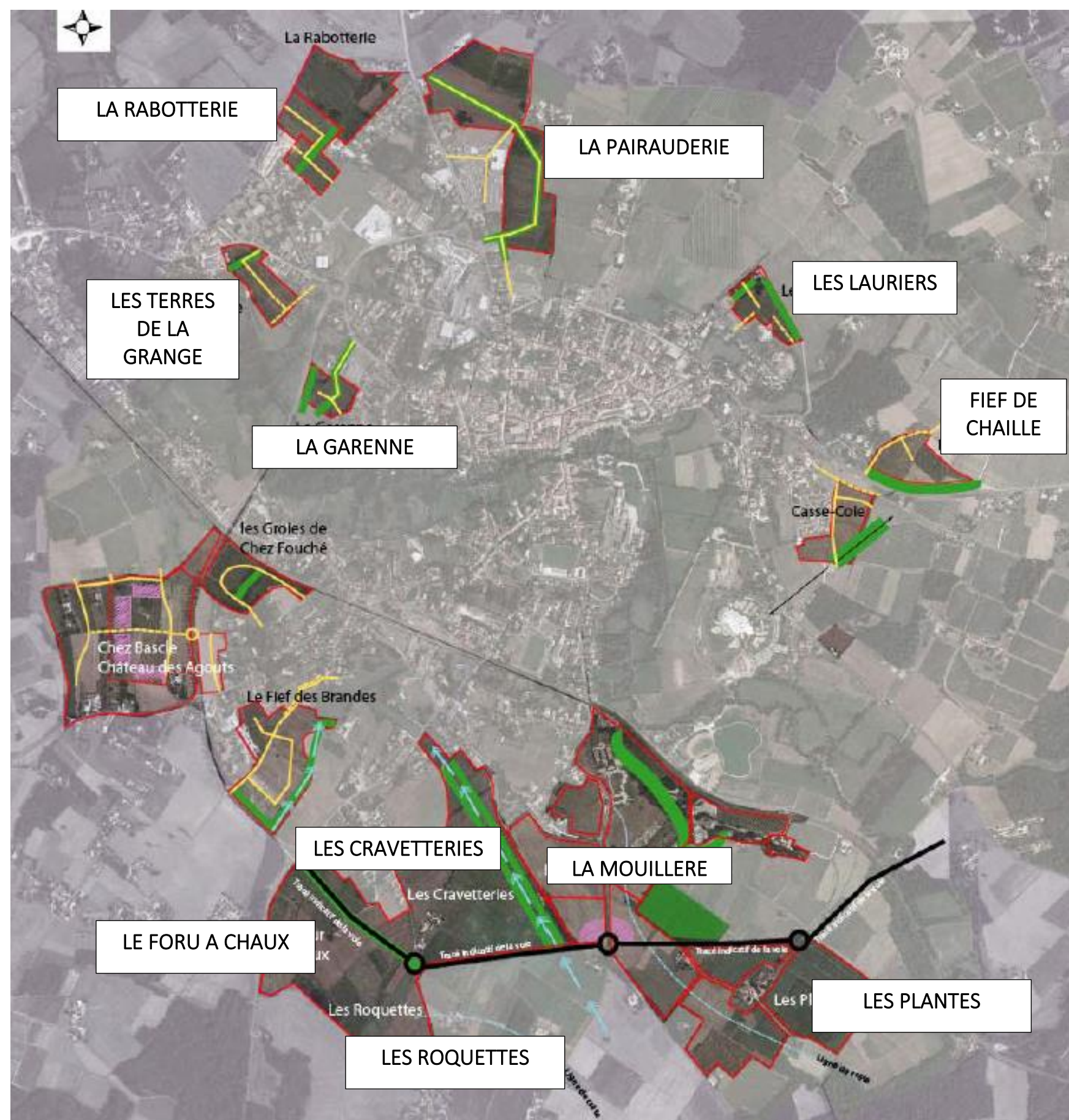


## 1.3 – Les secteurs à enjeux

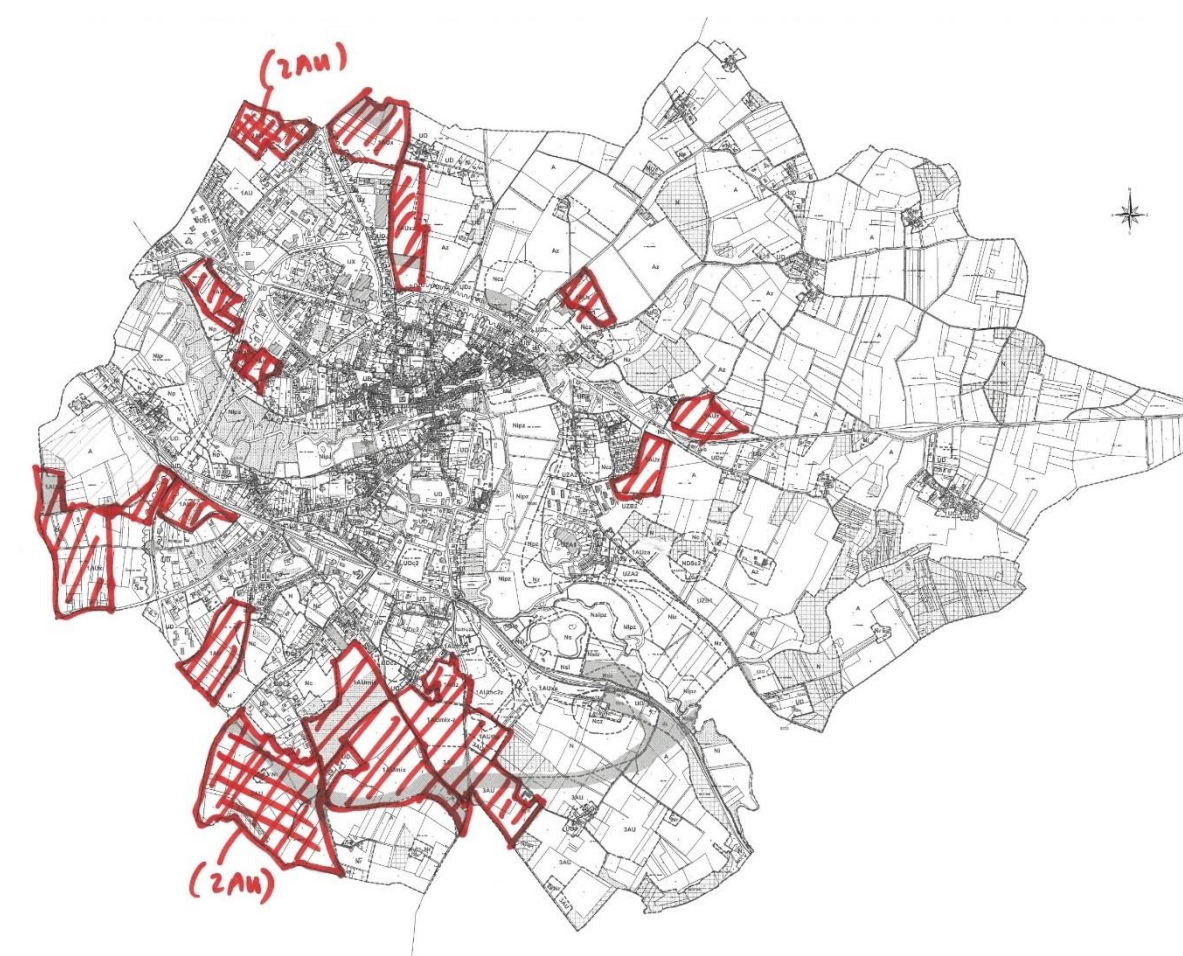


## 1. Les droits inscrits au P.L.U. – potentiel de développement de la commune





EXTRAIT PLU EN VIGUEUR - LES OAP



Les principales zones constructibles (1AU, 2AU)

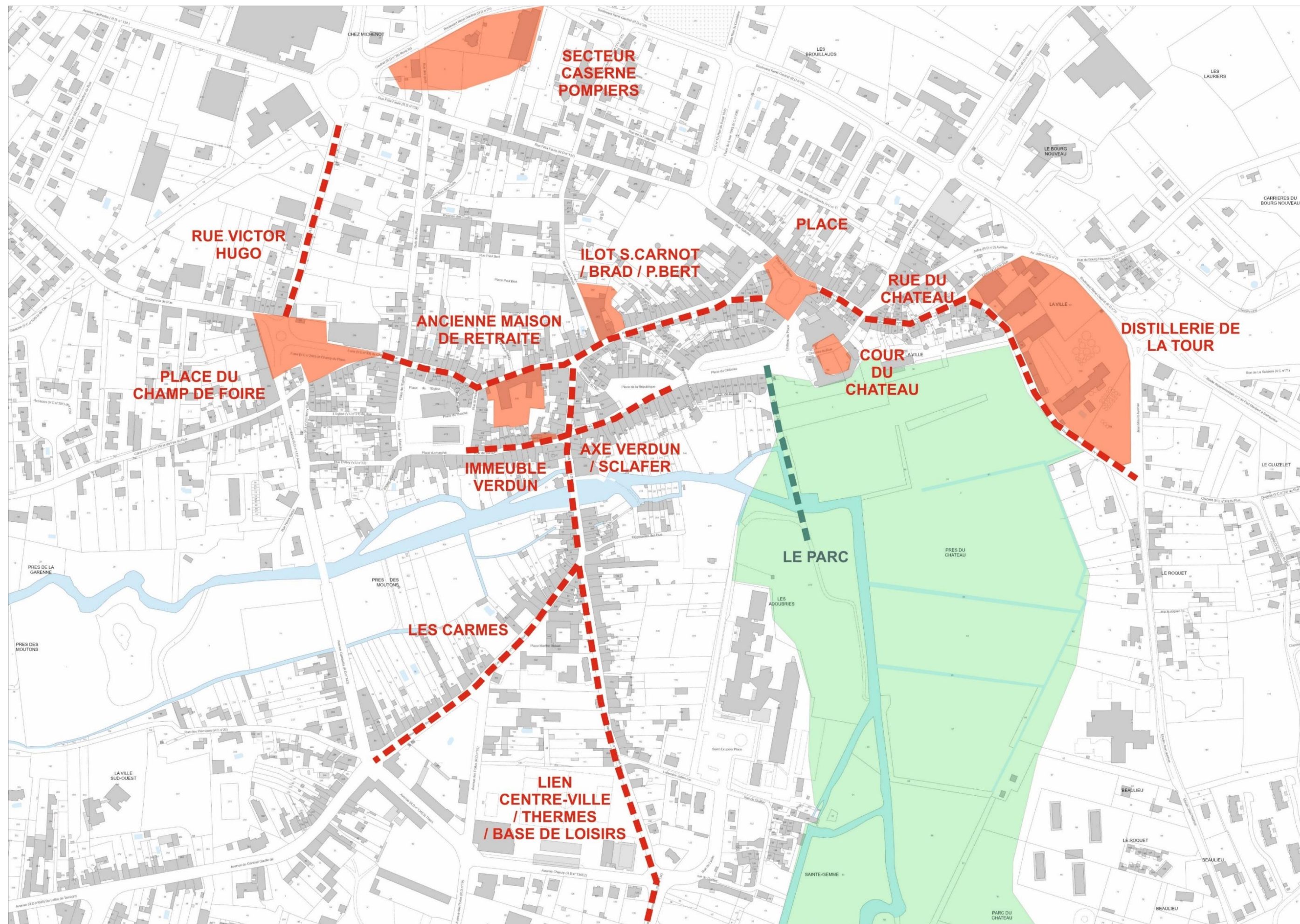
#### PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE ZONES A URBANISER

- Contour des zones
- Voie à créer - Tracé indicatif
- Cheminement piéton - Tracé indicatif
- Espace vert à créer - Traitement paysager
- Vue à mettre en valeur
- Talweg - Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales à prévoir
- Structuration forte de l'espace en terme d'implantation bâtie
- Boulevard urbain - tracé indicatif

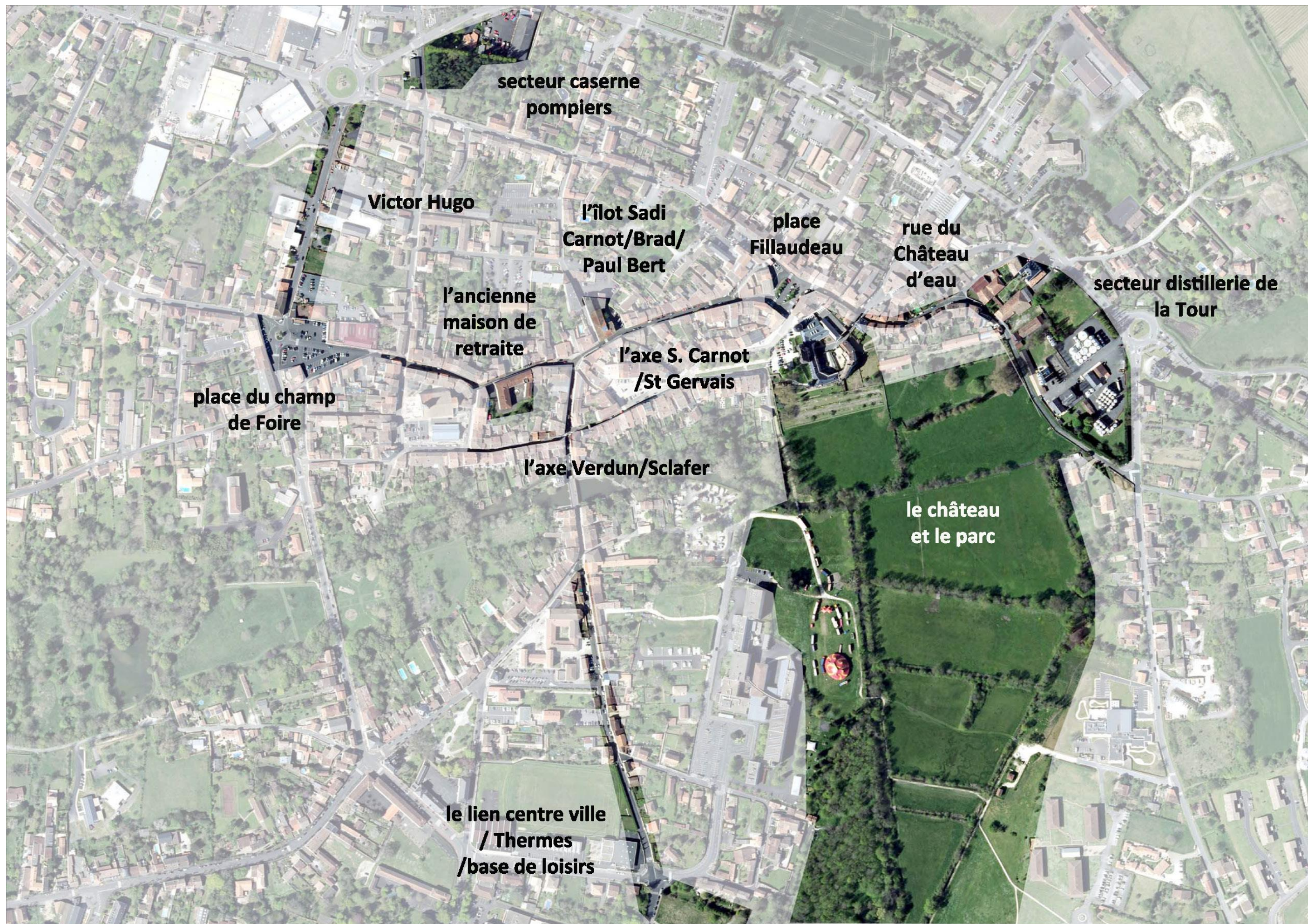


## 2. Les gisements fonciers et secteurs à enjeux dans le cœur de ville élargi



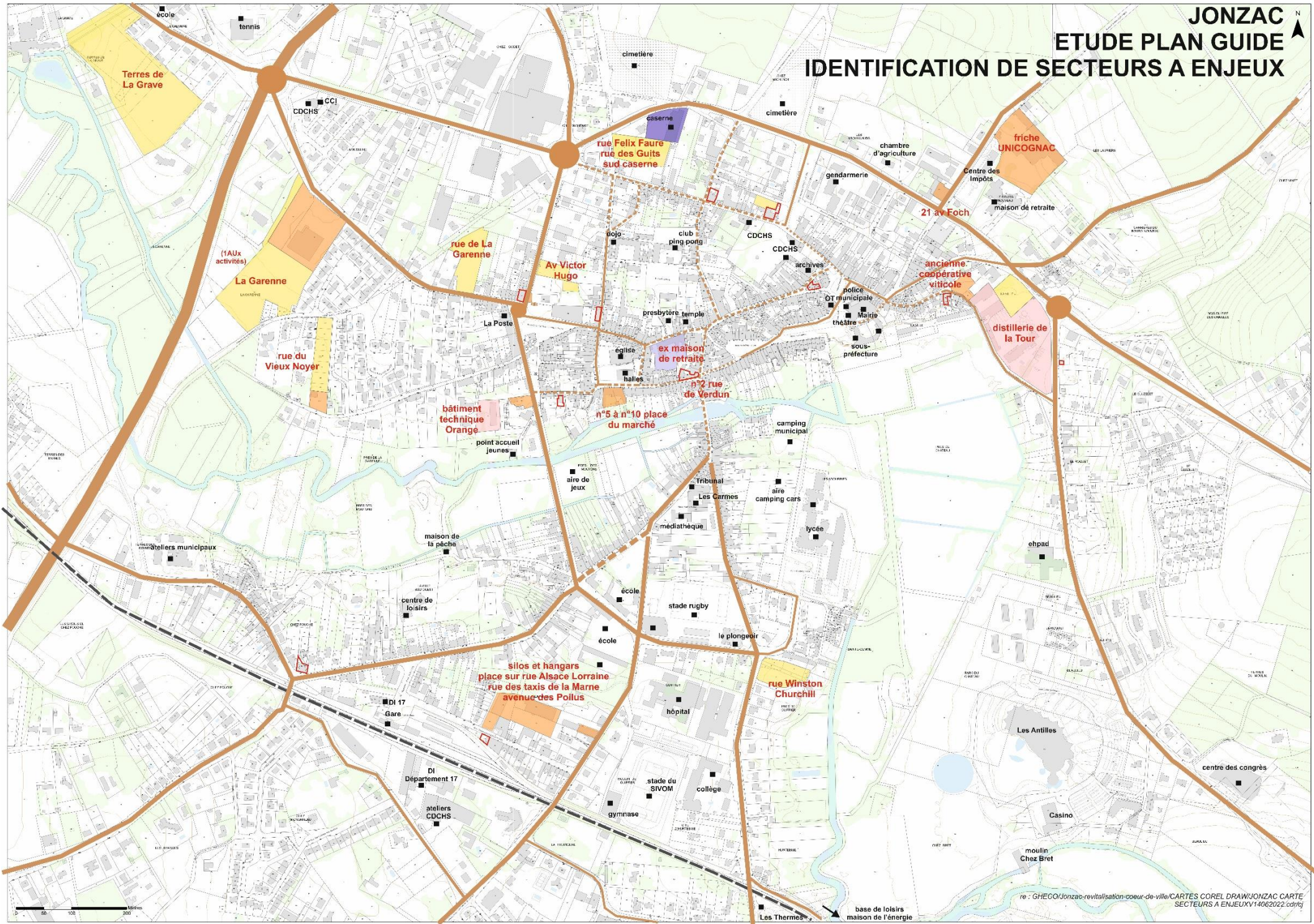








Les gisements fonciers bâtis et non bâtis



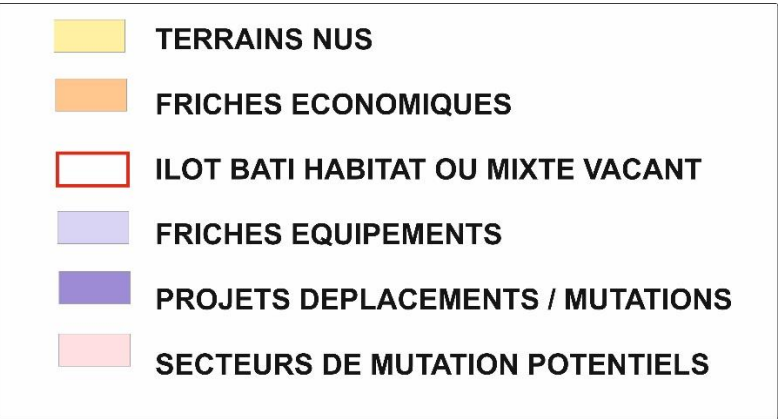
→ DES TERRAINS NUS AUX PORTES DU CENTRE VILLE

→ DES FRICHES ECONOMIQUES

→ DES ILOTS BATIS VACANTS

→ DES FRICHES D'EQUIPEMENTS

→ DES SECTEURS DE MUTATIONS PROGRAMMES OU POTENTIELS





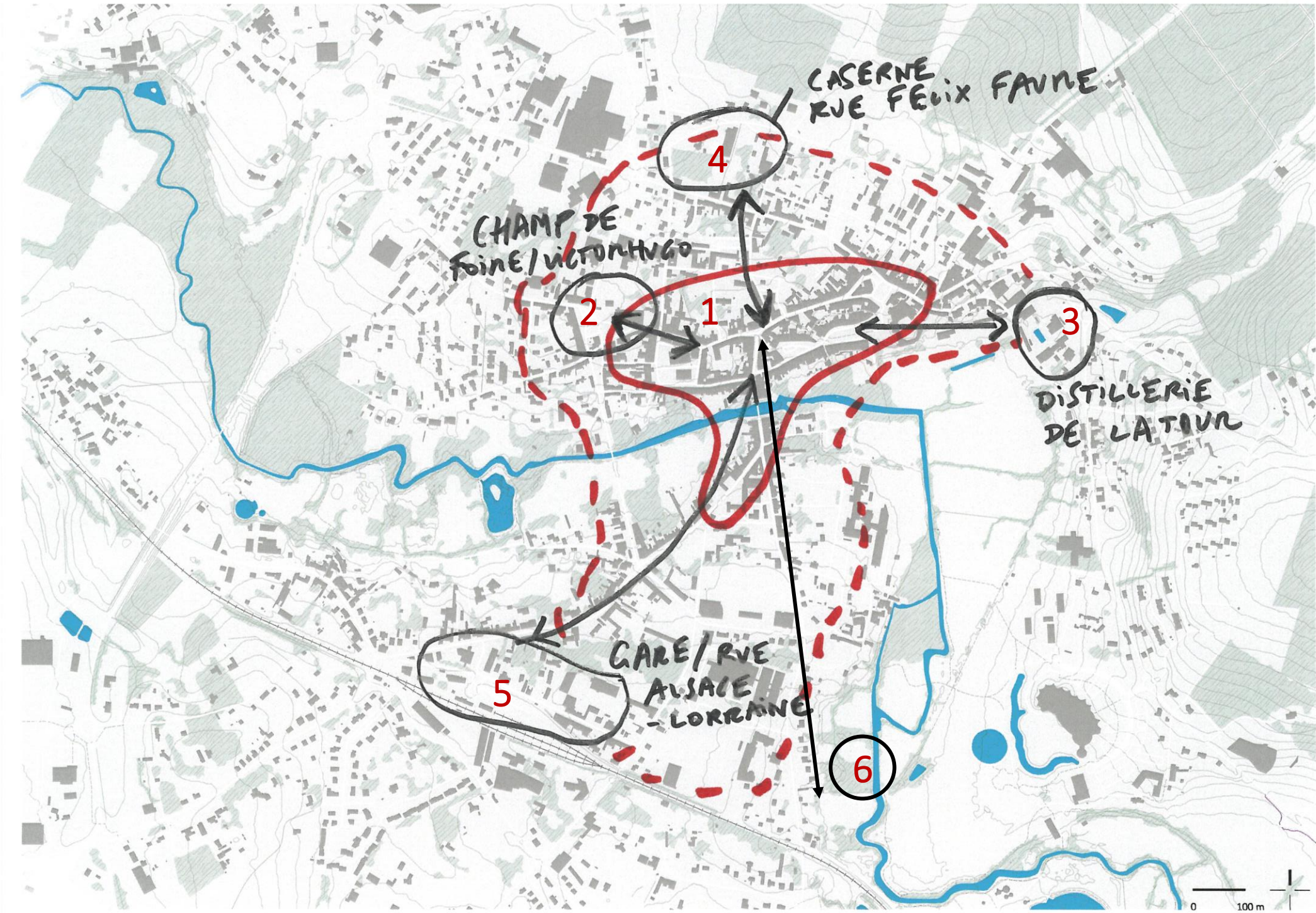
## Les gisements fonciers bâtis et non bâtis (état à 10/2022)

| ADRESSE                                                           | REF CADASTRALES                                 | OCCUPATION                                          | SURFACE                   | Commentaires – Projets                                                                                                                | 1ère évaluation sommaires SURFACE          |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>FRICHES ECO</b>                                                |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       |                                            |
| Rue de la Garenne                                                 | 0328<br>0357                                    | Ex Leader Price                                     | 11510 m²                  | Vendu (usage activité)<br>Entrée de ville à requalifier<br>Prévoir accès à la zone de la Garenne au sud (projet lotissement communal) |                                            |
| Avenue des Poilus /Rue des taxis de la Marne /Rue Alsace Lorraine | 0043 / 0069 / 0204<br>Propriétés CDCHS et Ville | 1 hangar vacant<br>1 ancienne coopérative agricole  | 6500 m²                   | place non valorisée côté rue Alsace Lorraine<br>projet réutilisation ex bâti Gamm Vert                                                |                                            |
| Avenue Foch RD699                                                 | 0008<br>0012                                    | Friche UNICOGNAC<br>Dépôt cubes en fond de parcelle | 11470 m²                  | Stockage caravanes                                                                                                                    |                                            |
| 21 avenue Foch                                                    | 0431                                            | Hangar vacant                                       | 550 m²                    | Stockage de caravanes                                                                                                                 |                                            |
| Rue du Château d'Eau / rue Emon                                   | 0096                                            | Ancienne coopérative viticole                       | 220 m² ?                  |                                                                                                                                       |                                            |
| 5 à 10 place du marché                                            | 0006 et 0007                                    | Commerces vacants                                   | 1220 m²                   | Projet reprise (restaurant, épicerie ?)                                                                                               |                                            |
| Avenue Gambetta/rue H Bertin                                      | 0069                                            | Hangars<br>Anciennes carrières                      | 450 m²                    |                                                                                                                                       |                                            |
|                                                                   |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       | <b>TOTAL 31 920 m²</b>                     |
| <b>FRICHES EQUIPEMENTS</b>                                        |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       |                                            |
| Rue St Gervais – ex maison de retraite                            |                                                 | Ex maison de retraite                               | 2930 m²                   |                                                                                                                                       |                                            |
|                                                                   |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       | <b>TOTAL 2 930 m²</b>                      |
| <b>MUTATION PROGRAMMEE</b>                                        |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       |                                            |
| Caserne pompiers                                                  | 0008                                            |                                                     | 3540 m                    | Projet déplacement caserne sud commune                                                                                                |                                            |
|                                                                   |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       | <b>TOTAL 3 540 m²</b>                      |
| <b>SITES POTENTIELS DE MUTATION</b>                               |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       |                                            |
| Rue H Bertin                                                      | 0043 / 0044 / ?                                 | Bâtiment orange<br>Telecom (semble inoccupé)        | 2290 m²                   | A examiner usage actuel                                                                                                               |                                            |
| Distillerie de la Tour                                            | 0099 + 0100<br>(0097 + 0098 ?)                  | Distillerie                                         | 13250 m²<br>(ou + ?)      | A examiner (en cas de déménagement)                                                                                                   |                                            |
|                                                                   |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       | <b>TOTAL 15 540 m²</b>                     |
| <b>TERRAINS NUS</b>                                               |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       |                                            |
| La Garenne (arrière ex Leader Price)                              | 0293<br>0291 ?<br>Terrain communal              | Non bâti                                            | 15000 m²<br>(+ 6000 m² ?) | Programme résidentiel 25 à 30 lots (esquisses en cours)<br>Accès ? (impasse) : enjeu ex Leader Price et rue de la Garenne             |                                            |
| 14 rue de la Garenne                                              | 0077                                            | Non bâti (construction démolie)                     | 4717 m²                   | A vendre                                                                                                                              |                                            |
| Avenue Victor Hugo<br>Rue des Guits                               | 0104<br>0125 ?                                  | Non bâti                                            | 1430 m²<br>(+ 420 m² ?)   | Pas de projet<br><i>Nota : PC délivré 08/2021 5 maisons sur parcelle 12 côté rue des Guits</i>                                        |                                            |
| Sud caserne /Rue Félix Faure / Rue des Guits                      | 00509 / 0003                                    | Espaces boisés (UB)                                 | 4300 m² ?                 | Sud caserne / Constructions en cours (2 logts ?) / Boisé                                                                              |                                            |
| Rue du Vieux Noyer                                                | 0467 à 0475                                     | Cadastré en « lots »<br>Non vendu +bâti au sud      | 4830 m²                   |                                                                                                                                       |                                            |
| Distillerie de la Tour                                            | 0093<br>Propriété communale                     | Prairie                                             | 2940 m²                   |                                                                                                                                       |                                            |
| Rue Winston Churchill                                             | 0037 à 0045                                     | Prairie, fonds de jardin                            | 3320 m²                   | Axe centre-ville-Thermes                                                                                                              |                                            |
|                                                                   |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       | <b>TOTAL 15 390 m²</b>                     |
|                                                                   |                                                 |                                                     |                           |                                                                                                                                       | <b>TOTAL CUMULE<br/>ENVIRON 7 HECTARES</b> |



### 3. Les secteurs à enjeux majeurs





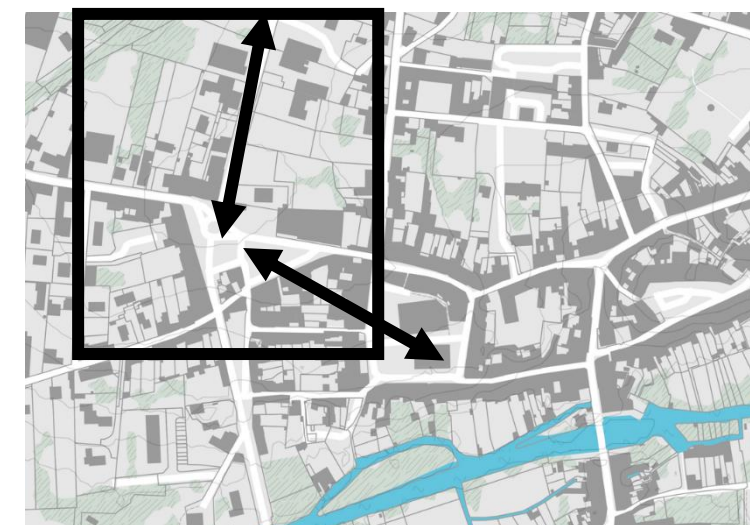
- 1 – LE COEUR DE VILLE
- 2 – CHAMP DE FOIRE/VICTOR HUGO
- 3 – DISTILLERIE DE LA TOUR/RUE DU CHÂTEAU D'EAU
- 4 – CASERNE/FÉLIX FAURE
- 5 – GARE / RUE ALSACE LORRAINE
- 6 – AXE NORD SUD – CENTRE VILLE/LES THERMES / SECTEUR LA MOUILLÈRE

- LE COEUR DE CENTRE VILLE
- LE CENTRE VILLE
- LES SECTEURS A ENJEUX EN LIEN AVEC LE COEUR DE VILLE



## 2 – CHAMP DE FOIRE/VICTOR HUGO

*Entrée de ville nord ouest*



→ VALORISER LA PLACE ET METTRE EN SCENE L'ENTRÉE DANS LE COEUR HISTORIQUE

→ CONNECTER LE SECTEUR COMMERCANT DU CENTRE VILLE A LA PLACE ET A LA RUE VICTOR HUGO

→ DONNER UNE PLACE AUX PIETONS ET AUX VELOS DANS LES PARCOURS



Place du Champ de Foire



Rue Victor Hugo





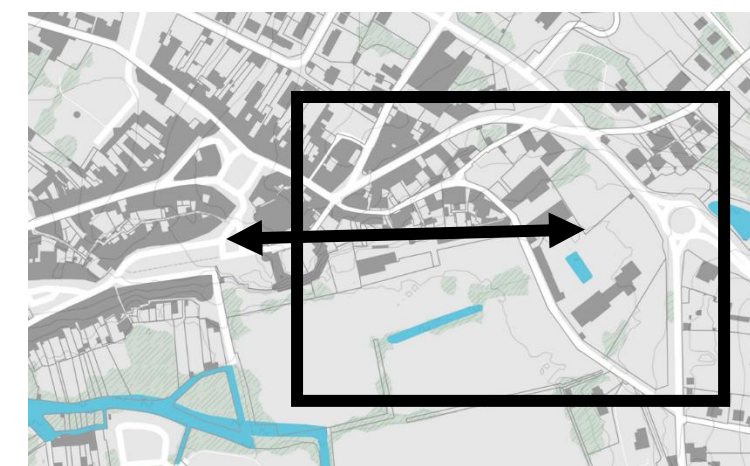
Ancienne  
cooperative

distillerie  
communale

Rue du château d'eau

### 3 – DISTILLERIE DE LA TOUR/RUE DU CHÂTEAU D'EAU

*Interface centre historique/Antilles*



- VALORISER L'AXE HISTORIQUE DE LA RUE DU CHÂTEAU D'EAU – ENTRÉE DU COEUR HISTORIQUE
- RÉFLECHIR AU POTENTIEL DE L'ANCIEN BATI DE L'UNION DE COOPÉRATIVE DU COGNAC
- VALORISER LE FONCIER COMMUNAL
- ANTICIPER LA MUTATION OU DÉPART POTENTIEL DE LA DISTILLERIE



La distillerie de la Tour



Le bâtiment de l'union de oopérative du Cognac



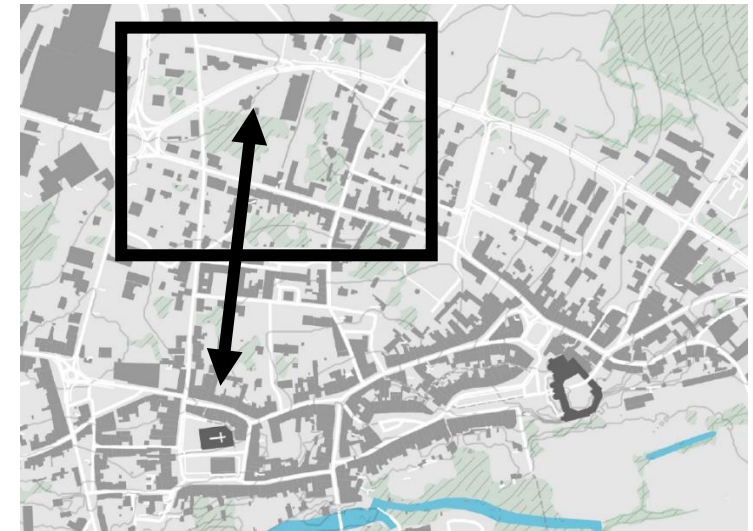
La rue du Château d'eau



## 4 – CASERNE / FÉLIX FAURE



Boulevard Gautret – caserne SDIS



Boulevard Gautret – carrefour rue des Guits



maisons en construction rue Félix Faure

→ ANTICIPER LE DÉPART DE LA CASERNE ET DÉFINIR L'USAGE DU FONCIER DISPONIBLE

→ OPTIMISER / VALORISER LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

→ AMÉLIORER LES LIAISONS ENTRE LE BOULEVARD GAUTRET ET LE CŒUR DE VILLE



## 5 – GARE / RUE ALSACE LORRAINE



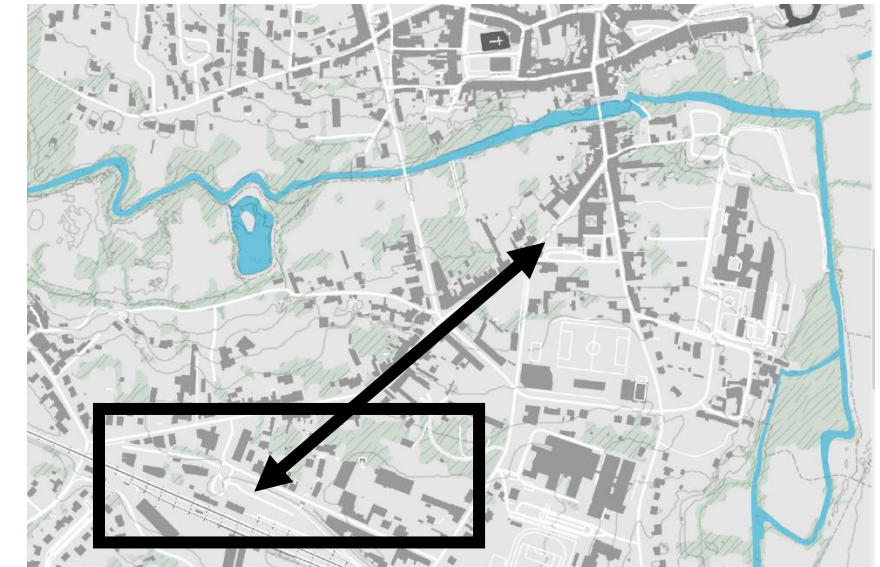
place de la gare



Rue Alsace Lorraine



Ancienne coopérative agricole au fond de la rue des taxis de la Marne



→ POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES - ENTREPÔTS

→ METTRE EN VALEUR ET FACILITER LES ACCÈS A LA GARE POUR TOUS

- vers Av de Gaulle (centre ville)
- vers Av des Poilus
- vers rue de la Frémigères (Thermes)

→ DEFINIR LA TYPOLOGIE ECONOMIQUE ET LA COMPLÉMENTARITÉ DES ACTIVITÉS

- Hébergement ?
- Restauration ?
- Industrie ?
- Tertiaire, co working

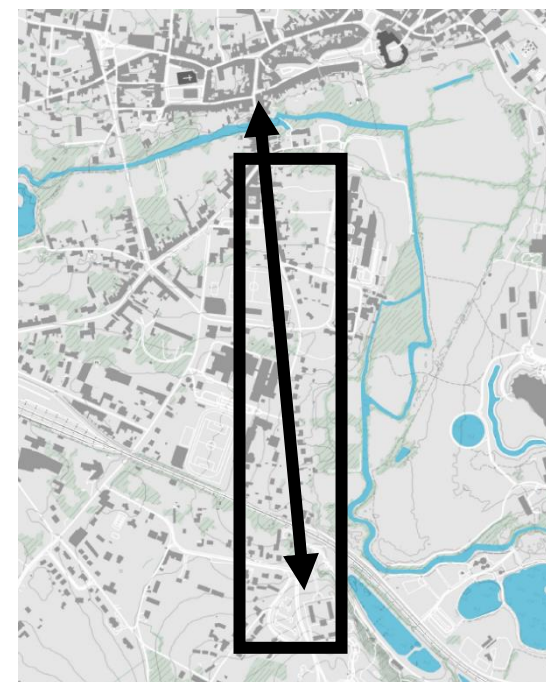
→ “TOILLETER” LES FRICHES, RUINES, DÉPÔTS, POUBELLES...



## 6 – AXE NORD SUD CENTRE VILLE/LES THERMES



Avenue W. Churchill



Avenue W. Churchill



encombrement / stationnement au niveau de l'hôpital



Terrains nus constructibles au carrefour de l'avenue et de la rue du Lycée

→ REQUALIFIER LA JONCTION NORD SUD ENTRE LE CENTRE VILLE ET LES THERMES SOUS LA FORME D'UNE AVENUE URBAINE APAISÉE

→ ORGANISER LE STATIONNEMENT

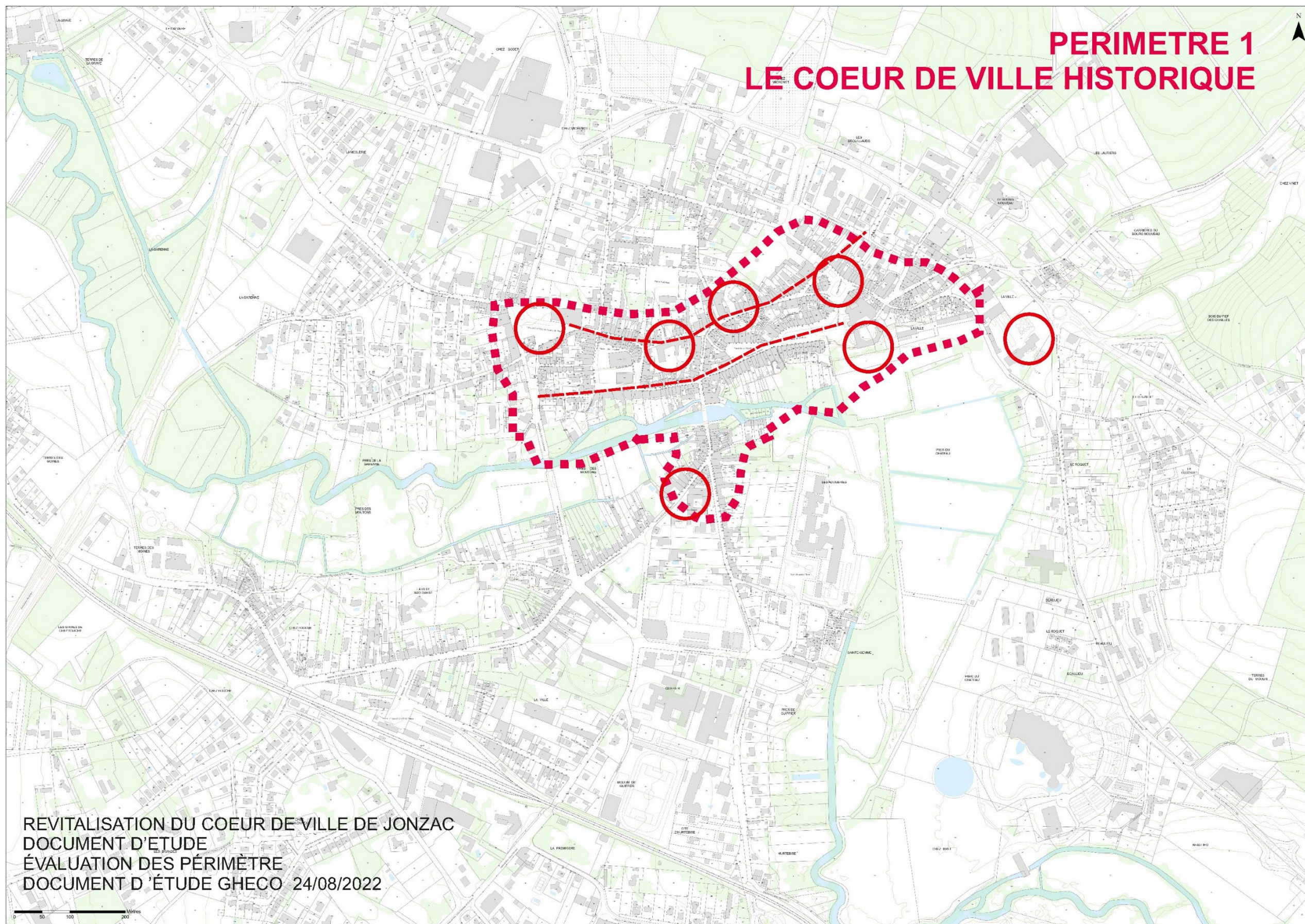
→ AFFIRMER LA PLACE DU PIÉTON ET DU CYCLISTE (vers le sud, vers la base de loisirs)

→ ANTICIPER LES AMENAGEMENTS SUR LES TERRAINS NUS CONSTRUCTIBLES



## 1.4 – Les hypothèses pour un périmètre d'intervention ORT



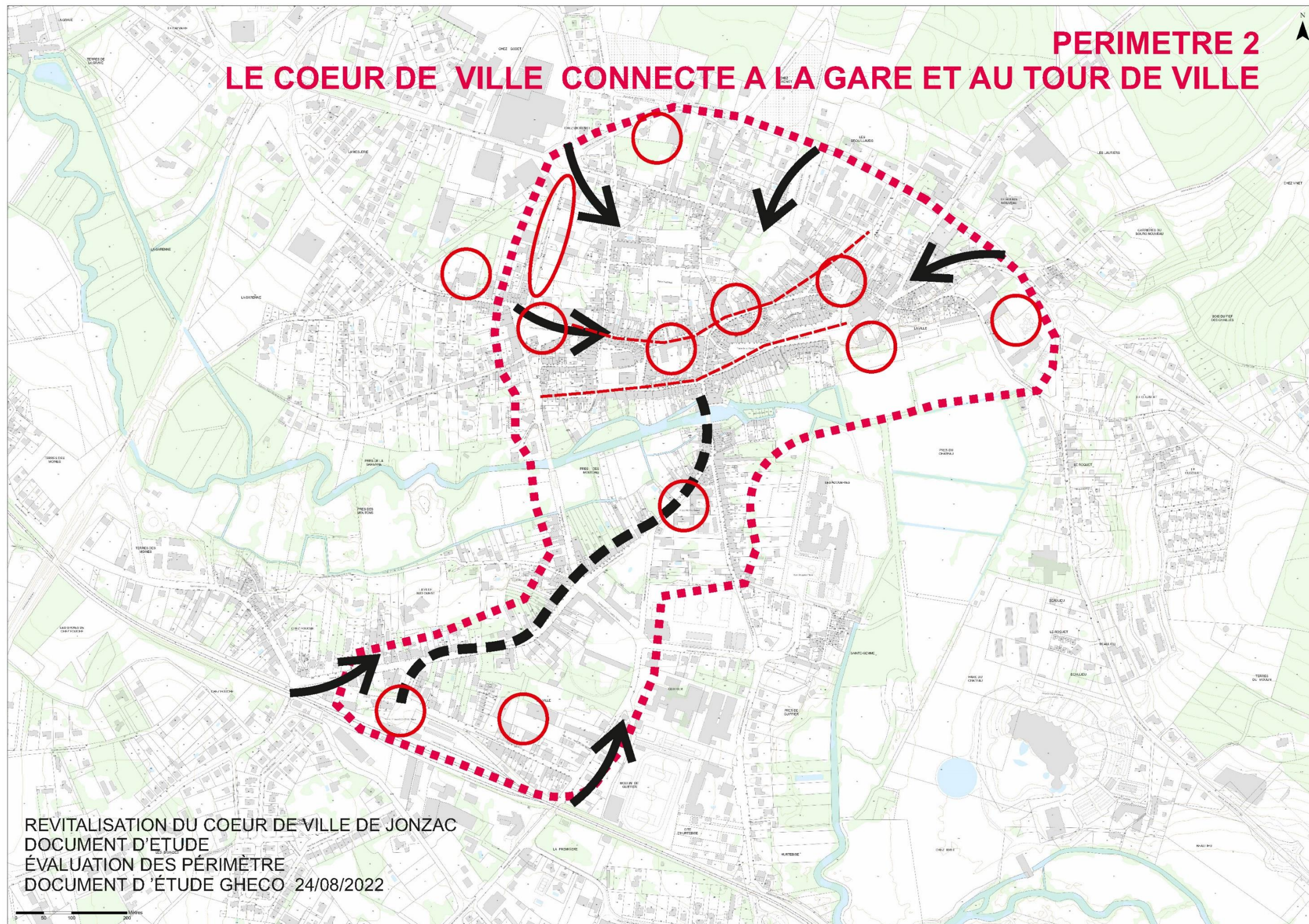


HYPOTHESE 1

COEUR DE  
VILLE  
HISTORIQUE

PRIORISER LES ACTIONS  
SUR LE COEUR DE VILLE  
HISTORIQUE



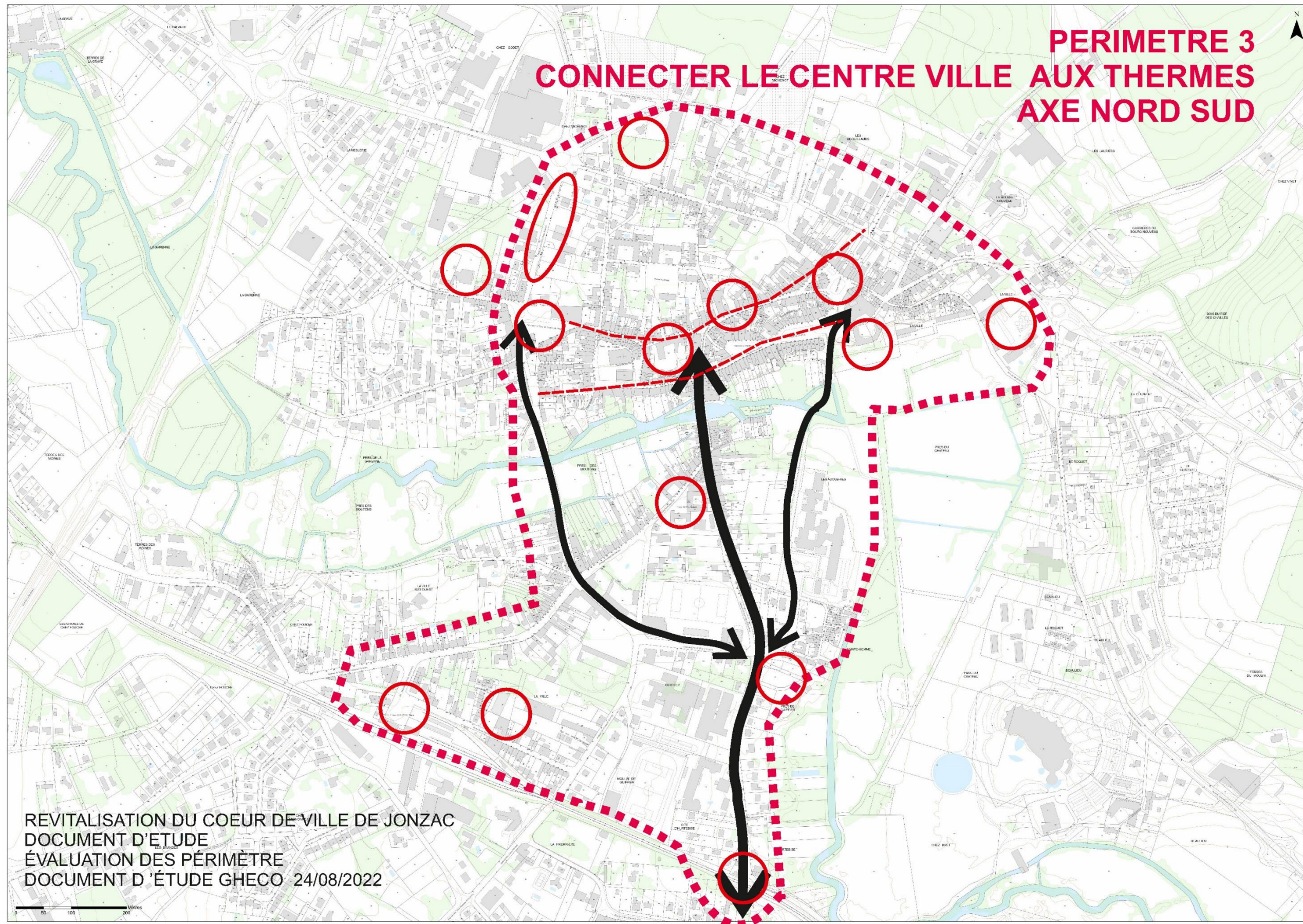


## HYPOTHESE 2

LE TOUR DU  
COEUR DE  
VILLE ET LE  
QUARTIER  
GARE

ENGAGER LA  
REVITALISATION DU  
COEUR DE VILLE  
IDENTITAIRE EN  
REQUALIFIANT SES  
ACCES – TOUR DE VILLE  
ET GARE – ET EN  
RECONNECTANT LES  
QUARTIERS PROCHES





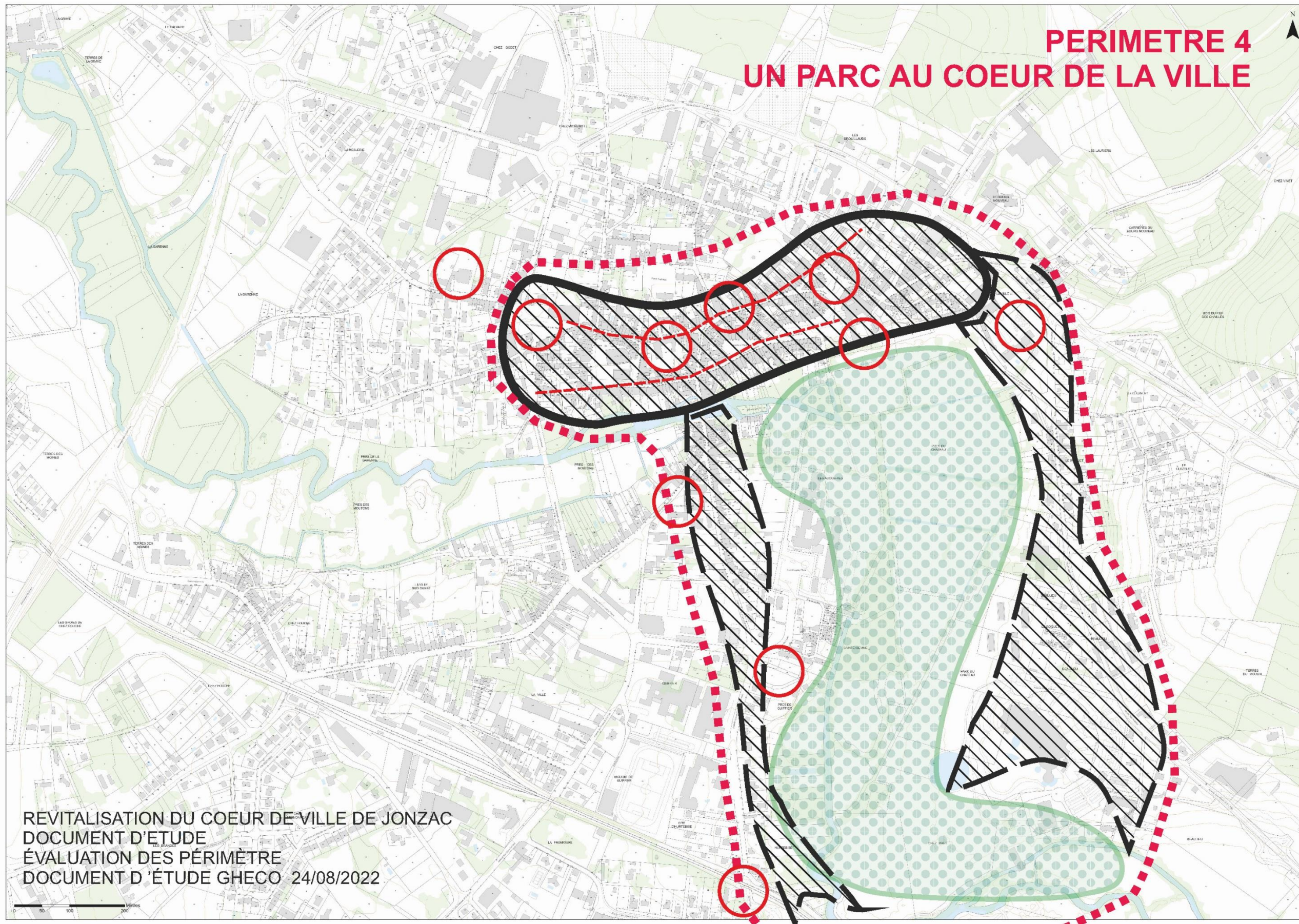
HYPOTHESE 3

CENTRE VILLE  
 QUARTIER  
 GARE  
 POLE  
 EQUIPEMENTS  
 ET THERMES

REVITALISER LE CENTRE  
 VILLE EN CONFORTANT  
 UN AXE NORD SUD ERS  
 LA GARE – LES  
 EQUIPEMENTS  
 STRUCTURANTS ET LES  
 THERMES

ANTICIPER LE  
 DEVELOPPEMENT SUD  
 DE LA VILLE





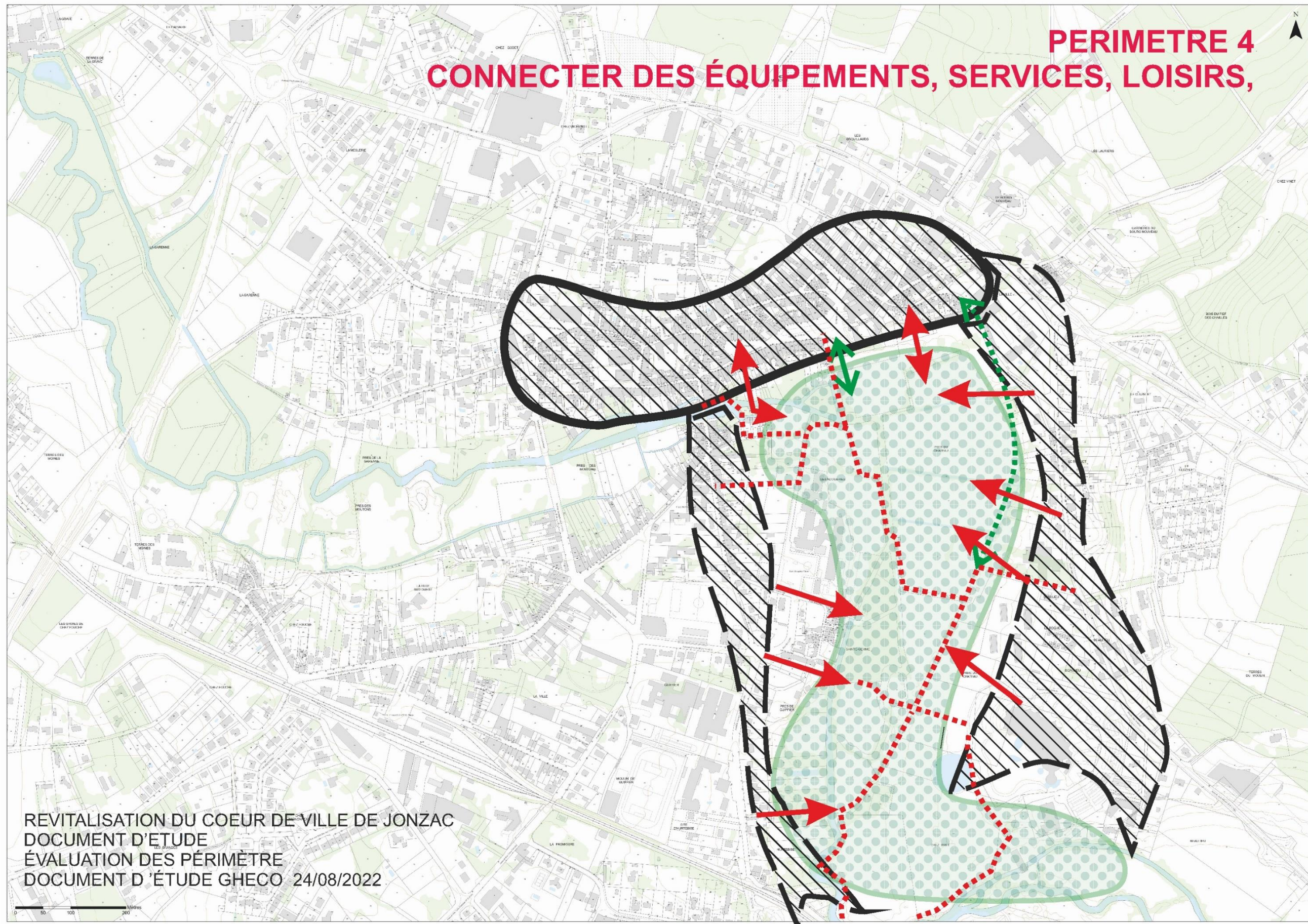
HYPOTHESE 3

CENTRE VILLE  
QUARTIER  
GARE  
POLES  
EQUIPEMENTS  
THERMES, LES  
ANTILLES

PLACER LE PARC AU  
CŒUR DU  
DEVELOPPEMENT  
URBAIN, AVEC A SA  
TETE, LE CENTRE ANCIEN

ANTICIPER LE  
DEVELOPPEMENT SUD  
DE LA VILLE







## 1.5 – Le périmètre ORT retenu



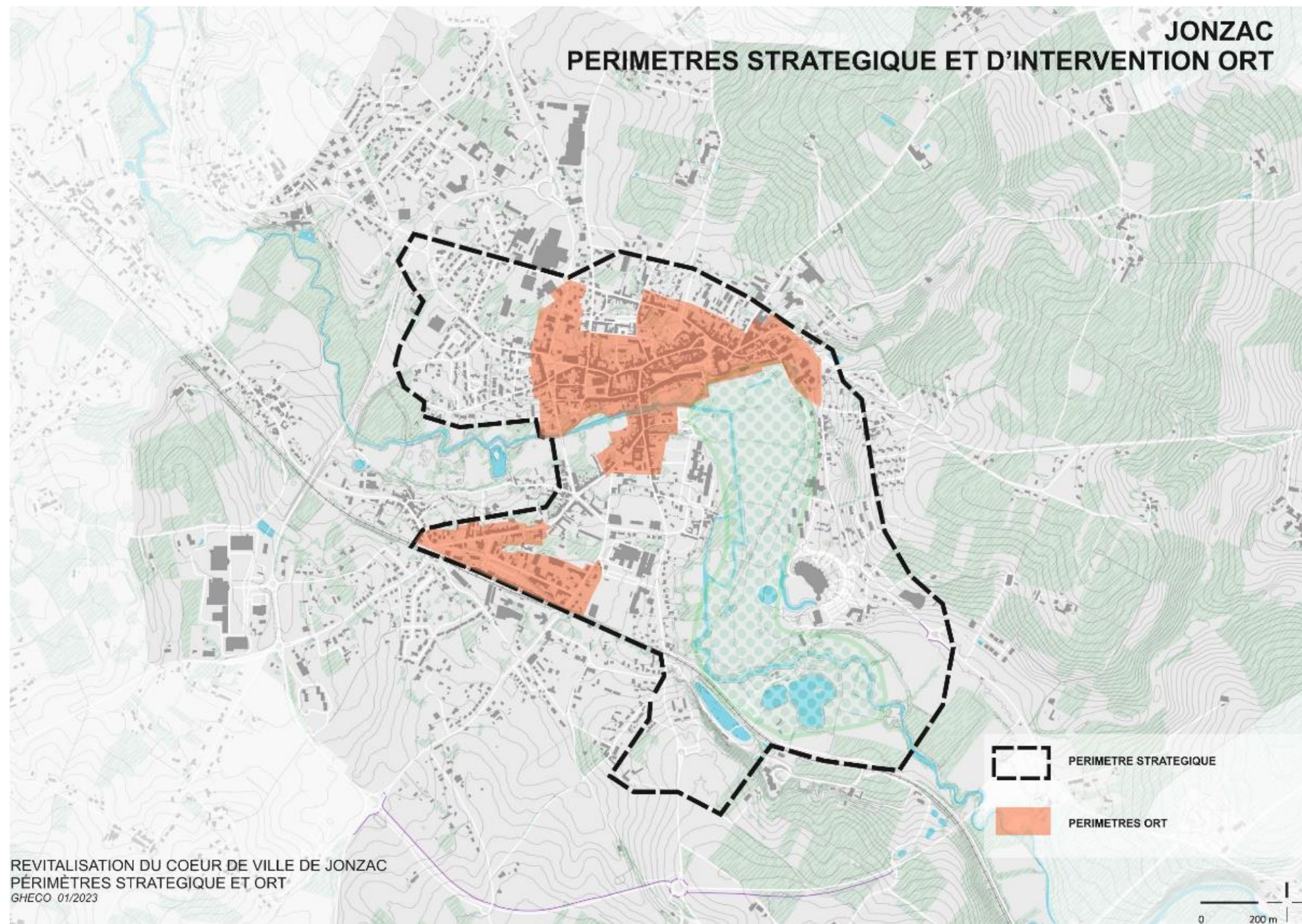
### Le périmètre stratégique

Le périmètre stratégique « resserré » inclut naturellement l'ensemble historique, constitué par :

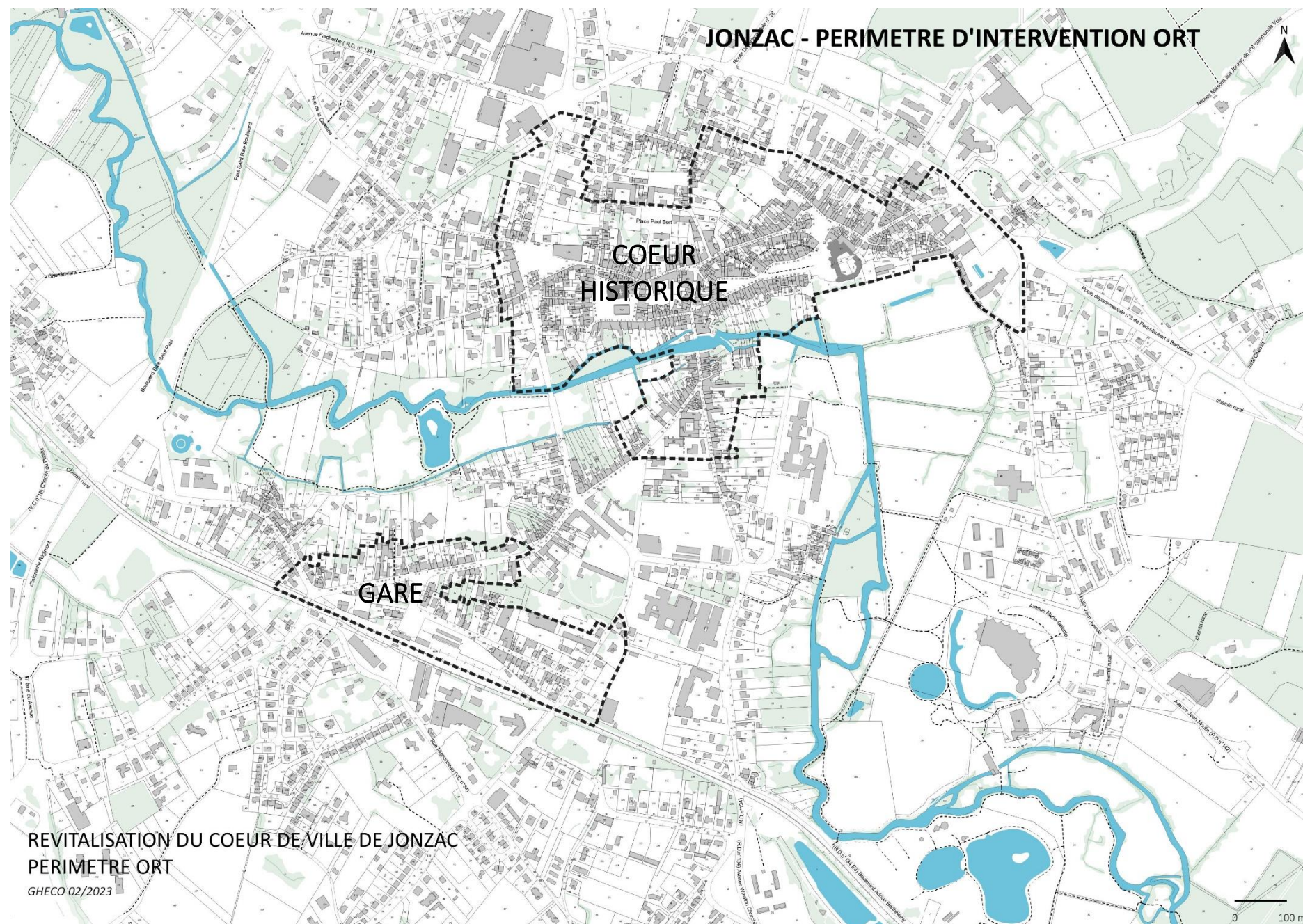
- la ville historique résidentielles et ses faubourgs, son ensemble bâti de pierre, en ordre continu,
- les monuments « repères » de la ville (le Château, l'église, Les Carmes...),
- les espaces publics structurants, lieux d'intensité urbaine,
- la zone de parcours marchand commerçant des rues et places du centre-ville ancien,
- le pôle d'équipements administratifs et sociaux (sous-préfecture, mairie, CDCHS...) et culturels (théâtre, cinéma...),
- le « parc », comme espace fédérateur et dynamisant de l'établissement humains. Développé au pied du château, il se trouve intégré progressivement au cœur de la ville. Constitué des prairies et de la Seugne, dans sa partie centrale, est et sud est, de la rue Gambetta aux Antilles et jusqu'à la base de loisirs, il génère des connexions pacifiées entre le centre-ville historique, les Thermes, nombre d'équipements et les pôles de loisirs « Antilles/Centre des Congrès ». C'est aussi un élément qui justifie l'apport de nouveaux résidents permanents.

mais aussi :

- l'ensemble du centre-ville « mixte » compris entre la rue Felix Faure et le « tour de ville » au nord (avenue Gautret) et à l'ouest la rue Victor Hugo, nouvel axe commerçant
- le quartier « sud » du centre-ville, issu des extensions au 19<sup>e</sup> siècle, mixte : habitat et équipements structurants et polarisants (hôpital, lycée, collège, écoles, infrastructures sportives) ; ce secteur inclut deux axes de desserte « nord-sud » importants : l'avenue des Poilus (lien vers la gare et entrée sud) et avenue Churchill, axe qui rejoint les Thermes, la base de loisirs vers la déviation et la route d'Ozillac
- le secteur des Thermes au sud de la voie de chemin de fer, en voie de développement (extension des infrastructures thermales et d'accueil)
- le quartier « Gare », mixte et encore marqué par les usages économiques passés (autrefois les entrepôts près de la voie ferrée) : activités, friches, espaces en mutations
- le quartier de la « Garenne », à ouest du cœur de ville, au-delà de la place du Champ de Foire, stratégiquement placé pour recevoir des opérations résidentielles notamment (foncier libre, non bâti « aux portes de la ville »)







Les 2 périmètres d'ORT sont :

- 1/ Le cœur historique et ses « portes » d'entrée, qui inclut les principaux secteurs à enjeux urbains, patrimoniaux, architecturaux, commerciaux (« parcours marchand ») et touristiques.
- 2/ Le pôle gare qui offre un potentiel fort en matière de valorisation du bâti et de friches

1/ Le périmètre « cœur historique » intègre :

- le tissu bâti ancien de grande qualité, constitué principalement en pierre, du noyau historique « originel » et jusqu'aux Carmes
- les faubourgs en extensions directes du cœur historique, eux même constitués de bâti ancien, caractérisées par un tissu urbain et des implantations en ordre continu et des immeubles plus modestes ou peu entretenus, voire vacants (rue des Carmes, angle Place du Champ de Foire/rue Victor Hugo, rue du Château d'Eau...)

2/ Le périmètre « gare » »

Le périmètre « gare » est délimité de manière à valoriser et requalifier les îlots autour de l'infrastructure, sur un foncier bâti et non bâti, plusieurs friches importantes en taille et publiques (propriété CDCHS) et des espaces en mutation potentielle à moyen terme.

Il est globalement contenu entre l'avenue Lattre de Tassigny au nord,, la voie ferrée au sud, l'avenue des Poilus à l'est.



1/ Le périmètre « cœur historique »

Le périmètre est délimité au nord-ouest par le carrefour d’entrée nord, en haut de la rue Victor Hugo.  
Il intègre les parcelles de part et d’autre de la rue Victor Hugo, bâties ou non (activités, entrepôts).

- Côté ouest :
- il s’étire jusqu’à la place du Champ de Foire, intégrant une série d’immeubles anciens pour certains dégradés, à l’angle de la rue Victor Hugo et au nord de la rue de la Garenne.
  - au sud de la rue de la Garenne, place du Champ de Foire et rue Gambetta, il intègre la Poste, les commerces en bord de rue (parcelles entières)
  - il englobe l’amorce bâtie de la rue du passage de la Garenne (4 à 5 immeubles, au nord et au sud)
  - il couvre une partie des anciennes carrières, le 1<sup>er</sup> rang d’immeubles et leurs parcelles, le long de la rue Gambetta, y compris le point Accueil jeunes (et parking), en bord de Seugne

Au niveau du pont, rue Gambetta, la limite suit le milieu de Seugne (l’aire de jeux Juliette Drouet est hors périmètre).

La limite suit la Seugne vers l’est, jusqu’à l’îlot en contrebas du pont de pierre (rue des Carmes).  
Au sud de la Seugne, le périmètre inclut les immeubles et leurs jardins en bordure de la rue des Carmes, jusqu’au square Leclerc et au bd Denfert Rochereau.

En bordure sud, la limite suit le parking de la médiathèque jusqu’à la rue Ruibet Gatineau.  
Le périmètre remonte vers le nord-est en intégrant les immeubles et leurs jardins, la Corderie et une partie de l’espace libre à l’arrière, pour rejoindre la Seugne (en excluant le camping) . Il rejoint la rue du Château d’Eau et la rue Jean-Moulin en suivant la haie arborée de la grande prairie en contrebas du château.

A l’est le périmètre couvre le secteur de la distillerie de la Tour, il borde le centre-ville en suivant le boulevard Gautret.

Au nord-est, il intègre l’avenue Joffre et une partie de l’îlot qui donne sur l’avenue Foch (en excluant les activités de jardinerie à l’angle de la rue Gautret).

Au milieu de l’avenue Foch, il suit les rues des Brouillauds et de la Fraternité, en parallèle à la rue Félix Faure . Il intègre la partie sud de la place du 8 mai 1945 et l’îlot en bordure nord de Félix Faure.  
Le périmètre exclut ainsi, le tissu résidentiel récent, la gendarmerie, les activités et équipements, dont la caserne, implantés entre la rue Félix Faure et la rue Gautret.

La limite descend vers le sud rue Lucien-Brard, puis vers l’ouest rue Paul-Bert. Le périmètre englobe le parking Paul Bert et l’îlot sud (entre rue Paul Bert et rue St Gervais, traversé par la rue Fernand Haury) ; il exclut l’îlot d’équipements et le parking au nord du parking Paul Bert.  
Au niveau de la rue des Guilts le périmètre englobe les parcelles bâties et nues (à usage d’activités) qui longent la rue Victor Hugo.

Ce périmètre comporte environ 550 immeubles.

2/ Le périmètre « gare » »

- Le périmètre « gare » est délimité de manière à valoriser et requalifier les îlots autour de l’infrastructure, sur un foncier bâti et non bâti, plusieurs friches importantes en taille et publiques (propriété CDCHS) et des espaces en mutation potentielle à moyen terme.
- Il est globalement contenu entre l’avenue Lattre de Tassigny au nord,, la voie ferrée au sud, l’avenue des Poilus à l’est.
- Il couvre majoritairement des secteurs d’activités industrielles et artisanales/ bureaux / entrepôts / friches :
- secteur de la coopérative agricole (îlot entre rue Alsace Lorraine et avenue des Poilus) : bureaux et friche de la coopérative
  - entrepôt et parking rue Alsace Lorraine
  - secteur artisanal et d’équipement (bureau de la Direction des Infrastructures, antenne Jonzac, CD17) à l’ouest de la gare, entre la voie ferrée et l’avenue Lattre de Tassigny
  - bâtiments SNCF, dont une friche (et parking de la gare)

Il intègre des habitations sur l’avenue Raymond Roux et la rue Alsace-Lorraine.

Au nord, les limites du périmètre « gare » suivent l’avenue Lattre de Tassigny, jusqu’au carrefour de l’avenue du 19 mars1962 à l’est, au passage à niveau (secteur économique, activités artisanales, entrepôts : mutations/valorisation possibles).

Au sud le périmètre suit l’axe de la voie ferrée jusqu’au pont (RD19, avenue des Poilus).

A l’est le périmètre englobe la partie ouest de l’avenue des Poilus : secteur de la coopérative agricole (bureaux, parkings, friches).

Au nord est la limite suit l’îlot de la coopérative agricole, l’entrepôt et le parking implantés au nord de la rue Alsace Lorraine, le 1<sup>er</sup> rang de constructions (logements + 1 commerce) le long de la rue Alsace Lorraine.  
La limite remonte vers l’avenue Alsace Loraine, en suivant l’immeuble résidentiel qui longe la rue Raymond Roux.

Les périmètres excluent :

- le tissu bâti traditionnel, en pierre, principalement résidentiel, en bon état, entretenu et occupé, des avenues Denfert Rochereau, Lattre de Tassigny et du Général de Gaulle
- les secteurs résidentiels récents inscrit aux abords directs du centre-ville (dans le « tour de ville » au nord du centre historique, dans le quartier d’équipements au sud)
- le secteur d’équipements « sud » (hôpital, collège, lycée, écoles, infrastructures sportives et de loisirs), entre le secteur des Carmes, la voie ferrée au sud, la Seugne à l’est
- les secteurs de développement urbain programmés (habitat, activités) à l’ouest et au sud du centre-ville (La Garenne, La Mouillère...)
- les zones d’activités, notamment commerciales, périphériques
- le secteur de loisirs (Les Antilles, base de loisirs)
- les espaces naturels, sauf :
  - o les fonds de jardins en bord de Seugne (arrière des immeubles des rues de Verdun et Schlafer)
  - o les prairies au pied du château, entre la rue du Château d’Eau et le pont qui mène au lycée



ETUDE DE REVITALISATION DU CŒUR DE VILLE DE JONZAC  
DIAGNOSTIC