

Ville de JONZAC

PETITES VILLES DE DEMAIN

PLAN-GUIDE

Phase II

La stratégie

« Jonzac, ville d'eau et de bien-être »

1-La stratégie

STRATÉGIE - DÉFINITION

La stratégie est un « ensemble d'actions coordonnées, d'opérations habiles, de manœuvres en vue d'atteindre un but précis »¹. Son but est d'atteindre le ou les objectifs fixés par la politique (l'idée générale) en utilisant au mieux les moyens à disposition. ²

Initiée par l'art militaire, la stratégie se décline dans de nombreux domaines d'affrontement ou de compétition tels que les entreprises en management et en marketing, la psychologie (notamment la manipulation mentale ou la séduction), l'économie, la diplomatie, l'écologie, les jeux de stratégie comme les échecs, le jeu de go ou le poker, etc.

Dans son approche économique, elle est l'ensemble des méthodes qui maximisent dans un univers conflictuel ou concurrentiel ³ — c'est-à-dire face à un rival, un opposant, un adversaire, un concurrent ou un ennemi — les chances d'atteindre un objectif donné malgré les actions de l'autre ⁴.

Le mot « stratégie » dérive du grec (stratos signifie « armée », agêin signifie « conduire »).

3

Le mot « stratégie » et le qualificatif « stratégique » sont parfois appliqués de façon abusive à différents domaines ou notions. Ils sont ainsi souvent utilisés dans des situations où d'autres termes — plus modestes et plus spécifiques — tels que « politique », « idée », « concept », « plan », « alliance » ou « tactique » seraient plus appropriés.

- ❖ *L'élaboration d'une action, notamment dans les activités économiques (d'entreprise, commerciales, industrielles, ou financières, etc.) ne relève pas systématiquement et forcément d'un niveau de réflexion ou d'une démarche « stratégiques ».*
- ❖ *Au jeu d'échecs, on ne peut minimiser l'importance et le rôle spécifiques de la composante tactique dans la stratégie échiquéenne.*
- ❖ *Il est également parfois fait état de « stratégies d'apprentissage » (en didactique) ou de « stratégies de communication » alors qu'il serait plus judicieux et plus exact de parler de « méthodes » ou de « techniques » d'apprentissage et de communication.*

❖ Préambule

Retenue dans le programme de revitalisation Petites Villes de Demain, la commune de Jonzac s'engage aujourd'hui dans un Plan Guide qui vise essentiellement à renforcer sa centralité.

Ce programme est issu de l'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) de la Région Nouvelle Aquitaine de 2019.

Le Plan Guide s'articule avec la convention cadre Petites Villes de Demain signée en octobre 2022, reconnue comme valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Extrait convention PVD :

« L'ambition du territoire est de devenir un territoire attractif pour les actifs, grâce à la création d'emplois productifs et présents. Cette attractivité territoriale repose sur la mise sur le marché de nombreux logements pour soutenir la croissance démographique, la préservation et la valorisation des atouts patrimoniaux du territoire, la dynamisation des centres-bourgs, le maintien et développement des commerces et services à la population et la mise en place d'une politique ambitieuse autour de la mobilité, le tout dans une logique de développement durable et économe en ressources. Cette stratégie concourra à la mise en oeuvre des objectifs du SCOT et permettra de décliner les ambitions du CRTE.

Les axes stratégiques de revitalisation de la Haute Saintonge sont les suivants :

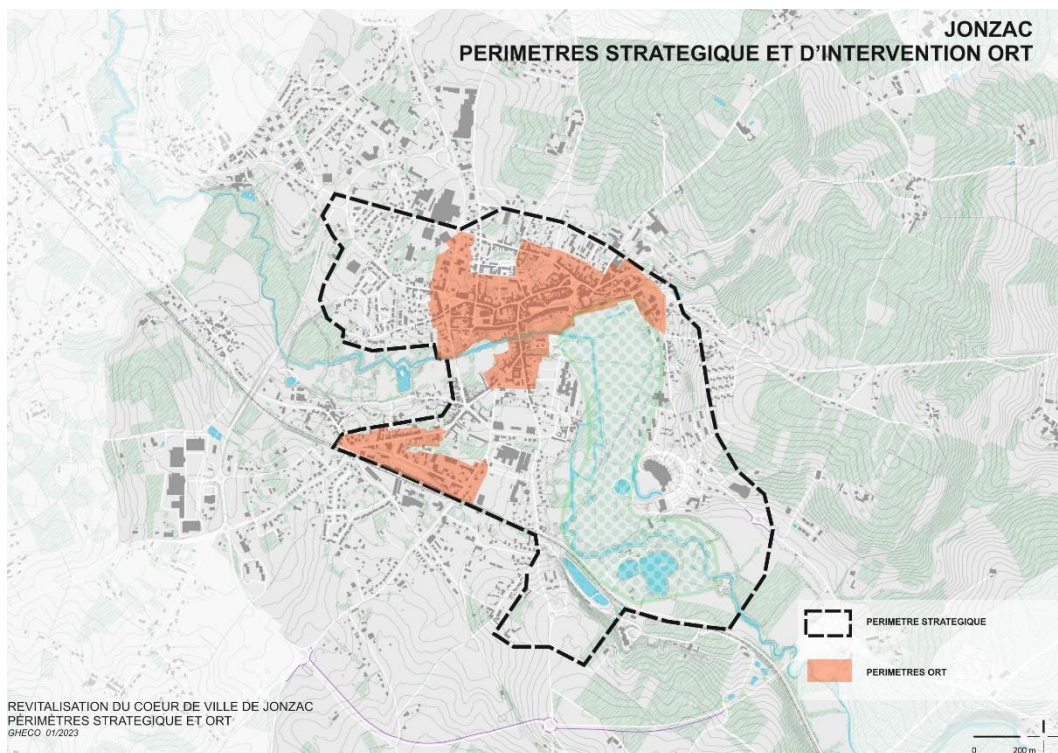
- Créer les conditions de l'habitat du XXI^e siècle*
- Renforcer la vocation économique du territoire*
- Renforcer les services à la population*
- Préserver et valoriser le cadre de vie*
- Passer d'une mobilité subie à une mobilité choisie »*

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est priorisée sur le « cœur de ville » et vise une double ambition :

- améliorer les conditions d'accueil et la qualité de vie des habitants et usagers
- conforter le rôle de « moteur » de la ville dans l'économie du territoire

... en poursuivant la valorisation de l'image de la ville et en disposant d'aides financières et en ingénierie dédiées.

Les périmètres d'intervention prioritaires du Plan Guide sont : le périmètre stratégique et les 2 périmètres opérationnels de l'ORT.



Le projet de territoire de Jonzac prend appui sur «l'héritage» des politiques et réalisations passées.
Il s'inscrit dans la pratique locale de programmation anticipée d'aménagements et de projets à rayonnement supra communal.

Depuis près de 50 ans, les aménagements, programmés par des «plans de référence» successifs, ont été réalisés.

Ces aménagements ont permis de mettre en valeur la cité historique et la vallée de la Seugne, contribuant à l'image de « site d'exception » de Jonzac.

Ils ont conduit à développer une « ville d'eau et de bien-être » autour de sa station thermale et d'une identité « Jonzac » reconnues.

Le plan de circulation de la ville a évolué et a été structuré à mesure de l'évolution des trafics et de l'aménagement d'équipements structurants au sud de la ville (Thermes, Antilles...).

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

Pionnière en matière de développement des énergies renouvelables, la ville de Jonzac poursuit activement son effort dans ce domaine.

Le Plan Guide doit aujourd'hui intégrer les nouvelles ambitions de la commune, porteuses de revitalisation de son «cœur de ville», susceptibles de mieux répondre aux besoins et aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, en mettant en avant,

- de nouveaux axes de développement,
- la poursuite d'actions déjà engagées, à finaliser ou à renforcer,
- le renouvellement d'aménagements anciens.

Cette démarche suppose une stratégie visant la mise en œuvre d'actions coordonnées ou interactives.

Certaines d'entre elles seront mises en priorité, parce qu'elles permettront de déclencher le processus de revitalisation, d'autant plus si elles sont susceptibles de s'appuyer sur des aides financières ou d'ingénierie.

❖ Retenir et accueillir des habitants garants de la vitalité et de l'animation du centre-ville

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.

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.

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

Concrètement cela implique d'abord de favoriser le logement dans le parc existant réhabilité et adapté aux besoins (confort, qualité, accessibilité seniors, sobriété énergétique...) et d'accompagner la reconquête et la mutation de bâtiments vacants ou sous optimisés.

En parallèle, l'aménagement d'opérations résidentielles qualitatives et suffisamment denses, aux abords immédiats du centre-ville (dans un rayon d'1/2 heure de marche) est aussi un levier incontournable pour conforter le commerce, les services et les équipements du « cœur de ville ».

6

L'OPAH-RU engagée 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.

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.

Le tissu urbain périphérique au cœur de ville historique et du quartier «gare» reste toutefois peu dense et comporte encore des terrains libres non aménagés.

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.

Toutefois 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, même élargi, constitue un quartier résidentiel apaisé, aisé à parcourir, agréable et «vivant», donc doté de commerces, de services et d'espaces publics comme lieux de partage et de rencontre.

❖ Faire vivre le cœur de ville, lieu de chalandise et moteur économique du territoire

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.

Jonzac doit soutenir l'économie du centre-ville par l'accompagnement des commerçants, des actions ciblées (foncières, réglementaires) et des aménagements d'espaces publics valorisant le parcours marchand. Elle doit également maintenir et conforter son niveau de services, en le développant en faveur des usagers seniors.

Le stationnement et l'accès aux rues commerçantes de la cité historique, quartier des Carmes et avenue Victor Hugo sont aisés (moins de 5 minutes de marche).

Toutefois le commerce de centre-ville est en partie concurrencé par deux zones d'activités attractives, implantées à proximité de quartiers résidentiels périphériques.

De plus, l'inconfort de certaines rues anciennes et la discontinuité de certains parcours, fragilisent l'économie du parcours marchand du cœur de ville historique.

Le maintien et le confortement du tissu commerçant de centre-ville supposent, en plus de nouveaux résidents, un accès et des parcours doux plus lisibles, une meilleure gestion du stationnement dans la cité et autour des pôles d'équipements au sud de la ville (hôpital, équipements scolaires et sportifs).

La qualité de l'accueil des visiteurs et des curistes est majeure : à cet effet, la ville doit présenter un aspect «sensuel». S'y sentir bien et y rester supposent une harmonie architecturale et paysagère complétée par un jalonnement dans le parcours par les places et les lieux d'exception.

La revitalisation passe par le confortement de boucles de parcours articulant parcours «du quotidien» et «de découverte». Le plaisir de déambuler en toute sécurité dans un paysage urbain et naturel remarquable, en mêlant habitants et visiteurs, fait partie du projet.

L'image de «ville d'eau et de bien-être» et les économies liées (thermalisme, tourisme, sports et loisirs...) constituent un potentiel majeur de développement pour le territoire.

Pour cela la ville va poursuivre sa politique de valorisation de la vallée de la Seugne, support de cheminements entre quartiers et équipements de loisirs structurants, accompagner le développement des activités thermales, promouvoir l'image de « Jonzac » et les activités en lien.

De plus, les efforts et innovations en matière de développement des énergies renouvelables et de soutien à la sobriété énergétique seront encore développés, dans l'habitat, les activités, les équipements publics, les parcs de stationnement.

❖ **Rendre lisible la « centralité » par une amélioration des accès, du stationnement et des parcours apaisés en cœur de ville**

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.

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 ».

Pour renforcer son attractivité et la fréquentation du centre-ville, la commune doit améliorer l'aspect de ses entrées au centre historique, ajuster son plan de circulation et refonder sa signalétique.

Au sein du centre-ville, à savoir : le centre historique, les quartiers proches, résidentiels, d'équipements et économiques y compris le quartier « gare », on distingue :

- le noyau historique, caractérisé par une trame viaire étroite aux parcours parfois peu lisibles, qui peut être « dissuasive » pour les visiteurs... et des sens de circulation peu flexibles ou modulables
- la périphérie du centre « dense », qui bénéficie de voies plus larges, propices aux parcours doux qui restent pourtant peu pratiqués

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.

De même la ville doit poursuivre et renouveler la mise en valeur des espaces publics.

Elle doit aussi définir un plan de circulations douces et mettre en place des dispositifs d'aménagements dédiés, adaptés au tissu urbain et à la trame viaire (zones 20 et 30, « chaussidou », voies en site propre...).

Pour mieux tenir compte des attentes de tous les usagers, le schéma des parcours devra intégrer : qualité, sécurité des parcours doux, confort, assises, mobilier urbain, ombrages, verdissement...

Le développement du quartier gare est essentiel : il doit être à la hauteur de son rôle de « porte d'entrée » de la ville, de son positionnement stratégique, du potentiel de mutation ou de valorisation des espaces peu densifiés. La démarche de requalification des logements, de reconquête / mutations de friches ou d'anciens bâtiments d'activités doit être poursuivie (pour les activités, les dispositifs de valorisation d'énergies renouvelables, l'habitat...).

Les abords de la place de la gare et la rue Alsace Lorraine doivent être valorisés par le traitement des espaces publics pour améliorer la qualité des parcours depuis et vers le sud du centre-ville et le pôle d'équipements scolaires et de santé, les Thermes.

Le quartier doit être mieux relié au centre-ville, aux thermes, aux équipements scolaires, administratifs, sportifs et hospitalier.

❖ Affirmer, conforter et diffuser une image attractive de la cité

Jonzac, Site Patrimonial Remarquable, s'inscrit dans la « gamme » des villes historiques et sites d'exception.

Pour maintenir ce statut, il importe qu'elle reprenne les critères et «codes» des centre villes anciens, notamment des leviers de mises en valeur pratiqués et partagés en Europe :

- des aménagements d'espaces publics typés, identifiables
- la mise en scène et l'accès aux monuments principaux
- la présence du végétal et de l'eau
- des activités et commerces qui valorisent l'identité et le terroir
- une qualité architecturale fondée sur l'authenticité

La qualité architecturale constitue un levier majeur de valorisation : le bâti ancien apporte une «consistance» à la richesse urbaine. Elle porte sur l'impression d'un ensemble dense et sur les détails à portée du promeneur.

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

9

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites Villes de Demain décline, par orientations stratégiques, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

L'ambition de Jonzac est de pouvoir mettre en œuvre une stratégie de revitalisation sur les 15 années à venir, qui conduise à renouveler les populations dans le cœur de ville mais aussi qui donne envie de découvrir, de revenir, d'entreprendre, de s'installer dans la ville.

C'est l'articulation des stratégies ciblées déclinées en actions qui devront permettre de faire du cœur de ville de Jonzac un lieu de partage cohérent, accessible, requalifié, dynamique et évolutif.

Son animation dépendra de la capacité du cœur de ville à générer des lieux et des temps d'échange, de rencontre entre usagers de toutes générations, habitants, résidents, acteurs économiques, ...

❖ Le « tempo » de mise en œuvre, épine dorsale de la stratégie

Stratégiquement, la mise en œuvre peut s'appuyer sur l'engagement d'opérations aux effets immédiats ou progressifs, la construction d'immeubles ou l'ouverture à l'urbanisation de secteurs peut être l'objet d'un accompagnement sur l'espace public, notamment pour recentrer les parcours doux sur les espaces majeurs.

La mise en œuvre de l'Opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) est un levier « clé » pour initier la démarche de reconquête et de réhabilitation du bâti ancien et soutenir l'accueil de nouvelles populations dans le centre-ville.

Il doit être complété par la mise au point de programmes qualitatifs et diversifiés sous la forme de quartiers « greffes » dans des secteurs disponibles proches du cœur de ville et par l'optimisation de sites en friches ou en mutations potentielles (ex maison de retraite, distillerie de la Tour, quartier « Gare »...).

L'engagement de la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) et l'évolution de la ZPPAUP vont aussi permettre d'intégrer et d'accompagner le projet de revitalisation et de valorisation du cœur de ville.

L'opération de valorisation du quartier des Carmes et de la Corderie engagée (aménagement de la rue Ruibet Gatineau, ouverture du déambulateur de l'ancien couvent et accès sur la rue, en face de la Corderie) va constituer le support :

- d'un renforcement de la « centralité » au sud de la Seugne,
- d'une requalification du parcours marchand autour du pôle économique et culturel Carmes/Médiathèque/Corderie
- des connexions par les passages vers la coulée verte jusqu'au château et au centre-ville (passage de la Corderie, rue des Mégisseries).

La lisibilité et la valorisation du parcours marchand peut être consolidée par l'aménagement des principales rues commerçantes (rues Schlafer, rue de Verdun...) et d'espaces publics, places ou placettes « jalons » de boucles et cheminements, la « mise en scène » de monuments « repères » comme la Porte de ville rue Schlafer.

L'évolution du plan de circulation et l'identification de parcours doux renforcés, dans la structure viaire existante et dans les espaces naturels de la vallée et des prairies, peut conduire notamment :

- à des aménagements techniques, permanents ou modulables,
- à des dispositifs spécifiques aux mobilités douces, adaptées au tissu urbain et naturel, au réseau viaire existant et futur
- à des actions de paysagement et de végétalisation,
- à l'apport de mobilier urbain ou installations pour l'assise, l'ombrage

La stratégie se traduit par des AXES DE STRATÉGIE thématiques complémentaires et croisés, déclinés en actions.

SOMMAIRE

Sont préparés et seront annexés à la stratégie les axes thématiques suivants :

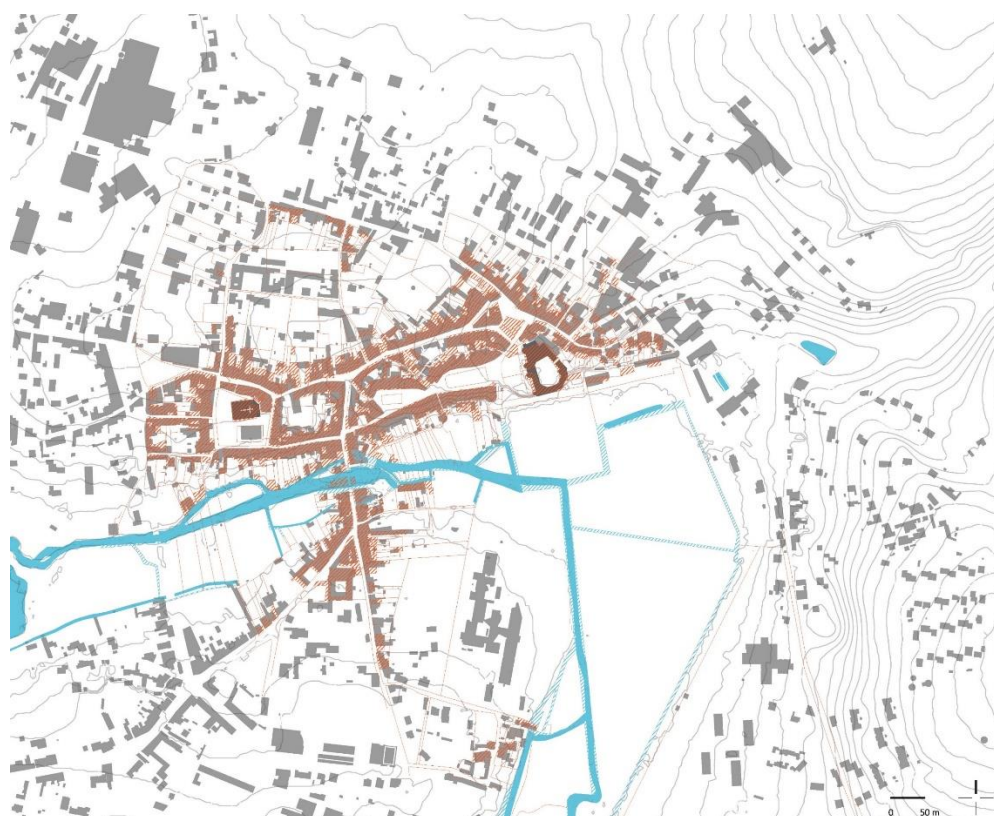
- Identité de la ville
- Organisation urbaine
- Habitat
- Commerce
- Mobilités
- Espaces publics
- Paysage et végétalisation
- Eau/réseaux/énergies
- Développement touristique
- Qualité architecturale

2-Les axes stratégiques thématiques

12

On pourrait définir l'identité de la ville de Jonzac avec trois points majeurs, attractifs, polarisants, générateurs d'animation, de dynamisme économique :

- La cité historique lisible et vivante
- La ville d'eau et de bien-être
- Le territoire de vignobles



❖ Jonzac est **une «cité» historique lisible**, qui s'articule entre 3 sites ou « bourgs » : les deux «monts» dominant la ville, où ont été édifiés l'église et le château et le quartiers des Carmes, au-delà de la Seugne au sud. L'ensemble historique est composé de rues étroites cadrées par le bâti en pierre. L'enveloppe du cœur de ville historique, correspond encore au bâti déjà existant au début du XIXe siècle.

La ville s'est ensuite étendue en « faubourgs » et vers le quartier de la Gare. Le périmètre ORT retenu prend en compte cet aspect de cœur de ville élargi ».

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...).

❖ La ville s'est développée en partie autour de la vallée de la Seugne, **écrin naturel et paysager** ; devenue 7^e station curiste française grâce à la qualité de ses eaux thermales et des structures liées, équipée d'un équipement aqualudique 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...).

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

Elle a mis en place des équipements structurants, attractifs et polarisateurs, générateurs d'animation dont la portée dépasse le territoire régional (Antilles, Casino, base de loisirs, Centre des Congrès...).

❖ La commune s'inscrit dans **un paysage agricole à forte valeur agronomique, territoire de vignobles** qui participe à l'identité du territoire et qui encadre le développement urbain.

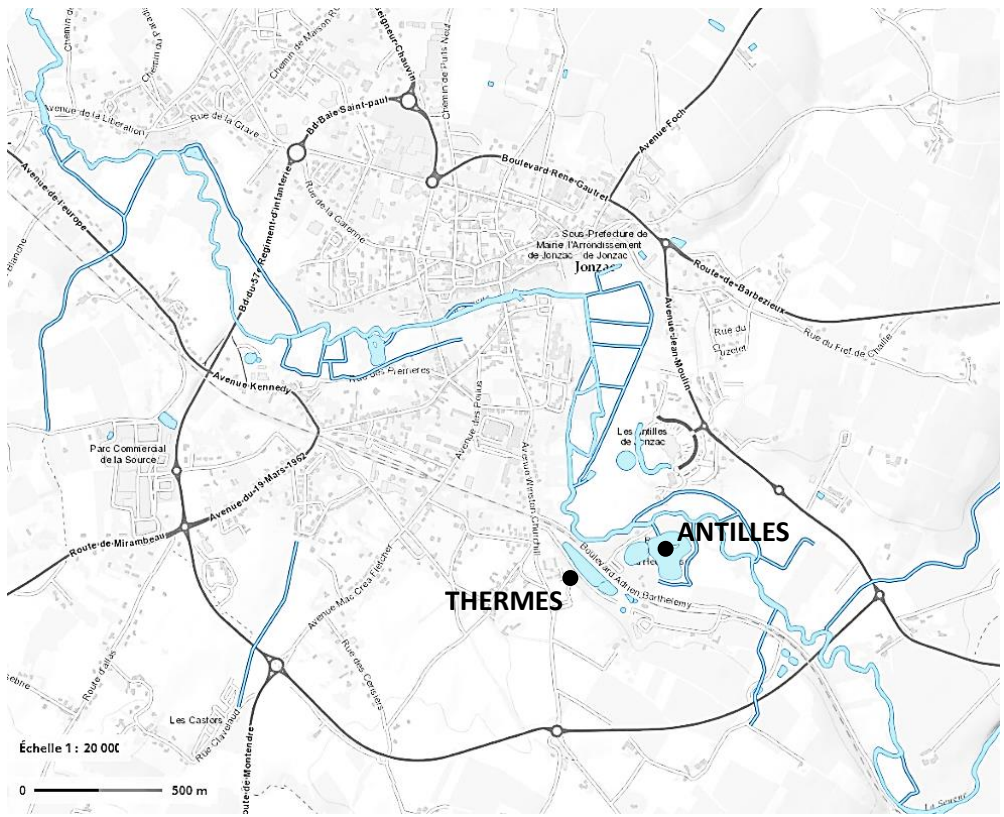
La préservation des terres de vignes conduit naturellement la commune à se développer sur elle-même, à optimiser les espaces intra-urbains et à (ré)investir son centre-ville.

LES AXES DE STRATEGIE

Jonzac doit poursuivre et renforcer son développement par une stratégie qui s'appuie sur les 3 axes majeurs de son identité et des potentiels économiques liés :

AXE 1 - Renforcer la démarche de mise en valeur et du cœur de ville historique

- En accompagnant l'évolution du bâti de manière qualitative et respectueuse de l'histoire
- En poursuivant les efforts de mise en valeur des espaces publics et le patrimoine bâti pour améliorer le plaisir de visiter, d'habiter ou de flâner dans le centre-ville
- En valorisant les « portes d'accès » à la ville, pour mieux en identifier la spécificité,
- En adaptant la signalétique aux objectifs et en en harmonisant le dessin,
- en optimisant les stationnements et en améliorant les parcours motorisés/doux
- en soutenant l'accueil d'habitants permanents, garants de la vitalité des lieux
- en préservant les parcours marchands et l'économie touristique
- en amplifiant l'attractivité du château et en valorisant les sites à valeur historique, patrimoniale, archéologique (villa gallo-romaine, carrières...)



AXE 2 -Poursuivre les actions en faveur de la valorisation de l'eau dans la ville, « dans tous ses aspects », tous ses « potentiels » :

- en prolongeant la coulée verte de la Seugne par des espaces de nature en ville : verdissement de l'espace public, ombrage de parcours, création d'îlots de fraîcheur..., par des espaces de nature en ville, d'invite à la flânerie, à la détente, des aires de jeu, assises...
- en s'appuyant sur la Seugne et les prairies comme supports de parcours apaisés renforcés (piétons, vélos) entre quartiers, comme pôle fédérateur du centre-ville
- en programmant le développement des activités thermales
- en favorisant les commerces et services en lien avec le bien être, les soins, les loisirs et le sport

AXE 3 - Valoriser le terroir viticole et les produits associés

- en soutenant les parcours en espace rural depuis le centre-ville
- en développant une signalétique ciblée pour la découverte des vignobles, en compléments des circuits et points « panoramas » existants
- en soutenant les projets et commerces liés à la vigne (dégustation, vente...)
- en maîtrisant le développement des quartiers en périphérie pour adoucir leur rapport à la campagne, adapter les opérations en interfaces agricoles
- en limitant l'étalement urbain pour conserver les vignobles et des espaces « tampons » entre l'urbain et les zones cultures
- en prenant en compte la mutation potentielle d'activités viticoles et de distilleries aux abords du centre-ville

La ville de Jonzac s'organise autour d'un centre-ville lisible, structuré autour du noyau historique, de ses faubourgs et de quartiers périphériques plus récents, essentiellement développés vers le nord-ouest (habitat, vers St Germain de Lusignan ; zone commerciale, vers St Martial) et le sud-ouest (zone d'activités commerciale).

Le développement de la ville en quartiers périphériques, résidentiels et économiques, conduit progressivement à un « isolement » du cœur historique qui perd une partie de sa vitalité et de son intérêt, concurrencé et/ou « éloigné » des autres polarités de la commune.

La commune programme des opérations résidentielles et économiques principalement dans les espaces intra-urbains et intra-rocade (à l'ouest « La Cité des Peupliers » et au Sud « La Mouillère »).

Le développement au nord et à l'est est contraint par la valeur agronomique des vignobles et par les carrières ; celui des abords de la vallée de la Seugne par les risques d'inondation et la sensibilité environnementale du site.

LES AXES DE STRATEGIE

Pour soutenir la revitalisation de son centre-ville, la commune soit s'inscrire dans une démarche de rééquilibrage de ses « polarités » et de son organisation urbaine.

AXE 1 – Agrandir l'effet centre-ville en maîtrisant l'urbanisation des quartiers XIXe et XXe s. Rééquilibrer les polarités et « épaissir » formellement le centre-ville, en particulier :

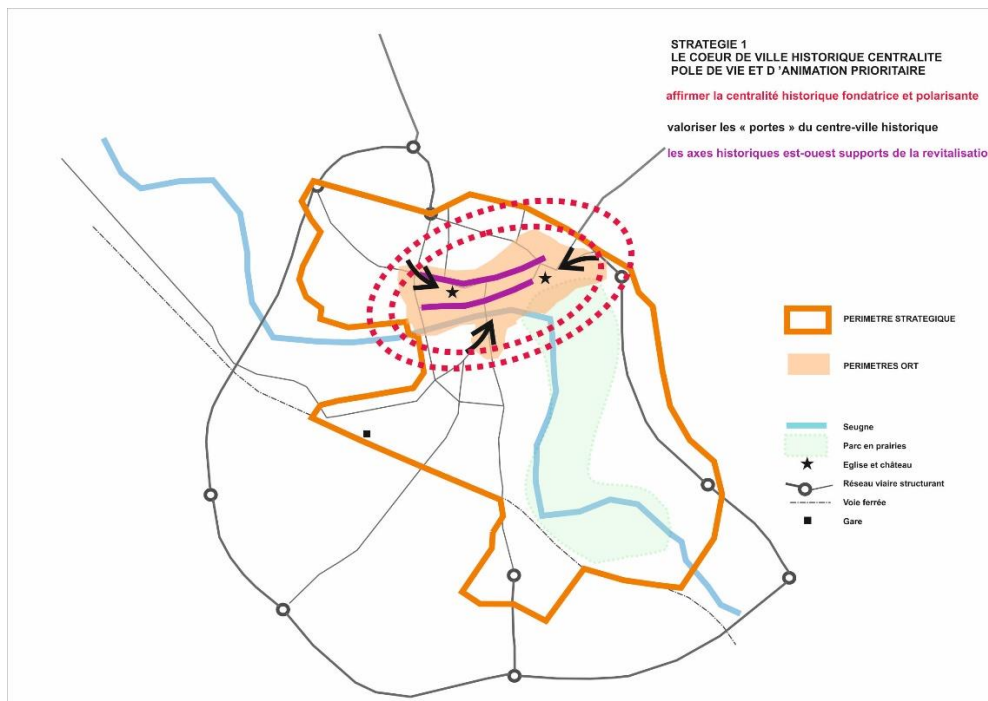
- anticiper et organiser la mutation programmée de la distillerie de la Tour à l'est du château
- requalifier le quartier gare en faveur d'un quartier résidentiel et économique renouvelé et attractif
- optimiser l'aménagement de secteurs en franges du centre-ville avec des opérations plus compactes et des continuités inter-quartiers
 - en organisant des quartiers «en greffes», dans la continuité morphologique du centre-ville
 - en encadrant l'aménagement des “gisements fonciers et secteurs “stratégiques”
- maîtriser le développement des quartiers en périphérie et ainsi limiter l'étalement urbain et l'éclatement des polarités
- renforcer le maillage de voiries publiques en évitant les voies privées ou impasses

AXE 2 – Soutenir les leviers de mise en valeur et de revitalisation du cœur de ville, notamment :

- en donnant de la consistance au “vécu” en quartier urbain dense, par le condensé des usages
- en soutenant l'accueil de populations, activités, emplois dans le cœur de ville et ses abords immédiats
- en accompagnant la mobilisation et la mutation d'immeubles, de propriétés vacantes et friches

AXE 3 - Confirmer le maintien et le développement des équipements structurants et attractifs, qui constituent des pôles de vie et d'animation “dans la ville”

- Équipements et services administratifs, communaux et communautaires (préfecture, mairie, CDCHS, tribunal...)
- Équipements scolaires (écoles, collège, lycée)
- Équipements socioculturels, sportifs, de loisirs, touristiques (médiathèque, théâtre, Carmes, jardins...)
- Gare



Jonzac accueille plus 3500 habitants « permanents », visiteurs mais aussi chaque année, 18 000 curistes, hébergés localement et sur la commune et ses environs.

L'activité thermale et l'attractivité du territoire, génèrent un marché immobilier dynamique, voire « tendu » : il est difficile pour les ménages « modestes » de se loger en location et à l'achat, sur la ville et sur le territoire communautaire autour de Jonzac.

Les acheteurs sont prioritairement de jeunes retraités, parfois anciens curistes ou anciens touristes.

Aujourd'hui les prix de vente et loyers restent élevés, une part importante du parc « mobilisée » pour les séjours de curistes, certains immeubles anciens de centre-ville sont inoccupés voire dégradés

Beaucoup de logements sont peu adaptés aux besoins des seniors qui sont de plus en plus nombreux sur la commune (accessibilité, typologie...)

Également, des opérations résidentielles sont aménagées "au coup par coup", sans optimisation et sans réflexion d'ensemble, déconnectées des quartiers riverains et du centre-ville.

17

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

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. Le tissu urbain périphérique au cœur de ville historique et du quartier « gare » restent toutefois peu dense et la ville dispose de «gisements fonciers», d'espaces interstitiels et de friches susceptibles d'être optimisés pour accueillir des opérations de logements.

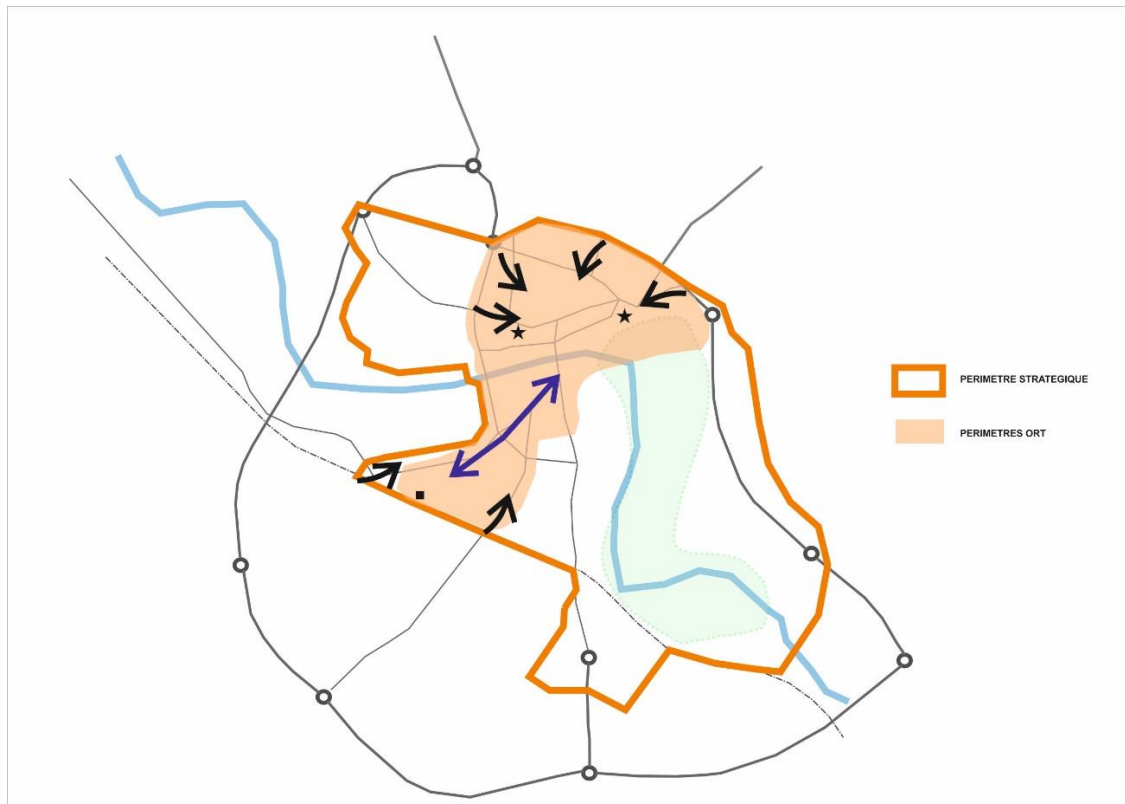
La commune est engagée sur différentes démarches en faveur de la requalification ou création d'habitat pour renforcer et améliorer son parc de logements et l'accueil d'habitants :

- Requalification des logements collectifs de la Résidence Philippe
- Achèvement du lotissement communal « Plein Sud »
- Lancement du programme résidentiel « La Cité des Peupliers » (route de la Garenne)
- Engagement de la démarche OPAH-RU

LES AXES DE STRATEGIE

Pour affirmer sa position de «ville-centre» du bassin de vie et du territoire, Jonzac doit anticiper et accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours résidentiel.

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, en faveur des commerces, services et équipements.



AXE 1 – Accueillir des habitants dans le cœur de ville

- la reconquête du parc de logements anciens et de la vacance en intégrant les besoins des seniors (accessibilité, services associés, programmes spécifiques)
- la mutation de l'ex maison de retraite : logements (+ santé)
- la requalification de rues et places pour donner envie de vivre et de partager l'espace public

AXE 2 - Elargir l'effet de centralité en épaisseur autour du centre-ville

- accueil de logements diversifiés dans des quartiers en « greffes »
- valorisation des « portes » de centre-ville
- poursuite et renouvellement des aménagements d'espaces publics

AXE 3 – Rééquilibrer la centralité vers l'est (Antilles/centre des congrès)

- une réserve foncière pour l'accueil de logements sur le site de la distillerie
- la poursuite de la valorisation des « portes » de centre-ville
- le développement/renforcement des liaisons douces entre le centre-ville et les quartiers sud-est via les prairies

Jonzac offre dans son centre-ville une concentration et une diversité commerciale de qualité, un marché, de nombreux cafés et restaurants qui participent à la vitalisation du cœur de ville

L'accès et le stationnement aux abords directs du parcours marchand sont aisés (moins de 5 minutes de marche).

En raison de son attractivité touristique et des Thermes, la clientèle est variée et constante tout le long de l'année : habitants ville, bassin de vie, employés, curistes, touristes,...

Les travaux d'embellissement et d'aménagements de rues piétonnes et plus récemment des places du Château, de la République, de l'église....font du centre-ville un espace agréable à vivre et à parcourir.

Toutefois, l'aménagement de quartiers résidentiels en périphéries proches de zones commerciales concurrentielles et attractives, les difficultés d'accessibilité pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite dans certaines rues, fragilisent l'économie du cœur de ville

19

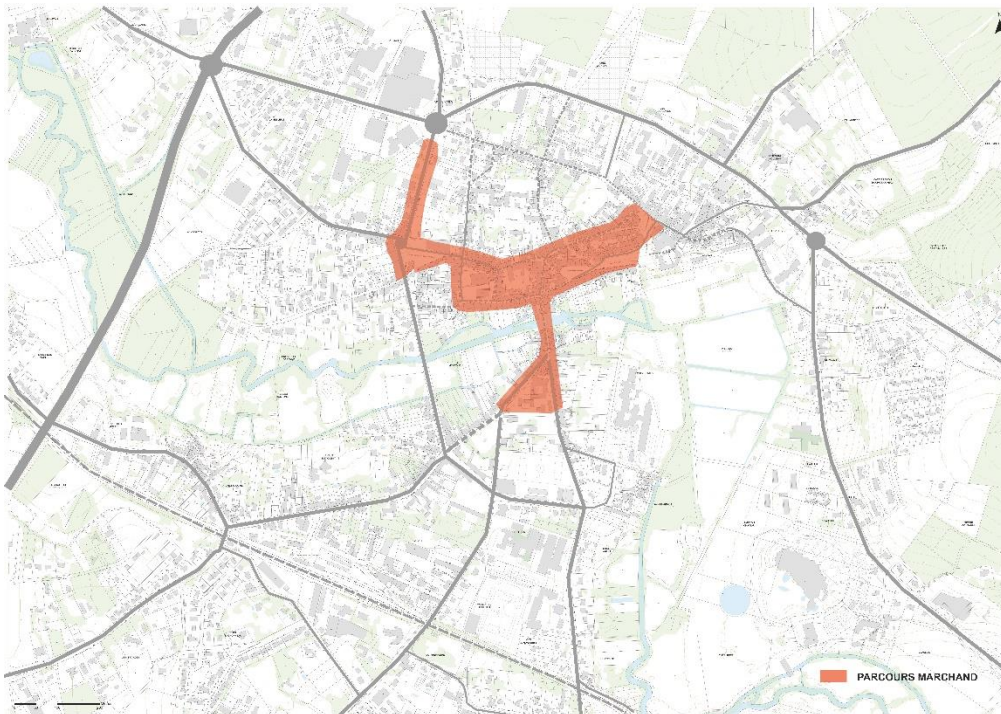
La ville accompagne, avec l'association des commerçants les exploitants dans leur installation et dans la mise en œuvre de leurs projets. Elle étudie avec eux les dispositifs ou moyens de soutenir le commerce de centre-ville : aménagements, signalétique, accessibilité, jours et horaires d'ouvertures...

Elle s'engage aussi sur des actions de reconquête de locaux commerciaux vacants.

LES AXES DE STRATEGIE

Jonzac doit poursuivre et renforcer l'accompagnement des commerçants via une démarche dédiée de management mais aussi des actions ciblées «exemplaires» (foncières, réglementaires).

Elle doit aussi programmer l'aménagement des espaces publics valorisant les parcours marchands.



AXE1 - Préserver la polarité commerciale du centre-ville (« parcours marchand » contenu)

- Stopper l'installation de « petits » commerces « de centre-ville » dans les zones commerciales et sur les axes de flux de transports routiers

AXE 2 - Dans le cœur de ville et sur le secteur du parcours marchand :

- Densifier commercialement
- 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.)
- Mettre au point des leviers et dispositifs de revitalisation avec et par les commerçants (harmonisation des horaires d'ouverture, animations, etc.)
- Mettre en place la stratégie foncière avec l'aide d'un manager de commerce

20

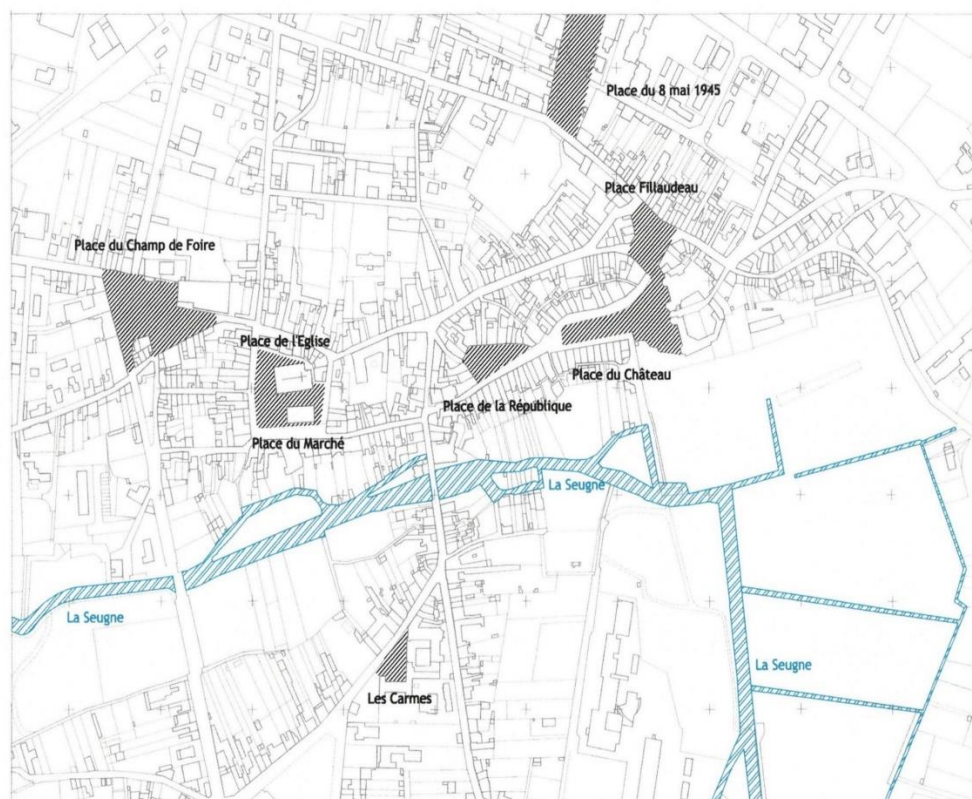
AXE 3 - Traiter la vacance des locaux commerciaux

- Aide à la requalification de (très) petites surfaces commerciales par l'action foncière
- Mutation des (trop) petites surfaces vers de l'habitat, des activités tertiaires (bureaux), ...

AXE 4 - Transformer des promeneurs en clients

- Attirer des segments de clientèle sous-estimée actuellement (ex : place de l'enfant, fort prescripteur d'achats)

AXE 5 - Créer du lien entre les différentes places, valoriser le rôle structurant des places comme « jalons » du parcours marchand, avec des spécificités, des fonctionnalités différentes et complémentaires



Le plan de circulation de la ville a évolué et a été façonné, structuré à mesure de l'évolution des trafics automobiles et poids lourds et des aménagements de déviation « nord » du centre-ville (actuelle RD134 dans les années 1970/1971), puis de la rocade sud/sud-ouest.

L'urbanisation est globalement « contenue » à l'intérieur de ces « ceintures » routières.

Au sein du centre-ville, à savoir : le centre historique, les quartiers proches, résidentiels, d'équipements et économiques y compris le quartier « gare », on distingue :

- le noyau historique, caractérisé par une trame viaire étroite aux parcours parfois peu lisibles, qui peut être « dissuasive » pour les visiteurs... et des sens de circulation peu flexibles ou modulables
- la périphérie du centre « dense », qui bénéficie de voies plus larges, propices aux parcours doux qui restent pourtant peu pratiqués

21

Le centre-ville dispose d'une offre de stationnement bien proportionnée (1000 places) et répartie en « poches ».

En revanche le dispositif « zone bleue » pourrait être optimisé pour favoriser une véritable rotation des véhicules stationnés et pour alléger certaines places anciennes emblématiques, encombrées par les voitures.

LES AXES DE STRATEGIE

Afin de valoriser et faciliter l'accès et les circulations dans le cœur de ville des visiteurs et des résidents, Jonzac doit adapter son schéma de mobilités, pour :

- atteindre facilement le centre ancien, y stationner et s'y déplacer aisément, avec plaisir
- apaiser le centre-ville et améliorer les circulations motorisées et douces
- améliorer le stationnement et les circulations dans le quartier



AXE 1- Inscrire le projet de revitalisation dans un réseau lisible de parcours

AXE 2 - Améliorer le cadre de vie et la sécurité par la modération des vitesses

AXE 3 - Déterminer les parcours doux piétons-vélos à conforter en incluant le maillage vélo via la rocade

AXE 4 - Valoriser, signaler et optimiser l'offre de stationnement public en centre-ville

AXE 5 - «Penser Piétons» ... créer une culture partagée de la mobilité

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. Pour cela il doit être guidé par une signalétique claire et des espaces publics 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 ».

LES AXES DE STRATEGIE

Pour s'inscrire dans la « gamme » des villes et cités historiques, pour valoriser encore son cœur de ville, Jonzac doit poursuivre et renouveler, requalifier ses espaces publics, qui doivent être embellis et devenir un lieu de partage et de rencontre privilégié, « référent ».

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. De même la ville doit poursuivre et renouveler la mise en valeur des espaces publics.

Pour mieux tenir compte des attentes des seniors le schéma des parcours devra intégrer : qualité, sécurité des parcours doux, confort, assises, mobilier urbain, ombrages, verdissement...

AXE 1 : Valoriser les espaces publics pour que le centre-ville et ses abords immédiats constituent un lieu de partage apaisé

Poursuivre la qualification des espaces publics via un programme global et harmonisé des aménagements, qui permettra :

- Le traitement des sols en harmonie avec l'architecture
- L'amélioration des parcours doux : intégration des parcours vélos-piétons
- La gestion du stationnement
- La végétalisation

Avec pour chaque espace ou type d'espace,

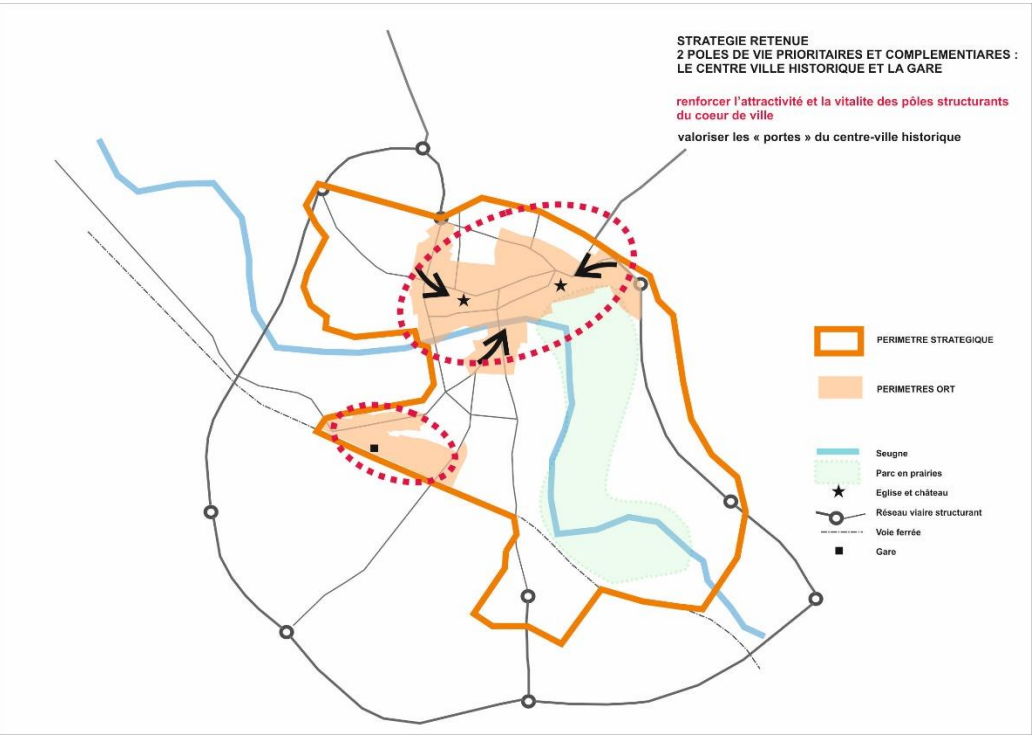
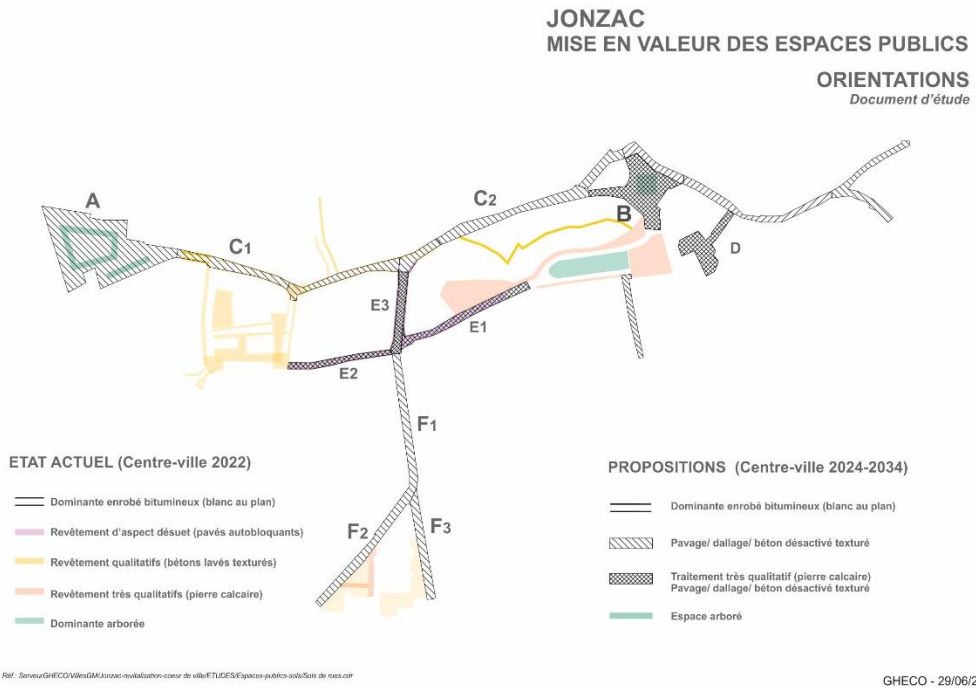
- une typologie d'aspect, un « style » d'aménagement, une homogénéité de traitements des sols dans les rues du centre-ville historique
- une réflexion sur les questions relatives à la gestion des eaux, des réseaux
- la prise en compte des dénivelés naturels

AXE 2 - 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

AXE 3 - Marquer les espaces « seuils » ou « PORTES » du centre-ville

- Rendre lisibles les entrées au centre par le traitement des sols, de l'éclairage et du mobilier (places, carrefours)
- Valoriser la Porte de ville rue James Slafer
- Préserver et qualifier le front bâti d'alignement et l'architecture d'angles des voies



Jonzac s'est développée au cœur d'un paysage de grandes plaines et coteaux viticoles préservés, qui contribuent à son attractivité.

Jonzac bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, créé et géré par la ville depuis plusieurs décennies :

- Une coulée verte « écrin vert » publique accessible, qui traverse la ville du sud est à l'ouest, le long de la Seugne, de la STEP à la base de loisirs, support de cheminements et liaisons entre quartiers et équipements
- Un grand parc en « prairies » qui accompagne le développement sud de la ville.
- Des espaces de jardins publics et privés en cœur de ville, qui participent à la qualité du cadre de vie

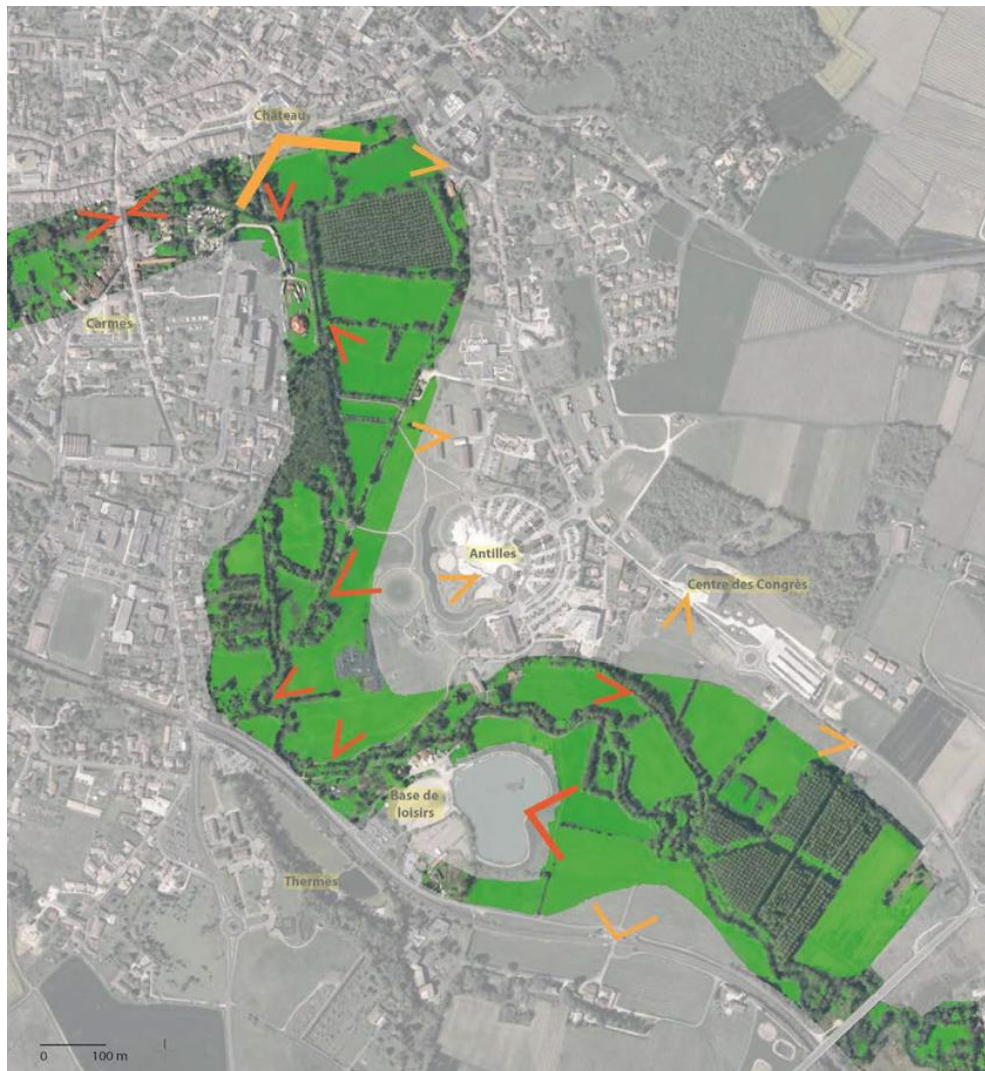
25

En revanche certains espaces stratégiques restent très « minéraux » et manquent d'un traitement paysager plus qualitatif, « en lien » avec les espaces verts de la vallée, les alignements d'arbres existants sur certaines avenues et places.

LES AXES DE STRATEGIE

En complément de sa politique de gestion des espaces verts et de mise en valeur de la Seugne, Jonzac souhaite poursuivre la requalification de certaines rues et places et améliorer le confort de parcours piétons par des ombrages.

Certains espaces «repères» méritent d'être requalifiés en raison de leur situation, leur rôle de «présentation» de la ville (carrefours routiers, places et parkings aux abords du centre historique, place de la gare....) et/ou de leurs usages : supports de parcours piétons (résidents, visiteurs, curistes...).



AXE 1 - Poursuivre la valorisation de la Coulée verte « parc/ prairies »

- Conforter les parcours et liaisons à travers le parc
- Harmoniser le mobilier et équipements
- Développer l'éco-pâturage
- Conserver et renforcer la trame végétale existante (haies boisements)

AXE 2 -Planter, verdir et valoriser les paysages d'espaces publics

- Planter les places principales en prenant compte de la nature des sols, des réseaux et des usages
- Ombrager les parcours piétons par la végétalisation et des installations réversibles (voiles, ...)
- Désimperméabiliser
- Harmoniser le mobilier urbain, la signalétique

AXE 3 - Poursuivre la politique de gestion du végétal

- Régénération progressive du patrimoine arboré
- Interventions ciblées et adaptées
- Développement de la végétalisation dans « l'urbain »

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^e 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.

27

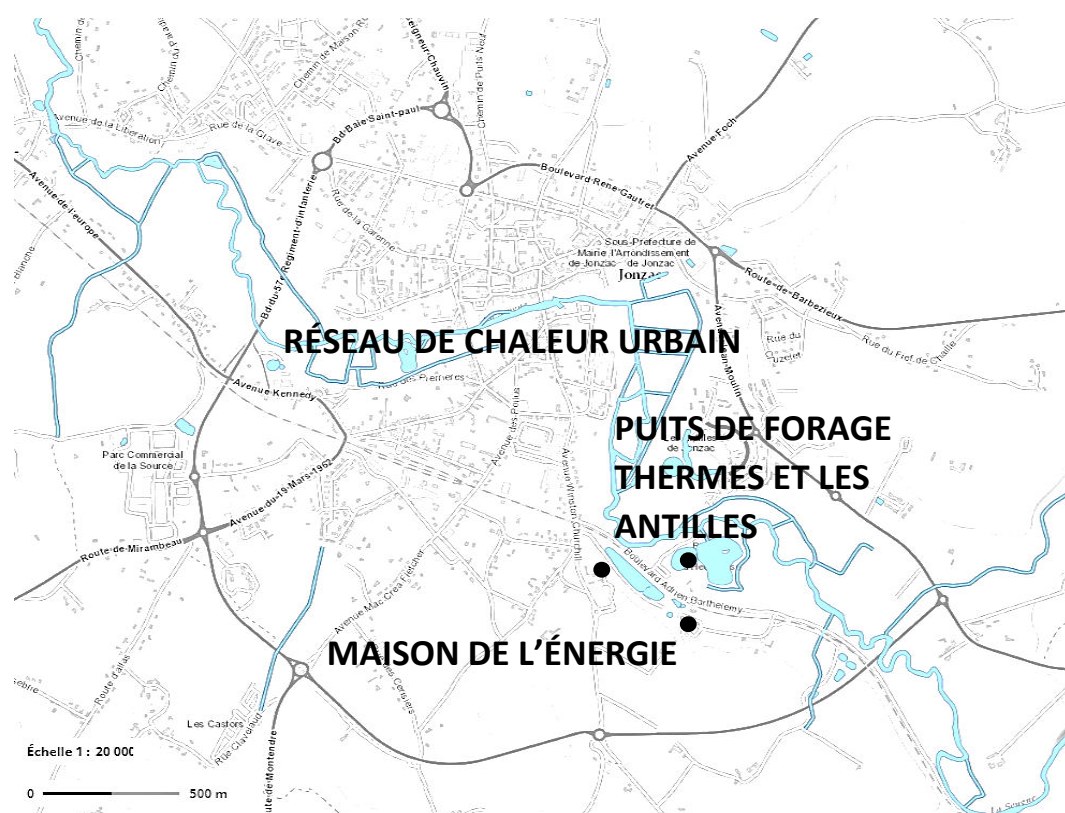
La commune gère également la récupération des eaux pluviales des toitures d'équipement publics, stockées au « plongoir » (ancienne piscine) et dans des outres installées dans les anciennes carrières d'Alvy pour l'arrosage.

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.

LES AXES DE STRATEGIE

Jonzac souhaite intégrer de manière transversale, dans les projets publics et privés, les conditions propres à soutenir les économies d'énergies et les énergies renouvelables et les actions de meilleure gestion de l'eau, pour renforcer encore sa politique dynamique et novatrice, initiée il y a plus de 40 ans.



AXE 1 - Optimiser la gestion de l'eau

- Valoriser les espaces verts pour gérer les eaux pluviales
- Poursuivre les aménagements et dispositifs de gestion des eaux pluviales dans la pente par rapport à la Seugne
- Désimperméabiliser les espaces publics, rues, places, parkings...

AXE 2 -Favoriser le réseau de chaleur et la géothermie

- Poursuivre et encourager les actions en faveur de la géothermie si possible
- Proposer et accompagner les raccordements au réseau de chaleur (dans le cadre de l'OPAH-RU)

AXE 3 - Poursuivre la rénovation thermique des bâtiments publics tertiaires, renforcer les aménagements en faveur des énergies renouvelables via le photovoltaïque intégré au site

- Ombrières (parkings)
- Toitures
- Couvertures d'équipements et de grandes surfaces commerciales

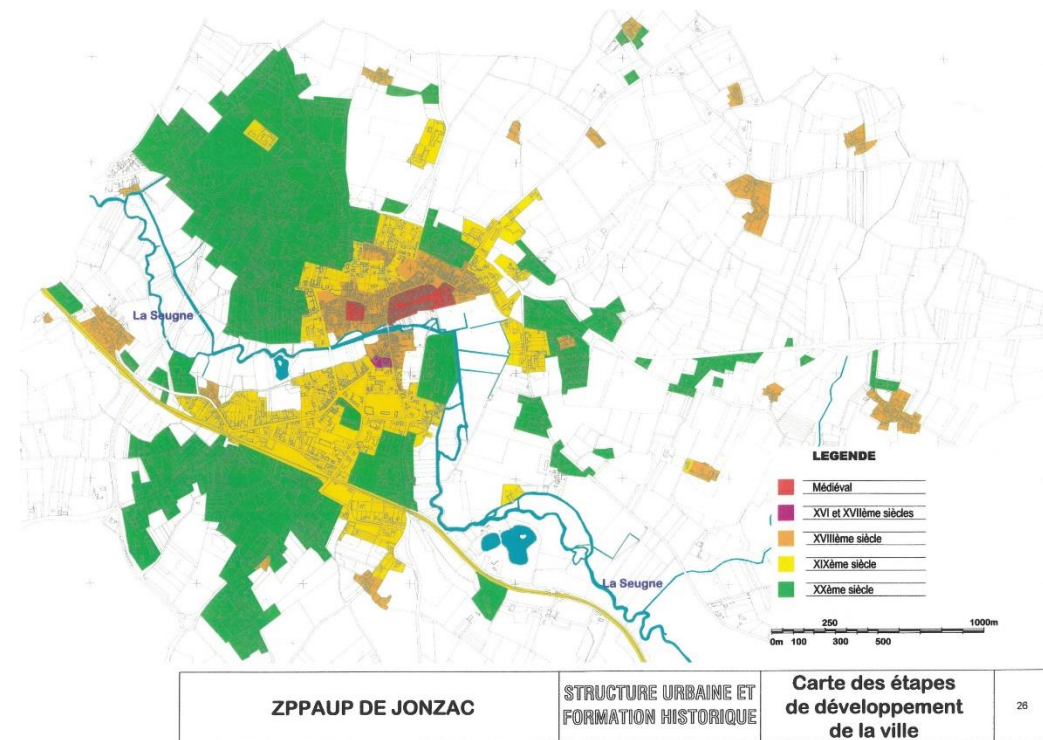
L'attractivité touristique de Jonzac repose sur son identité multiple :

- Cité historique : des monuments emblématiques (église, château, Carmes...), bâti d'intérêt patrimonial, sites archéologiques (villa gallo-romaine)
- Ville d'eau et de soins : Les Thermes
- Pôle de loisirs et de bien-être (Antilles, Centre des Congrès, base de loisirs, Casino, etc.)
- Ville « verte » : un vaste parc, les bords de Seugne... favorable au séjour, à la promenade, à la randonnée
- Ville « de terroir » : un environnement viticole

La ville est favorisée par sa situation au carrefour d'axes départementaux structurants, à proximité d'échangeurs autoroutiers et par sa desserte par le train.

29

Jonzac offre des structures d'accueil (office de tourisme), d'hébergement (hôtels, locations saisonnières, camping, aire de camping-cars...) et de restauration.



LES AXES DE STRATEGIE

AXE 1 - Mettre en valeur le site patrimonial et les parcours touristiques

- Valoriser l'axe culturel église-marché/château
- Continuer d'amplifier l'attractivité du château (dont restituer la cour, renforcer le rapport au parc)
- Poursuivre la requalification du quartier Carmes / Corderie : aménagement et ouverture de l'espace culturel de l'ancien couvent sur la rue R. Gatineau, lien avec les artisans d'Art de La Corderie, boucle vers la Seugne et le château ...
- Gérer la qualité du patrimoine urbain, veiller à l'altération progressive
- Développer la visite des sites historiques et archéologiques

AXE 2 - Renforcer les parcours doux des Thermes et des Antilles à la ville

- Conforter/ compléter les parcours et liaisons à travers le parc
- Améliorer les parcours entre les Thermes et le centre-ville l'avenue Churchill et les Carmes (lisibilité et signalétique piétons et vélos, sécurité (confort, ombrage, mobilier urbain, assises...), en lien avec les aménagements de la rue Ruibert Gatineau et du quartier de la Corderie
- Tirer parti des carrières



AXE 3 - Requalifier l'accueil par la gare

- Requalification des abords (friches de bâtis sncf, hangars, ...)
- Créer une « place de gare », arborer, ombrager
- Aménagements des parcours doux vers la ville, vers les Thermes
- Plantations

AXE 4 - Refonder la signalétique

- Nouvelle charte graphique : image, lisibilité, homogénéité
- Positionnement, lisibilité des parcours

Jonzac s'inscrit dans la « gamme » des villes historiques et site d'exception.

Pour maintenir ce statut, il importe qu'elle reprenne les critères et «codes» des centre villes anciens, notamment des leviers de mises en valeur pratiqués et partagés en Europe :

- des aménagements d'espaces publics typés, identifiables
- la mise en scène et l'accès aux monuments principaux
- la présence du végétal et de l'eau
- des activités et commerces qui valorisent l'identité et le terroir
- une qualité architecturale fondé sur l'authenticité

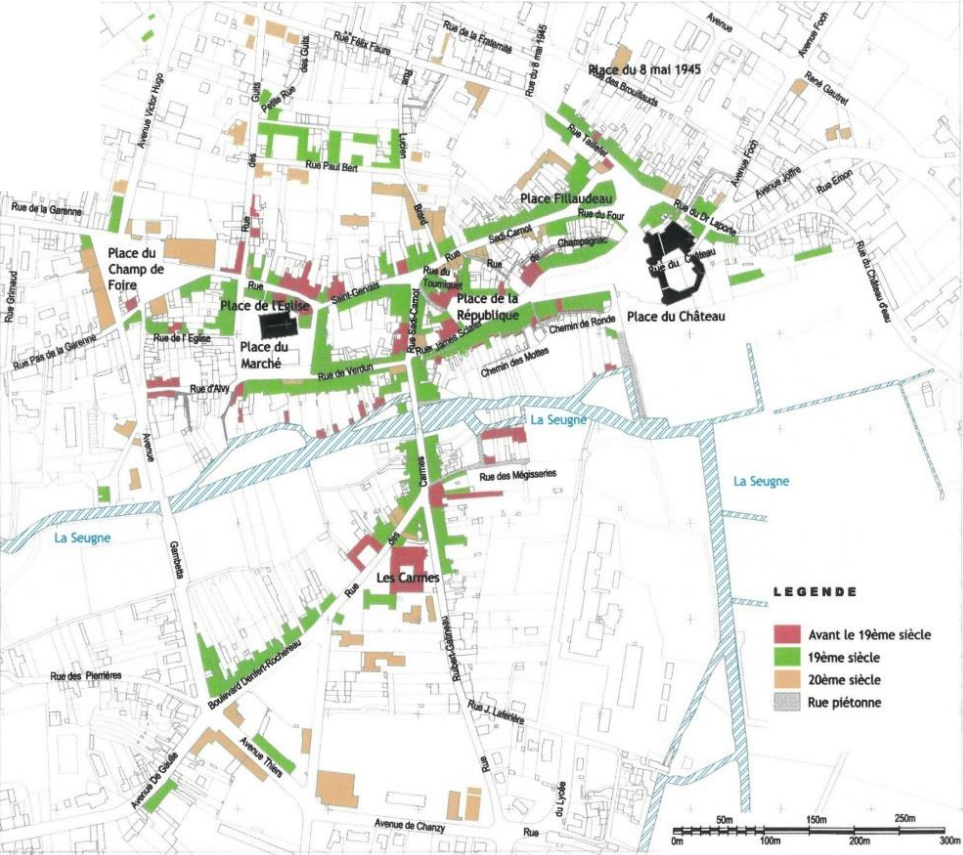
31

La qualité architecturale constitue un levier majeur de valorisation : le bâti ancien apporte une «consistance» à la richesse urbaine.

Elle porte sur l'impression d'un ensemble dense et sur les détails à portée du promeneur.

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

LES AXES DE STRATEGIE



ZPPAUP DE JONZAC

STRUCTURE URBAINE ET
FORMATION HISTORIQUE

Les différentes
époques

AXE 1 - Mettre en valeur le site patrimonial

AXE 2 - Gérer la qualité du patrimoine urbain, veiller à l'altération progressive

