

HÔTEL DE VILLE
3, rue du château
17501 Jonzac



AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



VERSION SEPTEMBRE 2024

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



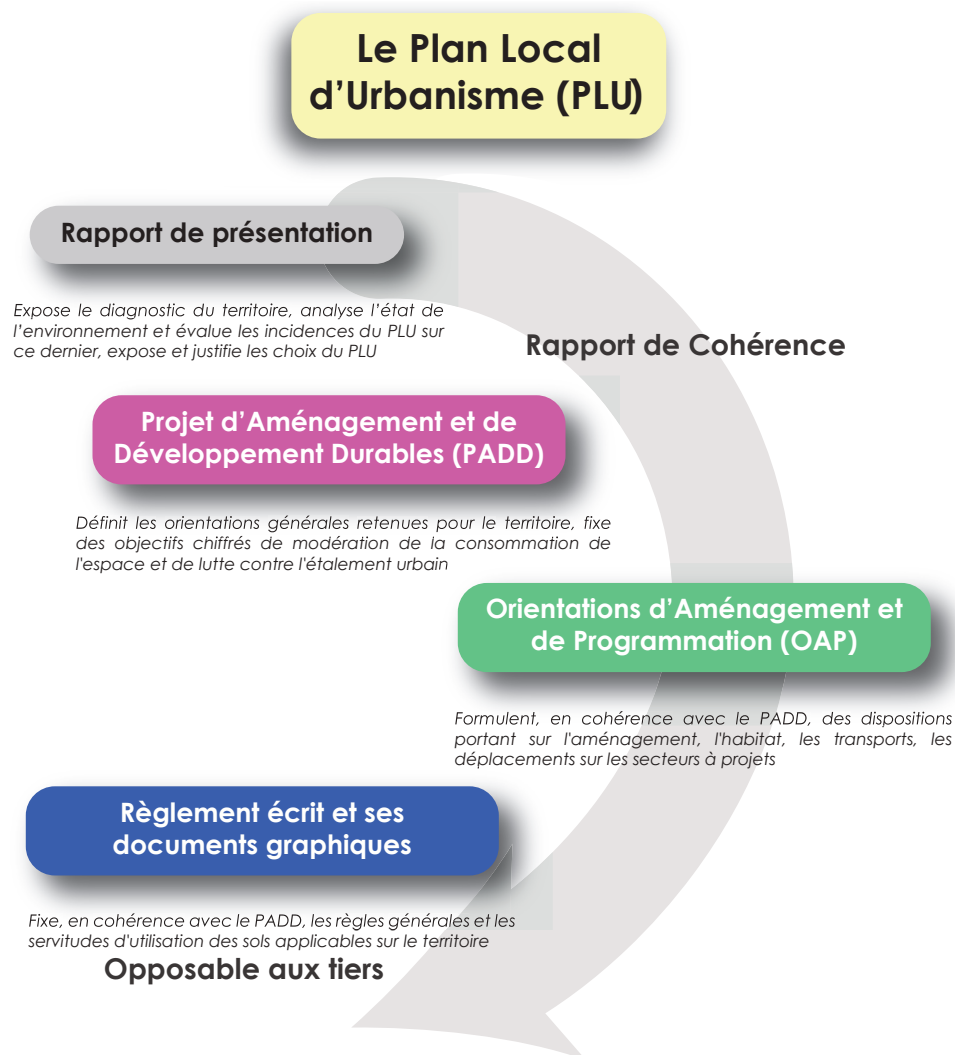
	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale			

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du

Le maire,

Principes d'élaboration du PADD

- Sur la base du diagnostic mettant en exergue les enjeux du territoire et exposé dans le rapport de présentation, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Ce document se doit d'exposer les grandes orientations poursuivies dans le projet de PLU par la municipalité pour les 10 années à venir.
- Ces orientations doivent répondre aux ambitions de la commune tout en assurant l'atteinte des objectifs formulés par le législateur aux **articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme** (cf page suivante).
- Le contenu du PADD est même fixé dans l'**article L151-5 du Code de l'Urbanisme** (cf page suivante).
- Il doit également s'inscrire **en compatibilité avec les documents supra-communaux**, s'agissant principalement du Schéma de Cohérence Territoriale de Haute-Saintonge.
- Le PADD est la « **clef de voûte** » du **PLU** dans la mesure où les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU, doivent être en cohérence avec ses orientations.



ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) **Le renouvellement urbain**, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, **la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain** ;

c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville** ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques** ;

6° bis **La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme** ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, **la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables** ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables**, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, **le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

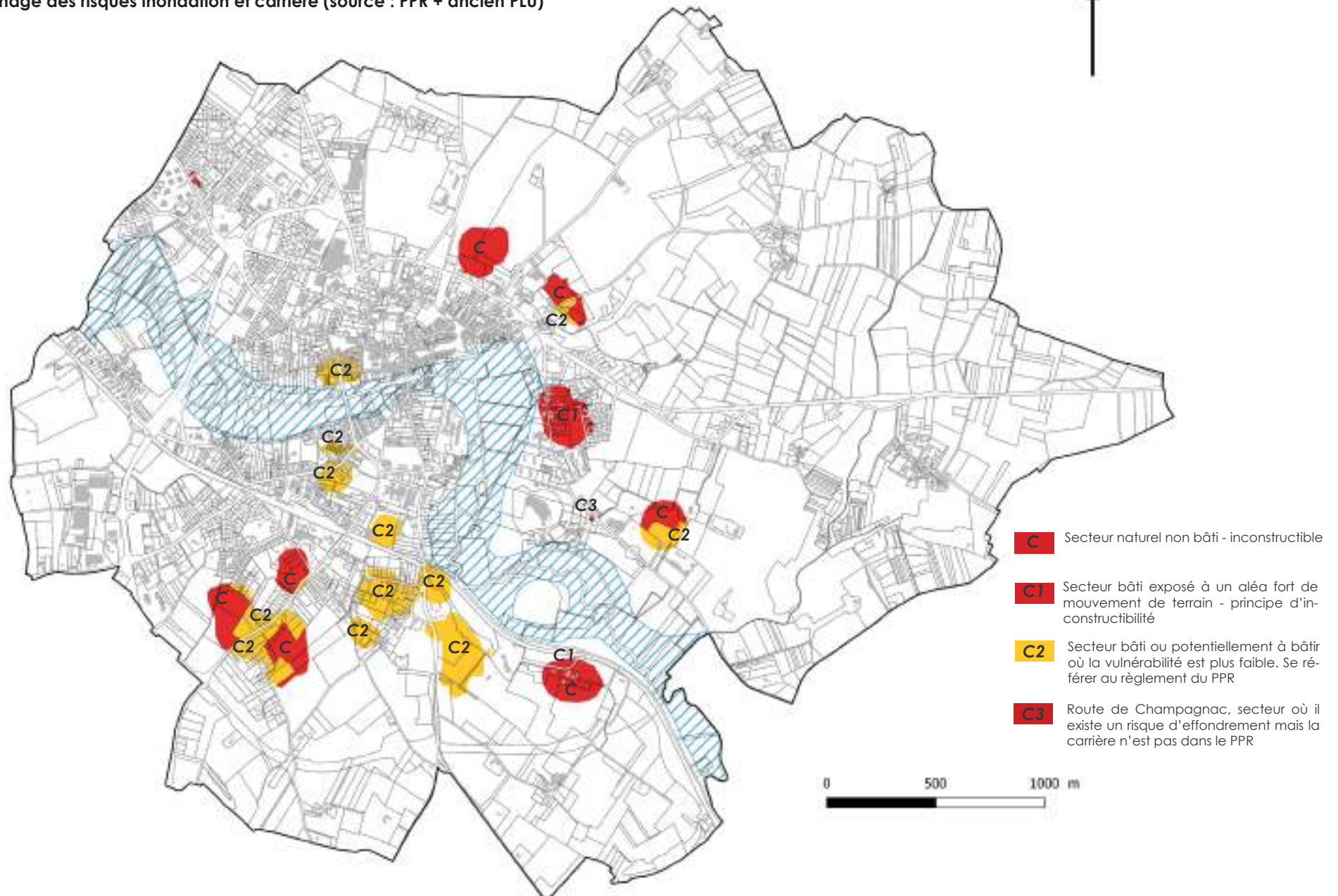
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Thématiques	Contexte et constats
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- 8.3% du territoire communal appartient au réseau NATURA 2000 s'agissant de la vallée de la Seugne. Cette dernière fait l'objet d'une zone de protection spéciale (ZPS de la Haute vallée de la Seugne en amont de pons et affluents) où le principe est l'inconstructibilité. - La vallée de la Seugne est ponctuellement exposée à la pression de l'urbanisation (STEP, Antilles de Jonzac...) dès lors qu'elle traverse la ville de Jonzac. Il s'agit pourtant de la principale continuité écologique du territoire, identifiée à l'échelle du SCOT et même au delà du SRADDET. - La commune renferme également des anciennes carrières. Certaines appartiennent au réseau NATURA 2000, s'agissant des carrières de Bellevue qui jouent le rôle de réservoir de biodiversité. - Selon les données de la DREAL Nouvelle Aquitaine, il existe des zones humides sur le territoire. La carte de pré-localisation pointe prioritairement les abords du réseau hydrographique. La protection des zones humides figurent parmi les objectifs du SCOT et du SAGE Charente. <i>«Rappel de la Disposition C25 du SAGE : identifier et protéger les zones humides. Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents protègent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme. 2 niveaux de précisions sont préconisés selon les secteurs, à savoir ceux qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation où la méthode réglementaire sera préconisée (arrêté du 24 juin 2008), et les autres secteurs où une méthode participative peut être mise en œuvre s'appuyant sur la fonctionnalité des zones humides ainsi que les connaissances à disposition (cartes de pré-localisation, cartes anciennes...). Il est recommandé d'intégrer ces inventaires dans les documents d'urbanisme via leurs documents graphiques».</i> - Il n'existe pas de massif forestier sur la commune. La trame boisée prend la forme d'une dentelle de bois et boqueteaux. Ces motifs isolés sont essentiels aux continuités écologiques locales (petites réservoirs, et continuités en «pas japonais») et plus fragiles que les grands ensembles. - La trame boisée se complète d'un réseau de haies jouant le rôle de corridors écologiques. La protection des maillages bocagers figurent également parmi les objectifs du SCOT et du SAGE Charente. - Enfin, l'espace agricole est aussi ponctué d'arbres isolés formant de petites niches écologiques. - Il existe des parcs et jardins au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être des relais écologiques et des sources de biodiversité. Certains espaces publics pourraient même être revégétalisés tout en s'adaptant au réchauffement climatique : • Place Fillaudeau (2500 m²) • Place du Champ de Foire (6000 m²) • Rues de Verdun et James Sciaffer (env 5000 m²) • Le square Leclerc

Thématiques	Contexte et constats
Risques, Pollutions et nuisances	- Le territoire est exposé au risque d'inondation qui donne lieu à Plan de Prévention des Risques (servitude d'utilité publique). Le coeur de bourg et notamment le secteur du camping municipal sont exposés. - Le territoire présente aussi des anciennes carrières qui impactent le bourg. Ces dernières font également l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (le même que le PPRI) en raison du risque de mouvement de terrain. Le PPR définit ainsi des secteurs d'aléa fort où aucune construction nouvelle n'est autorisée. A noter qu'il existe une carrière qui n'est pas répertoriée dans le PPR route de Champagnac mais qui mérite une attention particulière dans le PLU. - La commune est également exposée au risque tempête (comme tout le département) ainsi que le risque de transport de matières dangereuses. Jonzac s'inscrit au carrefour de plusieurs voies départementales de transit avec un trafic significatif qui peut également être source de nuisances sonores et de pollutions atmosphérique. Les RD 142, 28 ET 134 génèrent d'ailleurs un faisceau de nuisance sonore de 250 mètres de part et d'autre des bords de la chaussée. - Plusieurs sections de voies sont identifiées dans les infrastructures de transport terrestres générant un faisceau de nuisances sonores (cf carte page suivante).. - La commune est également traversée par une ligne de transport ferroviaire - La commune compte une installation classée (avec un statut SEVESO) s'agissant de la distillerie de La Tour et la SAS Delabli (industrie de produits alimentaires). - Il existe enfin plusieurs site d'exploitations agricoles et la vigne s'est beaucoup étendue... Le sujet des zones de non-traitement devra être abordé dans le PLU en suivant les préconisations de la charte « Riverain » de Charente-Maritime.
Energie	- Un projet de centrale photovoltaïque est en cours sur le site des Moullières - Le réseau de chaleur urbain (qui dessert tous les grands équipements) doit être étendu à moyen terme - La commune souhaite poursuivre son projet de mix-énergétique

Zonage des risques inondation et carrière (source : PPR + ancien PLU)



Thématiques	Contexte et constats
La ressource en eau	- L'eau distribuée sur le territoire de la commune de JONZAC provient essentiellement de 2 captages : Beaulieu F2; Pres de Beaulieu F2. Cette eau est rendue potable par un traitement assuré à la station « MELANGE DU CLUZELET ». La commune se situe dans l'aire d'alimentation du captage de Coulange. Cette dernière est en cours de révision.
Eaux pluviales	- Le fonctionnement hydrographique est complexe avec plusieurs sous-bassins versants. Il existe en outre des passages d'eau et des exutoires source d'inondation par ruissellement lors de fortes précipitations. Les quartiers du sud-ouest de la ville ont été impactés. Plusieurs études ont d'ores et déjà été réalisées conduisant à des travaux et à l'aménagement d'ouvrage. - Les communes de Jonzac, Saint-Martial-de-Vitaterne et Saint-Germain-de-Lusignan sont pour tout ou partie desservies par un réseau d'assainissement collectif mutualisé avec une station implantée sur la commune de Jonzac : • la capacité hydraulique de la station est dépassée mais la CDC réhabilite progressivement les réseaux d'assainissement en vue de la suppression des infiltrations d'eaux parasites liées à la pluie et à la nappe. • Le zonage d'assainissement collectif est ancien (18 juin 2007) et ne prend pas en compte les derniers projets communaux. • Les communes sont liées par une convention jusqu'en 2025. • la capacité organique de la station d'épuration est évaluée à 4000 EH sur une capacité totale de 14 000 EH (étude conduite par eau Méga à l'occasion de l'élaboration du SCOT en 2020). Une nouvelle étude pourrait être conduite à l'occasion des projets de révisions mutualisées pour bien appréhender la capacité de la STEP en 2024 au regard des projets futurs. • A Jonzac seul la ville est desservie collectivement, le reste du territoire est en assainissement individuel - La commune est desservie par les captages des Prés de Beaulieu 1 et 2 donnant lieu à un périmètre de protection rapprochée (servitude d'utilité publique) - Les sols de la commune sont encore ponctuellement exploités (carrières). Les cartes du schéma régional des carrières indique d'ailleurs que tout le territoire à l'exception des vallées, présente des gisements d'intérêt national et d'intérêt régional potentiellement exploitable (calcaires, calcaires dolomitiques, calcaires crayeux)
Eaux usées	- Le PLU peut être l'occasion d'une part de se doter d'un schéma directeur des eaux pluviales et d'autre part de réviser le schéma directeur des eaux usées « Rappel de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales : Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : 1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ; 2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ; 3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; 4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Carte de repérage des principaux risques et des nuisances sur la commune de Jonzac (source : AGENCE UH)

Risques naturels

-  Inondations
-  anciennes carrières

Risques technologiques / industriels

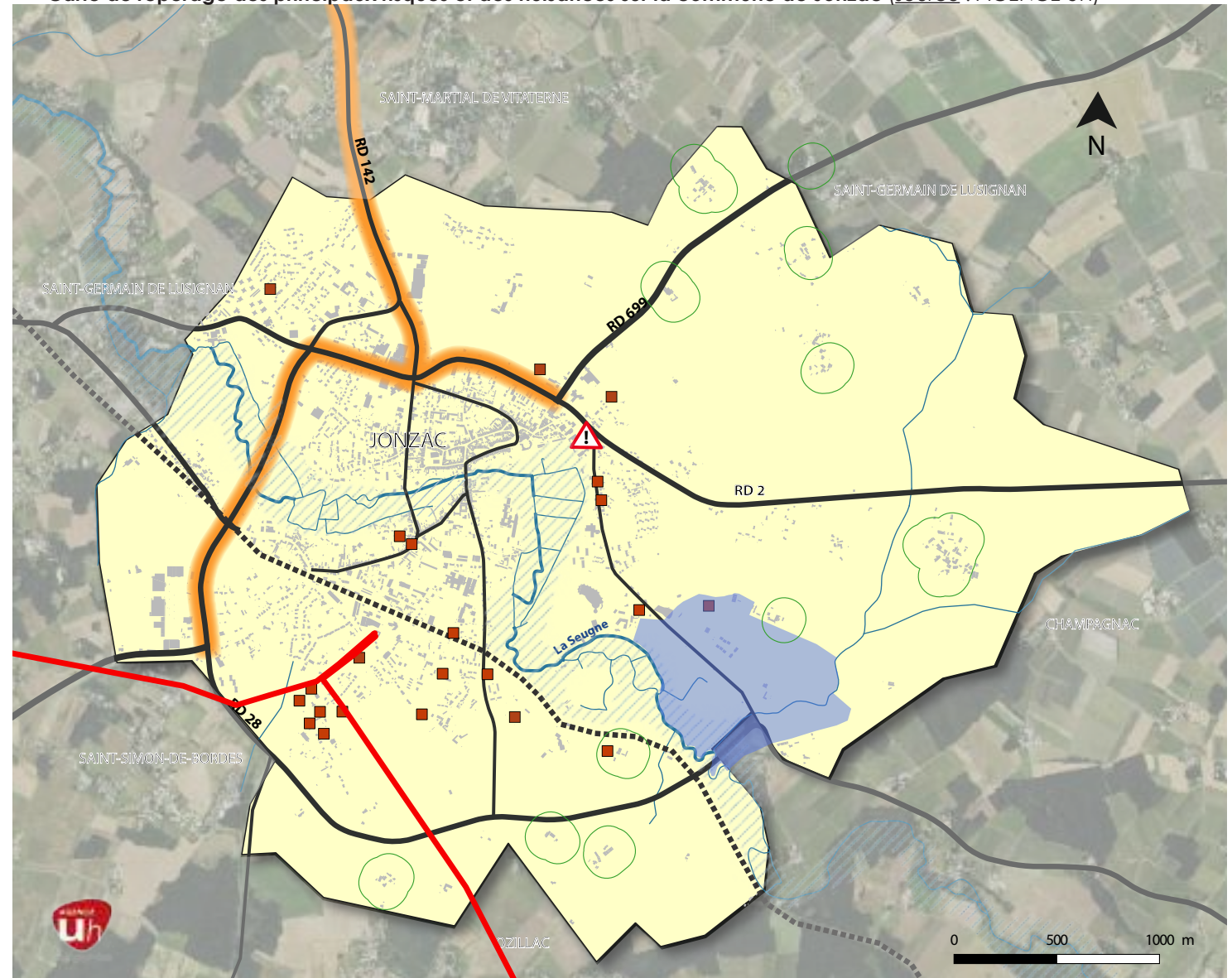
-  Installations classées (SEVESO)
-  Transport de matières dangereuses

Nuisances

-  Nuisances sonores
-  Exploitations agricoles (périmètre de vigilance de 100 mètres)

Autres

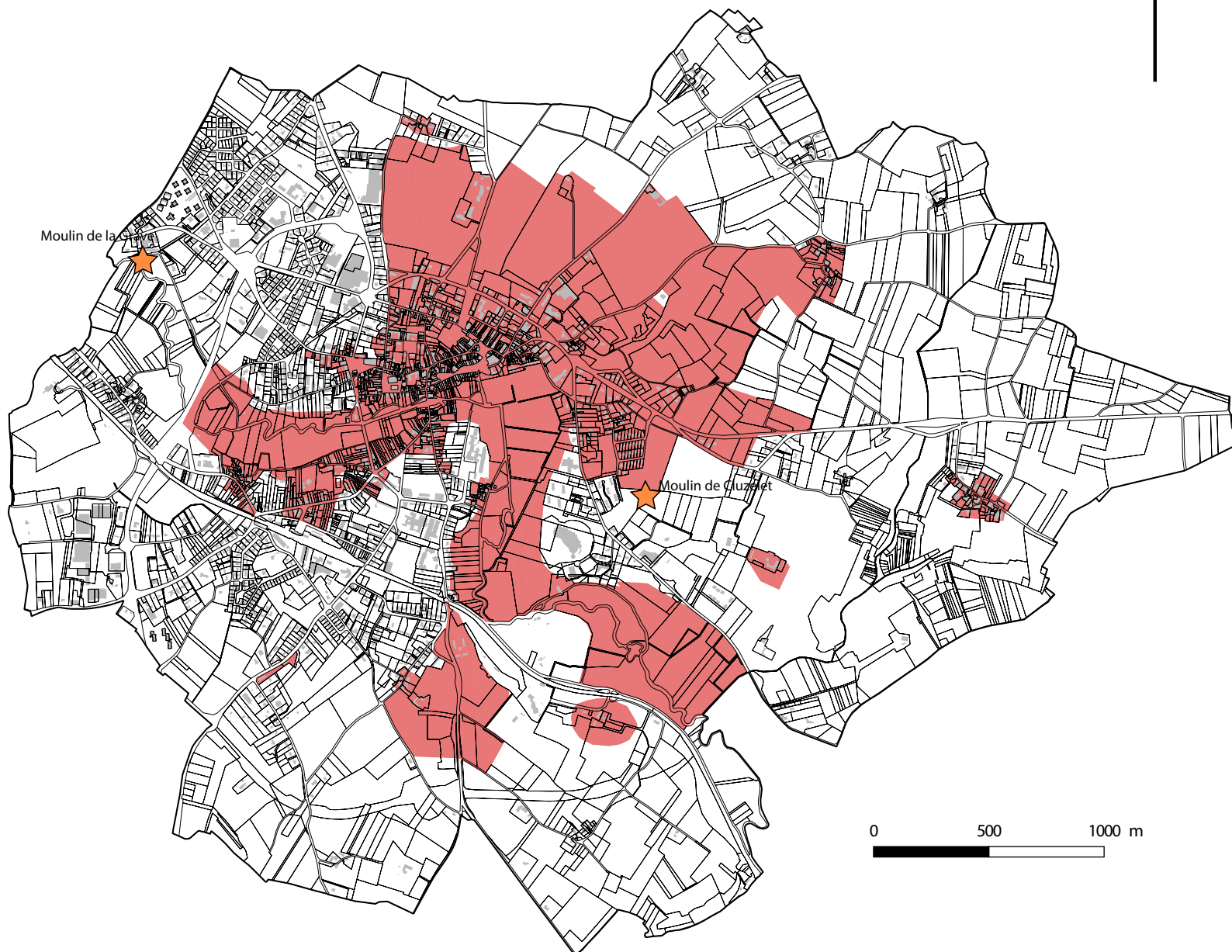
-  Périmètre de protection
-  Ligne de haute tension électrique (aérien)



Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire
Évolution de la démographie	- Selon l'INSEE en 2021, la commune compte 3550 habitants. Il s'agit de la commune la plus importante de la CDCHS dont elle incarne centralité principale. - La commune a gagné 70 habitants depuis 2010 sur la base d'un taux de croissance annuel de +0.3% mais depuis 2015, la population augmente sur un rythme de l'ordre de +17 habitants par an soit un taux de +0.5%. - La croissance découle du solde migratoire passé de 0.6% à +1.7% entre 2015 et 2021 tandis que le solde naturel continue de diminuer (-0.8% en 2015 et -1.2% en 2021). - La commune doit faire face à un fort vieillissement de la population qui se traduit notamment dans la taille des ménages qui n'est que de 1.73 mais tendrait à se stabiliser depuis 2010. - En 2021, les plus de 60 ans représentent plus de 42% de la population contre 36% en 2010. Force est de constater la hausse notable des plus de 75 ans représentant 19.5% de la population en 2021 aux dépens des 0-14 ans et des 30-44 ans dont les proportions sont en baisse. - Les retraités représentent 43.2% des ménages (contre 38.6% à l'échelle du département de la Charente-Maritime) et 35.9% de la population des ménages (contre 29% à l'échelle du département). Il s'agit de la catégorie socio-professionnelle prépondérante sur la commune. - La médiane des revenus disponibles par unité de consommation s'élève à 20 210 euros sur la commune contre 22 810 euros à l'échelle du département - Seulement 39% des ménages fiscaux sont imposés contre 50.8% à l'échelle du département.
Évolution de la population active	- La part des actifs augmente légèrement ces dix dernières années, se rapprochant des 70% - Les chômeurs au sens de l'INSEE représentent 10% des 15-64 ans ce qui est supérieur aux communes rurales voisines - Jonzac est le pôle économique local. Le taux de concentration d'emploi est très bon (366.2%) proposant 1181 emplois, un nombre qui n'a cessé d'augmenter depuis 2010. - En termes d'emplois, la commune accueille le siège de la CDCHS, les thermes, l'hôpital, un collège et un lycée, des grandes surfaces commerciales, le complexe aquatique des Antilles de Jonzac et de grandes entreprises industrielles... - Elle forme ainsi avec Saint-Germain-de-Lusignan et Saint-Martial-de-Vitaterne (qui accueille une antenne de l'hôpital) un pôle d'emploi qui rayonne sur toute la CDCHS et même au delà. - D'ailleurs seulement 40.4% des actifs exercent leur activité dans une autre commune,
Évolution des activités économiques	- La commune accueille de nombreuses entreprises implantées dans les zones d'activité et le long des grands axes de circulation. - Elle compte deux grandes zones commerciales - L'aéropôle Saint-Exupéry où la CDCHS porte un grand projet de développement économique avec à la clef plus de 200 emplois, se situe à sur la commune de Saint-Germain de Lusignan à 4 kilomètres du centre-ville de Jonzac. - Le centre-ville renferme de nombreux commerces et services et il est animé d'un marché deux fois par semaine. - Jonzac se caractérise par sa dynamique touristique très liées aux thermes qui fonctionne 9 mois dans l'année. Les thermes ont annoncé une augmentation de leur capacité d'accueil dans les prochaines années. - L'offre en hébergements touristiques est élevée mais peu diversifiée. En effet ces logements sont souvent de petites tailles adapté aux couples (retraités et curistes) et non aux familles. - Le centre des congrès est également source de dynamisme mais l'office du tourisme déplore le manque d'hébergements pour le tourisme d'affaire poussant les participants à se loger du côté de Cognac notamment... - La commune dispose d'un camping qui rencontre un franc-succès. Les capacités d'accueil de ce dernier sont toutefois limitées et il ne peut donner lieu à une extension du fait de sa situation au contact de la zone inondable de la Seugne. - Jonzac compte aussi des exploitations agricoles installées dans les hameaux

Thématiques	Contexte et constats
Patrimoine architectural et archéologique	- Trois édifices sont protégés au titre des monuments historiques dans le centre ville (l'église Saint-Gervais-Saint-Protas, le château de Jonzac, et la porte de la ville) - La commune renferme un site classé (AC2) s'agissant de la place du château - La commune avait fait l'objet d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) protégeant particulièrement son cœur de ville ancien. Aujourd'hui un projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR) est à l'étude en remplacement de ce dispositif. - Le territoire renferme plusieurs moulins qui constituent des repères paysagers et un héritage culturel : Le moulin de Trompe l'Amour, le moulin de Griffier, le moulin de « Chez Bret », le moulin du Cluzelet - Il compte également des bâtiments d'intérêt architectural en dehors du cœur de ville parfois d'anciens bâtiments agricoles (grange à « La Mouillère », une ferme à « La Terrière »...). Le PLU peut être l'occasion de les réinvestir. - Jonzac fait l'objet d'un zonage archéologique, de nombreux quartiers sont concernés, attestant de l'histoire riche de Jonzac. Ce dernier peut toutefois contraindre les aménagements.

Périmètre de l'ancienne ZPPAUP = Périmètre du futur SPR ? (source : Zonage PLU) et éléments de patrimoine hors périmètre



Théma- tiques	Contexte et constats
Les équipements	- Jonzac qui incarne la centralité de l'espace de vie et même au delà concentre de nombreux équipements communaux et communautaires - L'offre en équipements est particulièrement dense et diversifiée regroupant des établissements dans tous les domaines : l'éducation, la formation, la santé, le social, l'administration, la culture et le sport... - La commune compte 3 écoles communales (2 maternelles et 1 primaire) - Il n'existe pas de RPI et les effectifs étaient en baisse - Jonzac a vu son offre en équipements se moderniser et s'enrichir jusqu'à peu avec notamment l'aménagement du centre des congrès. - Ses équipements rayonnent à l'échelle de tout l'espace de vie et même au delà. - Si certains sont regroupés formant des pôles (scolaire, sportif, médical), d'autres sont isolés et parfois en retrait du centre-ville

Thématiques	Contexte et constats
Les déplacements	- Jonzac dispose aujourd'hui d'une voie de contournement. Finalisée au début des années 2010, elle a participé à redistribuer les flux et à orienter le développement urbain vers le sud du territoire. - Le réseau viaire communal présente des voies anciennes et des voies en mauvais état (rue du château d'eau...). - Certaines voies sont en impasse et certains îlots sont imperméables altérant la fluidité des déplacements. - Il existe peu d'aménagements ou de dispositifs pour les vélos ou ces derniers sont discontinus (exemple, voie verte à hauteur de la zone commerciale des Bois Blancs et du centre des congrès ou encore piste cyclable sur la rocade sud). - Les curistes se déplacent beaucoup à pied pourtant l'accès aux thermes pourrait être amélioré. Les thermes génèrent leur propre flux mais ce dernier doit pouvoir profiter au reste de la ville. - Le centre ville présente des espaces de tension : voiture/ piéton / cycle. Les déplacements piétons au sein du centre de Jonzac ont été fortement améliorés suite à des aménagements récents, cependant, des points noirs subsistent encore en termes de mobilité et de stationnement. - Des difficultés d'aménagement sont relevées en raison de l'étroitesse des rues, qui ne permet pas de concilier l'usage de la voiture et les déplacement piétons. Deux secteurs sont notamment aujourd'hui difficilement praticables : la rue Sadi-Carnot ainsi que la rue Ruibet Gafineau. - La vallée de la Seugne est en revanche un espace de nature plutôt accessible. Il existe ainsi un réseau de cheminements très intéressant dans la vallée (assurant notamment la connexion entre le complexe aquatiques, le camping et le centre historique). Ce réseau a vocation à encore s'étoffer sur des parties encore peu accessibles (coté Saint-Germain de Lusignan) - La commune a associé ce travail dans la vallée avec la valorisation de ses espaces vert en y implantant des installations de loisirs (aire de jeux, de pique-nique, parcours de santé). - S'agissant du stationnement, l'offre en centre ville n'est pas négligeable mais elle pourrait être régulée (et requalifiée) pour en améliorer le fonctionnement. - La commune étoffe son offre en stationnements vélo à hauteur des grands équipements - => LA COMMUNE DE JONZAC TRAVAILLE SUR UN PLAN DE MOBILITE dont certaines orientations pourront être relayées dans le PLU.

Le réseau viaire de Jonzac

Depuis la finalisation de la voie de contournement du centre-ville, le réseau viaire est mieux hiérarchisé.

Les grandes voies de transit évitent ainsi la traverse du centre historique dont les voies sont particulièrement étroites notamment au franchissement de la Seugne et qui par ailleurs se retrouve contraint par la traverse de la voie ferrée.

En découle un réseau assez complexe et parfois discontinu.

Si le réseau du centre ville est particulièrement dense composé de nombreuses ruelles sinueuses, les quartiers périphériques sont desservis par assez peu de voies dont certaines sont mêmes en impasse.

Ainsi la fluidité des déplacements au sein des différents quartiers n'est elle pas systématique assurée. De grands îlots se retrouvent même imperméables.

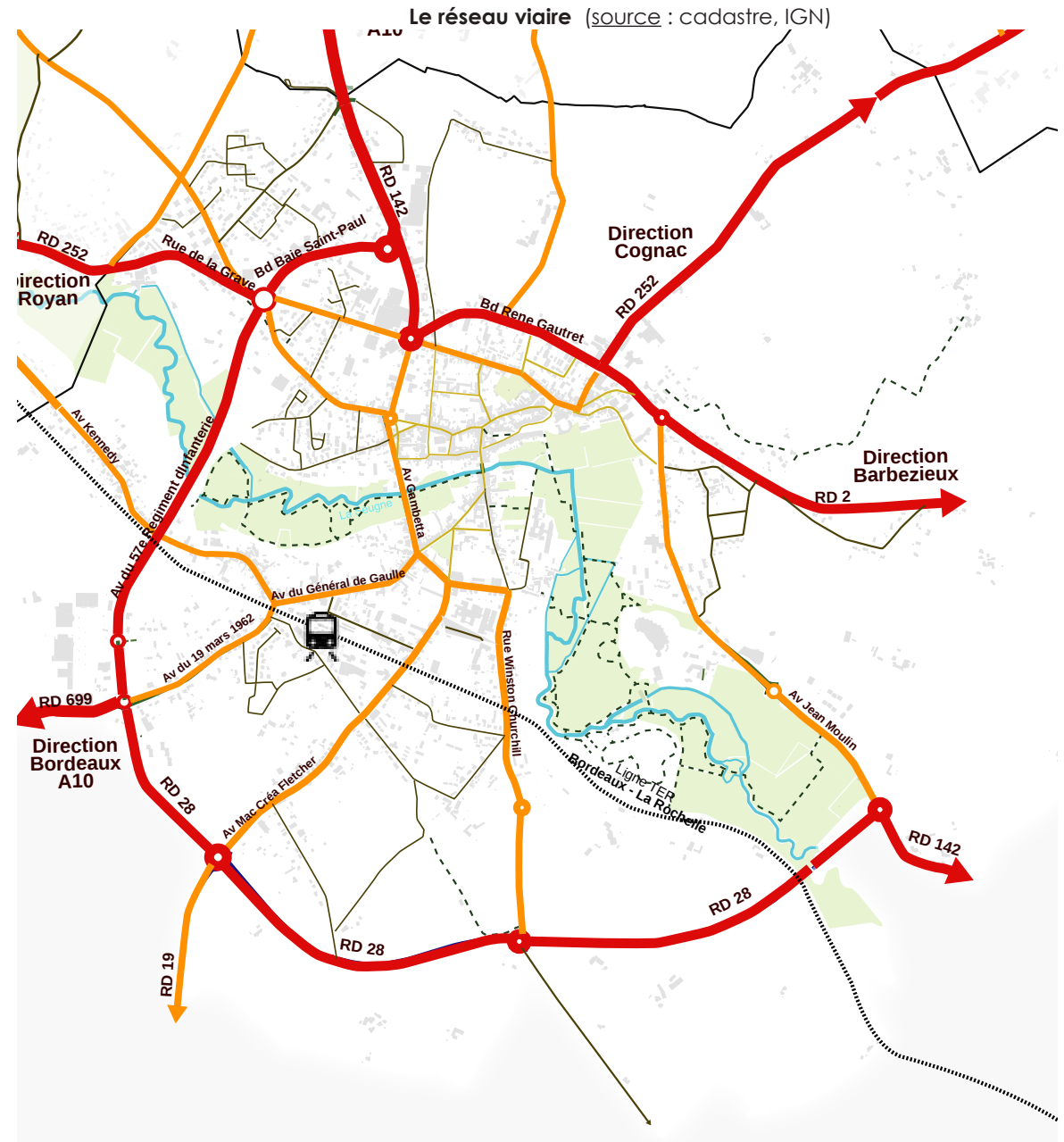
En outre, l'état du réseau est ponctuellement en mauvais à l'image des vieilles rues comme celle du Château d'eau.

La commune dotée d'un PVD améliore progressivement l'accessibilité au centre-ville et à ses équipements.



Rue du château d'eau

- Voie de transit
- Voie de desserte locale - interquartier
- Voie de desserte interne - quartier



Thématiques

Évolution du parc de logements

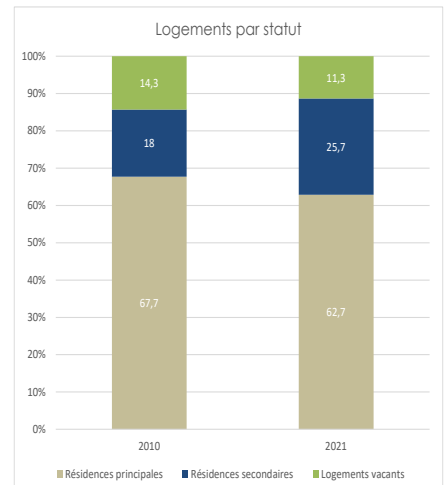
Constats et enjeux identifiés sur le territoire

- Entre 2010 et 2021, Jonzac a enregistré **un gain moyen de l'ordre de 30 logements par an** (soit 325 logements au total) dont 25 résidences secondaires et occasionnelles. Mais la commune n'a gagné au total que 65 résidences principales (ce qui correspond à 1 résidences principale = 1 habitant ou 1 logement = 0.2 habitant par an)
- **Le nombre de logements secondaires et occasionnels sur la commune de Jonzac est en constante hausse** allant jusqu'à représenter 25.7% de l'ensemble du parc de logements, **soit 803 logements sur 3124 selon l'INSEE en 2021**. A titre de comparaison, à l'échelle de la CDCHS, cette part est inférieure à 9,7%. Cette situation est intimement liée au développement des thermes (cf schéma ci-dessous).
- Les données de l'office de tourisme confirment cette nette progression, la commune atteignant 621 locations meublées de tourisme en 2022 (progression de 22 logements par an entre 2015 et 2022). Ils peuvent découler soit de projets de résorption de la vacance, de changements de destination ou de constructions nouvelles.

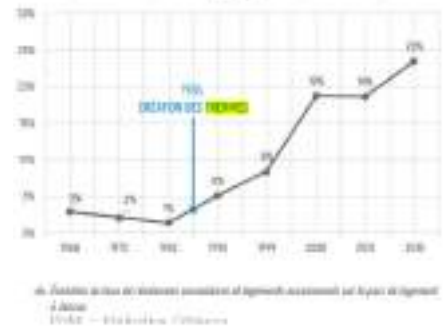
Evolution du nombre d'hébergements touristiques (Office du Tourisme)

	JONZAC			HAUTE-STGE
Nombre d'hébergements/unités touristiques	2015	2019	2022	2022
Locations meublées de tourisme	463	507	621	1108
Chambres d'hôtels	57	57	57	296
Emplacements camping & aire camping-cars	33	56	59	487
Chambres d'hôtes	6	13	14	198
Appartements en Résidences de tourisme	152	202	202	-
GLOBAL	711	835	953	2089

- Entre 2014 et 2023, **le rythme de la construction s'élevait à 18 logements par an**.
- Selon l'INSEE, la part des logements vacants était estimée à **11.6% en 2021** et **361 logements vacants**. **Entre 2010 et 2021, la commune a perdu 38 logements vacants** ce qui témoigne d'un mouvement de résorption de la vacance déjà engagé sur la commune pour partie au profit des résidences secondaires. Mais pour autant le nombre total de logements vacants selon l'INSEE est largement surévalué précisent les élus, englobant notamment des dépendances et des résidences secondaires.
- Les données LOVAC 2022 (corrigée sans compte double) mettaient en exergue 288 logements vacants dont **110 étaient vacants depuis plus de 20 ans (avant 2014)**.
- Pour préciser ces données, la commune a réalisé un inventaire sur le terrain au second semestre 2023; Au final les investigations ont conclu à l'existence de **195 logements vacants**. Ces observations font état d'une vague de projets de rénovation depuis la crise sanitaire et l'annonce du projet d'extension des termes. Dès lors, dans le détail, 72 logements étaient en cours de rénovation ou en vente depuis moins de 2 ans tandis que **la vacance structurelle ou dure ne représentait que 123 logements**.
- Dès lors, la vague de projets de réinvestissements de ces dernières années passée, le potentiel de résorption de la vacance ne peut correspondre à 100% de la vacance dure. Seule une partie pourrait être mobilisée, au regard du rythme de ces dernières années, le projet pourrait miser sur la résorption d'une cinquantaine de logements vacants.
- Jonzac se caractérise par un parc de logements plus diversifié que les autres communes de l'espace de vie, se composant à **53.4% de maisons et 45.7% d'appartements**, une proportion en hausse entre 2010 et 2021 avec un nombre passé de 1174 appartements à 1427.
- La taille moyenne des logements est donc beaucoup plus petite que celle observée sur les communes alentours, les résidences principales comprenant 3.9 pièces en moyenne.
- La part des résidences principales en location est également en hausse et élevée atteignant 52.2% avec 6.8% de logements HLM. Il convient de souligner que la commune n'est pas soumise aux obligations SRU en termes de production de logements sociaux.



Evolution du taux de résidences secondaires et logements occasionnels sur le parc de logement à Jonzac



Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire
Développement urbain et consommation d'espace	Selon l'observatoire de la consommation d'espace du SCOT de Haute Saintonge, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2010 et 2020 est évaluée à 21.0ha. Cette donnée est issue de l'analyse de la base de données de l'OCS Régionale (millésimes 2010 et 2020). Dans le détail ont été consommés : - 3.65ha pour le développement économique et 5.94 pour l'agricole - 4.15ha pour les infrastructures, réseaux - 7.23 ha pour le développement résidentiel et les autres destinations Depuis le 1er janvier 2021, 2.9 ha d'ENAF ont été consommés par le développement résidentiel Entre 2014 et 2024(10 dernières années), le développement urbain aurait engendré la consommation de 16.7ha d'ENAF. Cette donnée devra être actualisée jusqu'à l'arrêt du PLU. Dans le détails ont été consommés : - 5.5ha pour le développement économique - 4.8 ha pour les équipements - 6.4 pour le développement résidentiel
Gestion des formes urbaines	- L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne comme sur l'ensemble de l'espace de vie de Jonzac d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts à l'origine agricole. Mais encore récemment cette dilution s'est accentuée au fur et à mesure d'opérations individuelles voire d'opérations groupées conduites au coup par coup dans les hameaux. - Le tissu urbain de Jonzac est fort étendu et forme un grand espace d'agglomération qui déborde sur les communes voisines de Saint-Germain de Lusignan et Saint-Simon de Bordes

Entre 2013 et 2023, la commune a comptabilisé 193 constructions de logements (données sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées par la commune) sans intégrer les logements de l'EPHAD ni ceux des résidences seniors (logements spécialisés).

Le rythme annuel de la construction neuve s'évalue donc aux abords de 18 logements par an.

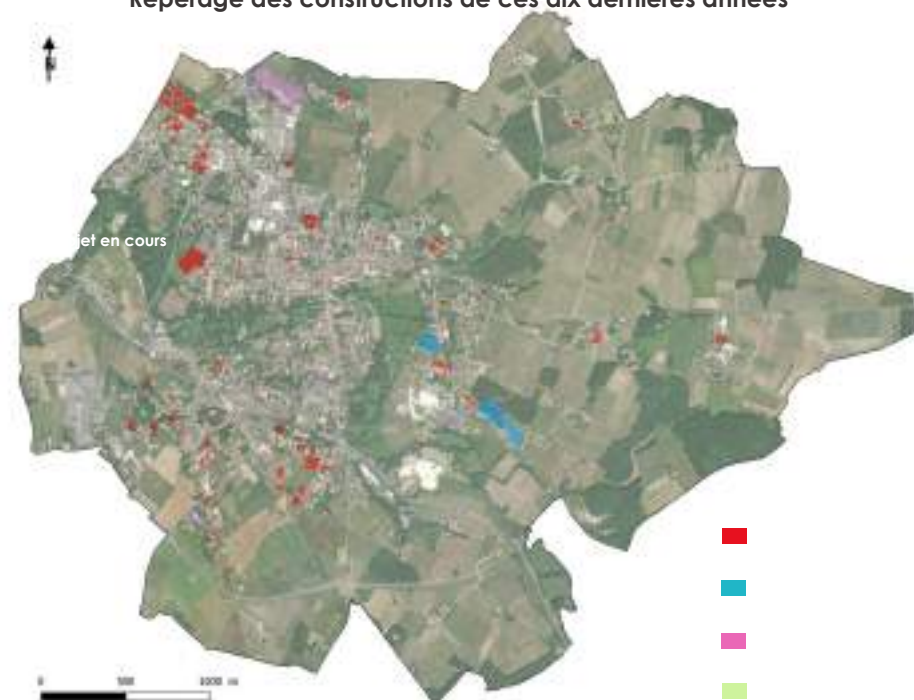
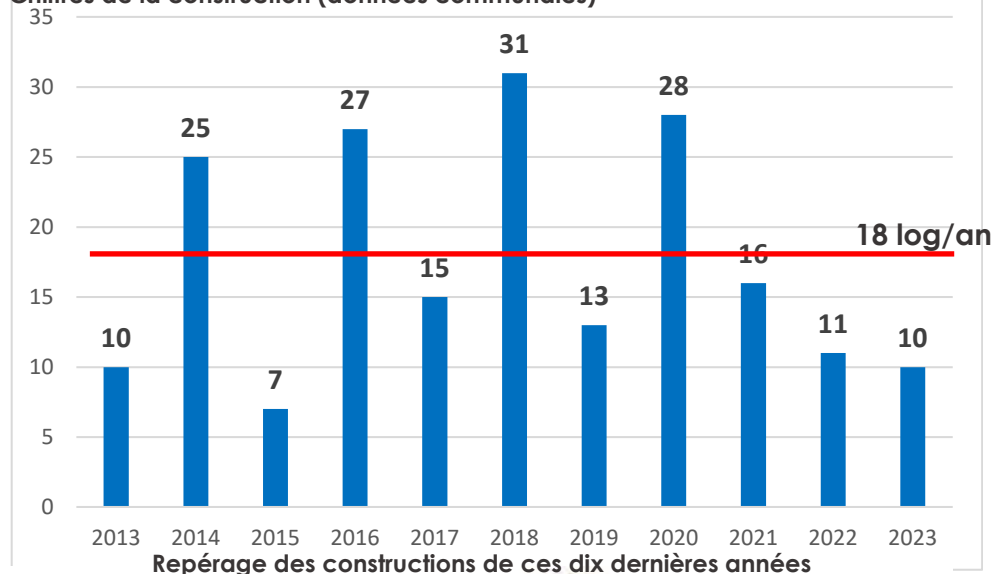
S'agissant de leur localisation, force est de constater qu'elles se sont principalement construites en densification dans le tissu urbain.

2/3 des constructions résidentielles se sont réalisées en zone U via des opérations individuelles.

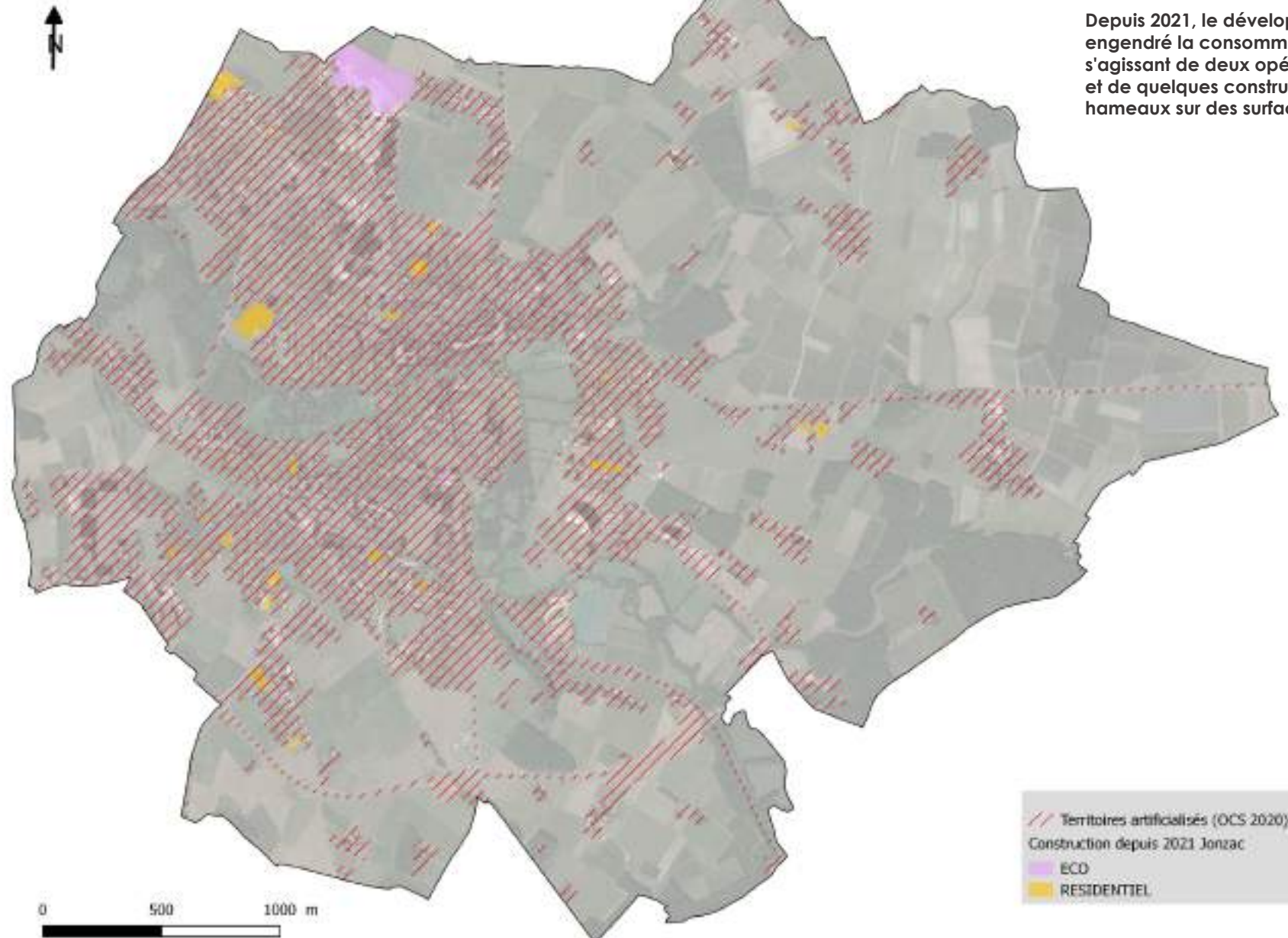
Au total, toutes les constructions réalisées depuis 2014 (toutes destinations confondues) ont mobilisé 26,7ha.

- 6.4 ha pour l'économie
- 3.6 pour les équipements
- 2.7 ha pour les infrastructures (Réseaux, voirie)
- 12.5 pour le développement résidentiel

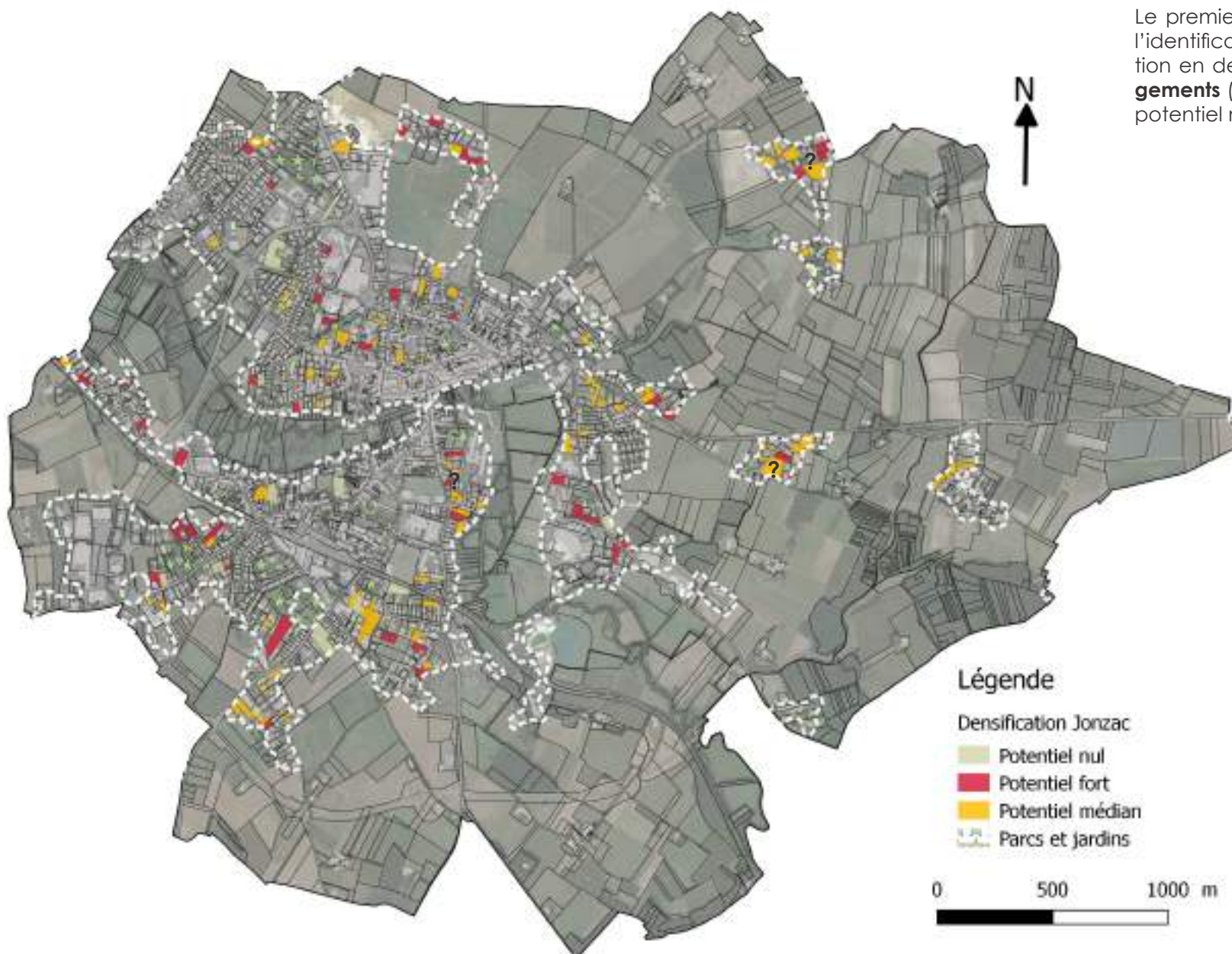
Chiffres de la construction (données communales)



Constructions réalisées depuis 1er janvier 2021 au regard de l'artificialisation (commune, Agence UH 2024, OCS 2020)



Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire
Analyse des capacités de densification	- Le contexte environnementale des communes est complexe et contraint, certains lieux-dits sont ainsi concernés (souvent ponctuellement) par : • Le réseau NATURA 2000 visant à protéger strictement la vallée de la Seugne et ses affluents • La zone inondable de la Seugne • Les boisements - La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. De nombreux écarts accueillent encore des sites d'exploitations. - Certains hameaux sont très peu constitués dans le sens où ils regroupent moins d'une vingtaine d'habitations ou sont isolés ou en limite de commune et ne participent au fonctionnement du territoire. - Les capacités de densification qui doivent être mobilisées en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont estimées à une centaine de logements. Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 65% des futurs logements en densification - Au sein du tissu urbain, la municipalité a pointé deux secteurs présentant du potentiel de mutation au droit d'anciens sites économiques (anciennes coopératives)



Le premier jet d'inventaire avait abouti à l'identification d'une capacité de production en densification de l'ordre de **130 logements** (s'agissant du potentiel fort et du potentiel médian = 1er jet).



Secteur 1: Avenue des Poilus (Ancien GAMM vert)

Surface : 1.2ha (bâtiment compris)



Secteur 2: Ancienne Coopérative du Cognac + terrain à côté de la distillerie (mais attention risque)

Surface : 0.75 ha (bâtiment compris) / 0.4ha (sans emprise communale)

Calcul des perspectives de développement démographique et incidences sur les surfaces à mobiliser

COMMUNE DE JONZAC

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2009-2020

	Renouvellement	Desserrement	Variation résidences Secondaires et Logements Vacants	Point mort 2009-2020	Projection annuel	Projection 10 ans
Nombre de logements	-233	178	245	190	17,31	173

2. Projection de croissance démographique

Rappel du SCOT	Gain projeté	Pop. 2020	Pop. Projetée 2040	Période de référence	TCAM
ESPACE DE VIE DE JONZAC	2470	18815	21285	20	0,62%
CDCHS	15399	70601	86000	20	0,99%
Projections pour la commune de Jonzac	Gain projeté	Estimation Pop. 2023	Pop. Projetée 2034	Période de référence	TCAM
VILLE DE JONZAC (stagnation)*	50	3550	3650	11	0,25%
VILLE DE JONZAC (croissance constante)**	200	3550	3750	11	0,50%
VILLE DE JONZAC (relance)***	300	3550	3850	11	0,74%

3. Projection du nombre de résidences principales à produire pour soutenir la croissance démographique

		Nbre d'habitants supp. Échéance 2031	Nbre moyen de pers/ménage	Besoin 10 ans	Point mort	
Scénario de desserrement des ménages		200	1,5	133	173	
Scénario de maintien de la taille actuelle		200	1,8	111	173	
Scénario de resserrement		200	2	100	173	

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal

	Point d'équilibre	Objectif de croissance	Total			
	173	111	284			

5. Capacité d'intensification urbaine (réinvestissement et densification)

Mutation	Opération en cours	Résorption de la vacance (μ)	Capacité de densification	Total réinvestissement	Reste à produire
40	28	45	130	243	41

6. Projection des surfaces à mobiliser pour le projet communal au regard des logements à construire en extension de l'urbanisation

	Nbre de log. à construire	Taux de densité brute log/ha	Surf. Moy/Log (m²)	Surface consommée (ha)	
Scénario de densification forte	41	20	500	2,06	
Scénario de densification SCOT	41	17	588	2,42	
Scénario de densité faible	41	15	667	2,75	

* Croissance sur la base d'un gain moyen de 5 habitants par an équivalent au rythme enregistré entre 2009 et 2020

** Croissance sur la base d'un gain moyen de 15 habitants par an équivalent au rythme enregistré entre 2014 et 2020

*** Croissance sur la base d'un gain moyen de 30 habitants visant à soutenir le projet de SCOT

μ 1/3 des 135 logements vacants inventoriés en 2023

1. PROTÉGER ET TRANSMETTRE : LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU PROJET DE TERRITOIRE

1.1. Contribuer à la sauvegarde et la remise en état de la trame verte et bleue locale

- **Garantir la protection et la mise en valeur de la Vallée de la Seugne** : La Seugne traverse toute la commune et scinde la ville de Jonzac en deux. La vallée, sa ripisylve et ses prairies humides forment une continuité écologique majeure à l'échelle régionale, partageant une double fonction de réservoir de biodiversité et de corridor écologique. Leur intérêt patrimonial est d'ailleurs reconnu par leur appartenance au réseau Natura 2000. Les vallons et thalwegs connexes viennent compléter cette trame bleue. La commune entend donc préserver cet ensemble de l'urbanisation et de ses effets et parallèlement, veut poursuivre ses efforts dans le sens d'une valorisation et d'une sensibilisation des habitants, via la création notamment de nouveaux franchissements et sentiers pédagogiques.
- **Protéger les carrières de Bellevue** : Ce site qui appartient au patrimoine naturel et historique de la commune et qui figure parmi les espaces naturels sensibles du département mérite une attention particulière au sein du PLU.
- **Protéger et restaurer les zones humides** : Il s'agit d'un des objectifs principaux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente, ainsi que du Plan Climat-Air-Energie-Territorial et du Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Saintonge. La commune qui a déjà restauré des zones humides au sein de la vallée de la Seugne, s'engage au travers de son PLU et expertises techniques à l'appui sur les futurs sites à projet, à n'impacter aucune zone humide.
- **Continuer de préserver l'intégrité de la trame boisée** : Le territoire de Jonzac se caractérise par une couverture boisée éparse, composée de bois et boqueteaux. Souvent isolés, ils forment des réservoirs et composent des corridors discontinus (en « pas japonais ») précieux pour les déplacements des espèces. La commune souhaite donc les protéger durablement.
- **Conserver les haies, les arbres isolés et les mares** : Ces éléments naturels présentent une multitude de qualités sur le plan écologique. Ils jouent le rôle de corridors secondaires et constituent des micro-habitats (niches écologiques) pour les insectes, les petits mammifères ou encore les oiseaux. Les haies et les mares régulent aussi les eaux de pluie et préviennent de l'érosion...
- **Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »** : Il s'agit de conserver des parcs arborés et des jardins (potagers, vergers), publics ou privés, au sein des espaces urbanisés et dans les futures opérations, à la fois pour leur valeur paysa-

gère, nourricière et environnementale (réservoirs, corridors écologiques dans la trame verte, îlots de fraîcheur, régulation des eaux de pluie...). En outre, pour les projets de plantations, il conviendra de prêter attention aux choix des essences pour qu'elles soient adaptées aux substrats et au climat locaux.

1.2 Mobiliser durablement les ressources naturelles

1.2.1 Protéger la ressource en eau, une richesse pour la commune

- **Poursuivre l'exploitation des eaux minérales naturelles** : La qualité de l'eau est un enjeu majeur sur la commune pour plusieurs motifs (thermalisme, loisirs...). La commune et la CDCS ont un projet d'embouteillage d'une eau minérale naturelle. Il s'agit donc de se doter de tous les moyens pour garantir la bonne gestion de la ressource.
- **Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols** : Cela implique de respecter le cycle naturel de l'eau en recherchant l'**infiltration à la parcelle** et de réduire le risque d'inondation ainsi que le risque de pollution rejetée dans les milieux aquatiques. Il est donc impératif de bien appréhender la gestion des eaux pluviales en amont des projets et de prévoir des surfaces, des dispositifs ou encore des matériaux adaptés. Pour y parvenir, **la commune se montre notamment favorable à la mise en place d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales en parallèle du PLU.**
- **Garantir le bon traitement des eaux usées domestiques en optimisant le réseau de collecte public** : Pour rappel, sur le territoire communal, l'agglomération de Jonzac est desservie par l'assainissement collectif vers une station d'épuration située aux abords de la vallée de la Seugne. Afin de réduire les risques de pollution diffuse, et de répondre aux objectifs de densification, il convient de privilégier le développement des zones desservies collectivement où les futurs logements pourront être raccordés immédiatement. La commune dispose par ailleurs d'un schéma directeur de gestion des eaux usées avec un zonage d'assainissement collectif en date de 2007, elle envisage donc d'actualiser ce dernier en cohérence avec ses futurs projets.

1.2.2 Économiser les sols et lutter contre l'étalement urbain

- **Continuer à miser sur le réinvestissement et la remise sur le marché d'une part des logements vacants** : Le PLU a été l'occasion d'inventorier précisément les logements vacants sur le territoire en vue de bien appréhender leur potentiel de réinvestissement. Ces investigations conduites par des recenseurs sur le terrain ont permis de ré-évaluer ce taux à moins de 5% alors que l'INSEE (2020) affichait 13.5% de vacance. D'ici 2034, l'objectif de la commune consiste bien à poursuivre ses efforts pour conserver un taux de la vacance bas et bien inférieur au seuil des 9% fixé par le SCOT.
- **Soutenir les projets de valorisation de toutes les habitations existantes** : La collectivité entend donner les moyens à ses habitants de valoriser leur habitat via des possibilités de rénovations, d'extensions ou encore la construction d'annexes, sur l'ensemble du territoire (même dans les écarts). Ces dispositions doivent permettre d'éviter l'abandon voire même d'inciter au réinvestissement du bâti dans les campagnes.
- **Réinvestir les anciens bâtiments d'activités** : Cette orientation s'inscrit dans le prolongement de la précédente, s'agissant de permettre le changement de destination en logement de bâtiments ayant perdu leur attrait économique et présentant une forte valeur patrimoniale, à l'image de vieilles granges agricoles isolées, ou encore d'anciens ateliers ou chais dans le tissu urbain. D'ailleurs dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », l'îlot de l'actuelle distillerie de La Tour et de l'ancienne coopérative agricole ont été identifiés comme des sites privilégiés pour y conduire des opérations de renouvellement urbain.
- **Miser sur la densification des parties actuellement urbanisées** : Il s'agit d'exploiter le potentiel de densification en tolérant et facilitant les nouvelles constructions au sein du tissu urbain des zones urbanisées du bourg et des principaux hameaux.
- **Au final, parvenir à produire plus de 65% des logements sans consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : Le projet communal vise ainsi à respecter les objectifs fixés par le SCOT de la Haute-Saintonge qui favorise la densification et le réinvestissement à l'étalement urbain.

- **Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble afin d'en garantir la qualité et notamment d'y encadrer la densité** : Les opérations d'ensemble nécessitent une réflexion globale que le PLU peut guider grâce à ses orientations d'aménagement et de programmation. En l'occurrence, en compatibilité avec le SCOT, une densité globale de 17 log/ha sera attendue à l'échelle des futures opérations dans leur ensemble. Chaque projet en fonction de son contexte, donnera donc lieu à un travail de composition urbaine allié à une recherche d'optimisation des sols.
- **Poursuivre l'objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et s'inscrire dans la trajectoire ZAN** : Pour rappel, le SCOT fixe un objectif de modération pour le développement résidentiel de plus de 50% et le législateur a introduit la notion du Zéro Artificialisation Nette à l'échéance de 2040. Le projet communal doit donc retranscrire ses efforts.

1.2.3 Poursuivre l'exploitation des sous-sols, une ressource historique sur la commune

- **Soutenir l'exploitation des ressources minérales du territoire** : Aujourd'hui, ne demeure plus qu'une seule exploitation sur le territoire à hauteur de la Maladerie mais selon le schéma départemental des carrières, il existe un gisement de calcaire pour pierre de taille sur la frange ouest de la commune. La collectivité est favorable à de nouvelles exploitations sur une partie de son territoire dès lors qu'elles ne génèrent pas de conflit de voisinage, s'insèrent correctement à leur environnement et ne compromettent pas les futures projets de développement résidentiel.
- **Soutenir les projets permettant de valoriser les anciennes carrières** : Les anciennes carrières sont intimement liées à l'histoire de la commune et son rayonnement commercial... Le projet de la commune consiste donc à les préserver au mieux et à permettre tout en prenant en compte les risques et leur sensibilité environnementale, leur réinvestissement culturel (site pédagogique, historique), économique (agrandissement des thermes...)...

1.3 Relever le défi de la transition énergétique

- **Penser sobriété et efficacité énergétique** : Il est devenu essentiel de faciliter les initiatives visant à réduire la consommation d'énergie et de privilégier les projets « d'habitat bioclimatique ». Or, cela implique un peu plus de souplesse des règlements en termes d'implantation et de gabarit des bâtiments, pour plus de compacité et de meilleurs apports solaires ou encore en termes de matériaux . Il s'agit ainsi de **promouvoir le recours aux matériaux biosourcés et éco-matériaux**. La CDCHS développe des filières locales comme le bois, le chanvre... des alternatives aux matériaux conventionnels de construction qui permettent de s'adapter au changement climatique.
- **Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les projets de constructions nouvelles d'habitation autant que pour les rénovations** : La collectivité encourage et soutient les dispositifs exploitant les énergies renouvelables pour les constructions anciennes comme pour les neuves, dès lors qu'ils s'insèrent au mieux à leur environnement urbain et paysager et au sein des périmètres de protection patrimoniaux (Site Patrimonial Remarquable, et périmètres des patrimoines remarquables contemporain), qu'ils répondent aux attentes de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Poursuivre de nouveaux projets de production locale d'énergie renouvelable**: La commune qui est déjà dotée de dispositifs sur ses équipements et plusieurs aires de stationnement, a défini des zones d'accélération énergétique identifiant des toitures ainsi que plusieurs terrains pour des projets photovoltaïques au sol. Elle souhaite en outre s'inscrire encore davantage dans une démarche de diversification énergétique (le mix énergétique).
- **Conforter et étendre le réseau de chauffage urbain de la ville** : Aujourd'hui 83% des besoins de chaleur de la ville sont couverts par des énergies renouvelables. La commune a opté depuis longue date pour la géothermie (maîtrisant les gisements qui desservent les thermes et alimentent les équipements municipaux), complétée par des chaudières à bois. Le nouveau forage devrait permettre de conforter ce réseau de chaleur.
- **Végétaliser** : Dans ce sens, la commune de Jonzac a décidé de se doter d'un plan de végétalisation et d'adaptation au changement climatique, un document visant à rompre le caractère très minéral des espaces publics, à désimperméabiliser les sols et à créer des îlots de fraîcheur... des dispositions que le PLU pourra relayer.

- **Poursuivre le déploiement des bornes de recharges électriques** : La commune entend continuer d'installer de nouvelles bornes de recharge dans le centre-ville et facilitera les initiatives privées.

1.4 Réduire la vulnérabilité aux risques et aux nuisances

- **Prendre en compte le risque d'inondation par débordement de la Seugne en vue de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** : Le coeur de la ville de Jonzac incarné par la vallée est exposé au risque d'inondation. Ce dernier donne lieu à un plan de prévention des risques dont le règlement et le zonage s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique.
- **Poursuivre les efforts pour contenir et au delà lutter contre le risque d'inondation par ruissellement** : La commune entend améliorer la gestion des eaux pluviales et a décidé de se doter d'un schéma directeur des eaux pluviales en parallèle du PLU..
- **Prévenir et informer des risques d'effondrement de cavités** : La commune compte de nombreuses anciennes carrières à l'origine de risques d'effondrement. Ce risque a d'ailleurs donné lieu à un plan de prévention des risques (PPR) qui s'impose au PLU.
- **Limiter le développement résidentiel aux abords des grandes voies de circulation** : La ville de Jonzac s'inscrit au carrefour de plusieurs voies départementales de transit et présente une rocade, des infrastructures routières synonymes de risques de transports de matières dangereuses, de nuisances sonores ou encore de pollutions atmosphériques.

La trame verte et bleue

Éléments de contexte

- Bâti
- Zone urbaine / Ville de Jonzac
- Cours d'eau
- Voie ferrée
- Route départementale de transit
- Espace à dominante agricole

Sauvegarder les réservoirs biologiques

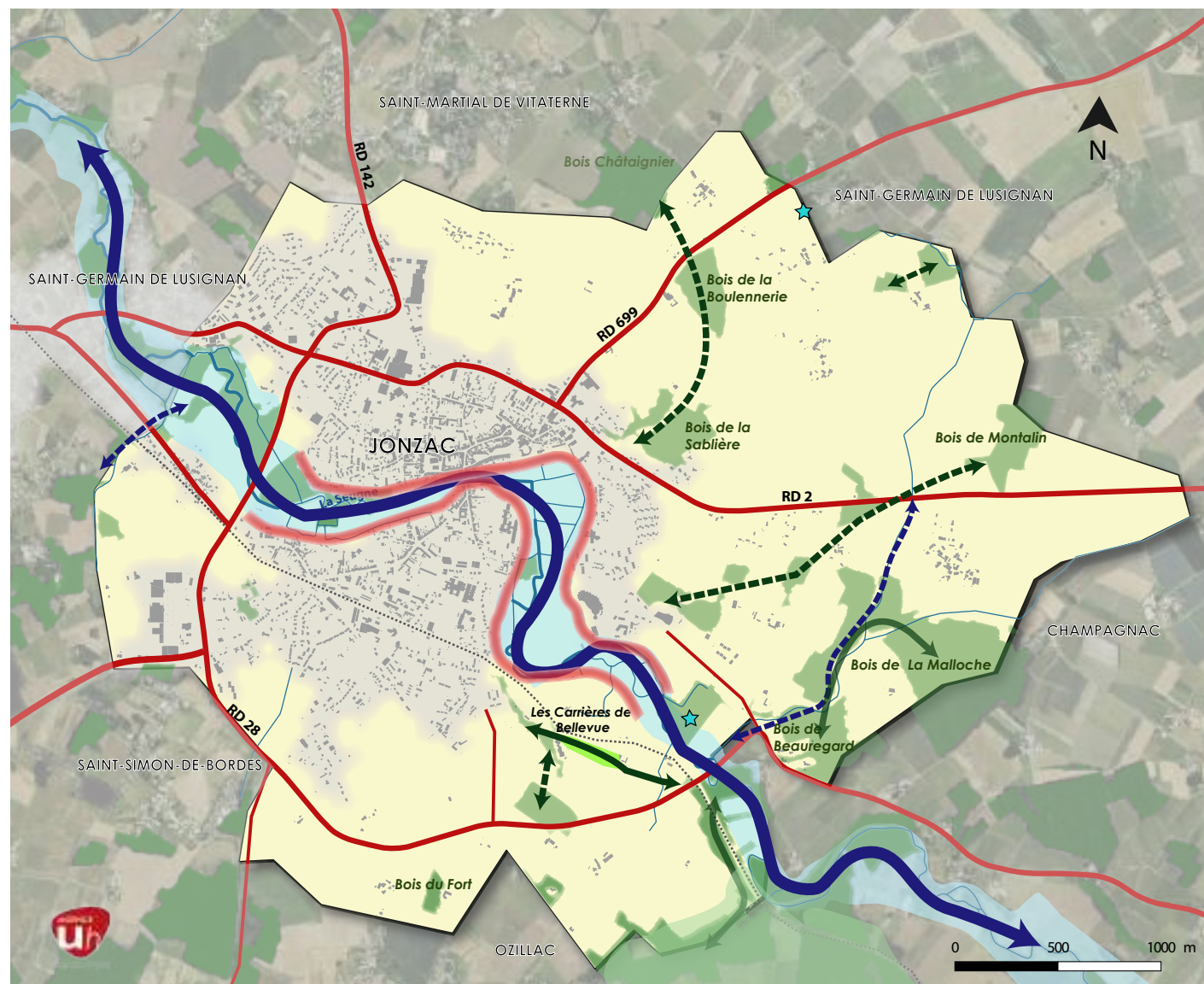
- Vallée de la Seugne / Site des carrières de Bellevue
- Trame boisée
- ★ Mare

Conserver et renforcer les continuités écologiques

- Continuité terrestre
- Continuité aquatique
- Continuités « en pas japonais » (bois, boqueteaux, haies, champs fermés, vallons...)

Ne pas accentuer les risques de rupture ou fragmentation

- Frange urbaine sensible



1.5 Poursuivre la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain et architectural

1.5.1 Maintenir le subtil équilibre paysager du territoire

- **Préserver les grandes caractéristiques de la vallée de la Seugne** à travers :
 - La protection des berges, de la ripisylve et des jardins le long,
 - L'entretien et le renforcement des sentiers au sein de la vallée,
 - La mise en valeur de certains ouvrages patrimoniaux (moulins, passerelles...)
- **Garantir le maintien de la trame végétale qui rythme les espaces agricoles** : Jonzac s'inscrit dans les terres de Champagne, un territoire à dominante viticole où les boqueteaux, les haies et les arbres isolés jouent un rôle majeur dans l'appréhension des paysages. Ils ponctuent les perspectives, cloisonnent ponctuellement les vues, jouent le rôle de repère... et à ce titre méritent d'être protégés.
- **Prendre en compte le relief et préserver les cônes de vue emblématiques** : Les collines du nord est du bourg, offrent de belles perspectives sur la ville de Jonzac, son château et la vallée de la Seugne et il existe des points de vue remarquables sur les coteaux viticoles à l'est du territoire. Le projet consiste donc à protéger de tout élément « perturbateur » ces points hauts, ainsi que les vues qui s'en dégagent.
- **Assurer l'insertion des constructions à leur environnement** : Cela implique notamment de ne pas créer de mitage, d'éviter l'étalement des hameaux et de respecter l'environnement dans lequel les constructions s'implanteront (relief, végétation...). Il s'agit également de contenir la hauteur des constructions en particulier en frange urbaine et de traiter ces dernières via le maintien d'espaces naturels « tampon » en transition avec les espaces ouverts. Le rôle de filtre paysager des jardins et des clôtures végétales est alors essentiel.
- **Conserver les parcs et jardins remarquables** : Au sein de l'enveloppe urbaine, la commune souhaite assurer la conservation des parcs et jardins (publics et privés) arborés qui au delà de leur qualités écologiques, agrémentent souvent le tissu ancien et embellissent l'espace.

1.5.2 Concilier protection et valorisation du patrimoine urbain et architectural

- **Poursuivre le projet de SPR (site patrimonial remarquable) en remplacement de l'ancienne ZPPAUP** : Il s'agit d'ajuster le périmètre de protection ainsi que les dispositions réglementaires de ce nouvel outil en complémentarité avec les dispositions du PLU pour préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères des secteurs à enjeu.
- **Respecter l'architecture traditionnelle sans pour autant renoncer aux projets d'architecture contemporaine** : La commune est favorable à l'adaptation du bâti traditionnel via des projets de création architecturale et bioclimatique dès lors qu'ils valorisent leur environnement et permettent d'éviter l'abandon du bâti existant.
- **Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)** : Ces éléments témoignent de la riche histoire de la commune et sont des vecteurs d'identité. Ils constituent également des supports d'intérêt pour partir à la découverte du territoire (itinéraires de randonnées, courses d'orientation...). La commune souhaite également sensibiliser à l'entretien du cimetière dont les caveaux et monuments funéraires présentent un fort intérêt patrimonial à conserver.
- **Continuer à promouvoir et étoffer le réseau de cheminements doux dans la vallée de la Seugne** : La commune porte actuellement un projet de nouveau cheminement en direction de Saint-Germain de Lusignan. Elle souhaite ainsi finaliser le travail entrepris depuis de nombreuses années visant à ouvrir la vallée aux Jonzacais et par la même occasion sensibiliser à sa valeur écologique.

Le projet patrimonial

Éléments de contexte

- Bâti
- Réseau viaire
- Boisement

Préserver l'équilibre paysager

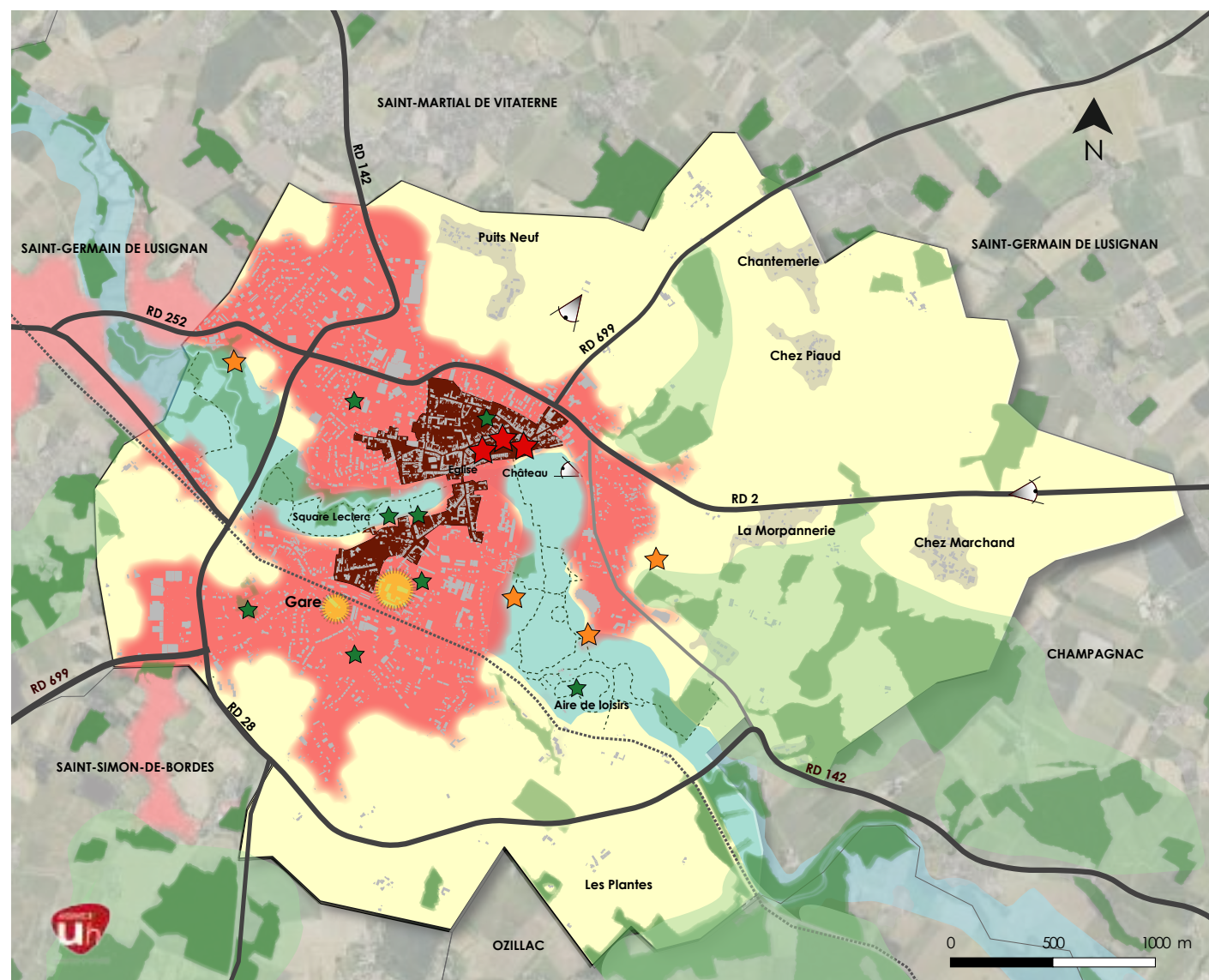
- Paysage ouvert et vallonné à dominante agricole
- Paysage semi ouvert constitué des bois et boqueteaux (vallons, collines)
- Paysage semi fermé de la vallée de la Seugne (ripisylve)
- Paysage urbain

Conserver tous les éléments de repère paysager

- Protéger tous les boisements (du bois au boqueteau)
- Préserver les cônes de vue remarquables de tout effet de mitage
- Poursuivre la valorisation du centre-ville (projet de SPR)
- ★ Assurer protection et mise en valeur des Monuments Historiques
- ★ Protéger les éléments de petit patrimoine (moulins, lavoirs..)
- ★ Conserver les parcs et jardins remarquables

Penser valorisation du patrimoine

- Contenir l'étalement urbain des hameaux pour éviter tout effet d'empiétement ou de grignotage des espaces agricoles et naturels
- ☀ Se donner les moyens de réinvestir et recomposer la ville
- Continuer à promouvoir et étoffer le réseau de cheminements doux dans la vallée



VALORISER ET ANIMER : UN RÔLE DE CENTRALITÉ À CONFORTER

2.1 Valoriser le cadre de vie

2.1.1 Conserver et continuer à adapter son offre en équipements

- **Répondre au mieux aux besoins des usagers, habitants et visiteurs** : La ville de Jonzac en tant que centralité de l'espace de vie et au delà de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, rayonne par son niveau d'équipements et la diversité de son offre (administrative, socio-éducative, sportive, culturelle, touristique...). Le projet consiste à continuer à adapter, entretenir et moderniser cette offre à l'image de la future caserne des pompiers.
- **Garantir le bon fonctionnement des grands pôles d'équipements comme l'hôpital ou encore le collège et le lycée** : Il s'agit d'équipements structurants à prendre en compte dans le projet de PLU car ils ont besoin d'espace et doivent être correctement desservis.
- **Consacrer la multifonctionnalité du centre ville et de certains quartiers à l'image de celui de la résidence Philippe** : Les équipements ne forment pas tous des pôles, plusieurs sont dispersés au cœur des quartiers. Cette mixité de fonctions est un atout que la commune souhaite conforter.
- **Poursuivre le déploiement du potentiel touristique de la commune** : Au delà des thermes, Jonzac dispose d'équipements-phares sources d'attractivité comme le complexe aquatique des Antilles de Jonzac, la base de loisirs ou encore le centre des congrès, en complément desquels la commune compte proposer une offre en hôtellerie de plein air de qualité (air de camping car, habitat insolite...).

2.1.2 Mieux accéder au centre-ville

- **Sécuriser la rue Winston Churchill** : Cette voie est une artère structurante au sein de l'armature viaire puisqu'elle dessert l'hôpital, les écoles, le collège, le lycée et les Thermes. La commune souhaiterait donc y réduire la vitesse des véhicules, mieux réguler le stationnement à ses abords et sécuriser davantage les déplacements doux.
- **Mieux réguler le stationnement dans le cœur de ville** : Il s'agit d'optimiser les aires existantes via notamment une meilleure signalétique pour guider à la fois l'automobiliste et les piétons (habitants, visiteurs...).
- **Encourager le recours aux modes doux pour les courtes distances** : Le projet consiste à réduire les déplacements automobiles sur les courtes distances au profit du piéton et du cycliste. Pour cela, les quartiers doivent être perméables et connectés les uns aux autres par des liaisons douces traversantes et sécurisées. Sur l'existant, certaines séquences routières comme celles avec la gare méritent une attention toute particulière car elles sont très stratégiques dans le fonctionnement de la commune. Quant aux futures opérations, il conviendra d'y assurer la fluidité des déplacements doux via des aménagements appropriés et pensés en amont des projets.
- **Poursuivre les efforts en faveur de la mise en accessibilité pour tous** : La commune qui est dotée d'un PVD compte poursuivre les travaux visant à améliorer l'accessibilité de ses établissements recevant du public aux personnes en situation de handicap, personnes âgées, poucettes... Dernièrement ont été aménagés les accès de la salle des fêtes, du stade Jean Claude Texier, de la salle du conseil municipal.

Les équipements et les déplacements

Éléments de contexte

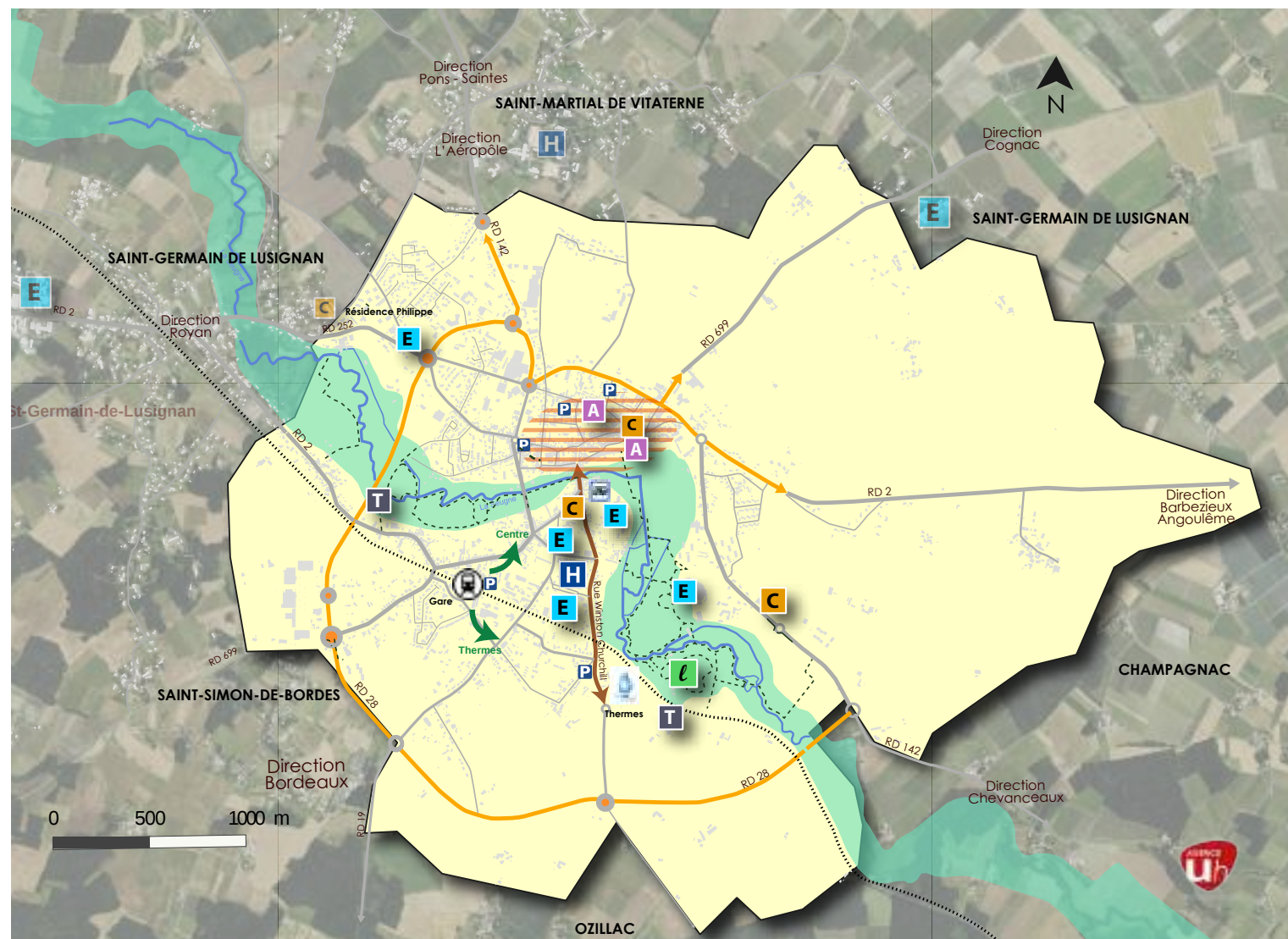
- Bâti
- Réseau viaire
- Vallée de la Seugne
- Voie de contournement
- Nœud de desserte polarisant

Conserver le niveau et la diversité de l'offre en équipements (pôles)

- E** Équipement socio-éducatif et sportif (stade, lycée, collège, écoles)
- C** Équipement culturel (médiathèque, centre des congrès)
- H** Hôpital
- A** Administration
- T** Équipement technique
- Gare
- Thermes
- l** Base de loisirs
- Aire de camping-cars

Assurer la fluidité et sécurité des déplacements

- Centralité historique à circulation réduite
- Voie de desserte structurante à sécuriser
- Améliorer les liaisons entre la gare, le centre-ville et les thermes
- P** Encourager la multi-modalité



2.2 Conforter le poids démographique de la commune

2.2.1 Poursuivre un projet de relance démographique

- **Miser sur le maintien du gain démographique de ces dernières années** : Après plusieurs décennies durant lesquelles le nombre d'habitants de la ville centre a diminué, de 2014 à 2020, la commune a enfin enregistré un taux de croissance annuel positif de **+0.5%**. Le projet consiste donc à poursuivre cette dynamique pour se rapprocher des **3800 habitants d'ici 10 ans** (contre 3550 en 2021).
- **Gagner 20 habitants par an en produisant une moyenne de 28 logements à l'année** : En intégrant le calcul du point d'équilibre démographique, prenant en compte à la fois la taille des ménages ou encore la hausse des résidences secondaires (curistes), le projet de PLU qui porte l'ambition de conforter le poids démographique de Jonzac, devrait permettre de produire un minimum de 290 logements à l'échéance de 2034.

2.2.2 Se donner les moyens de produire de nouveaux logements et de diversifier l'offre

- **Continuer à soutenir les projets visant à réinvestir les logements vacants** : Force est de constater que ces dernières années, le nombre de logements vacants dans le cœur de ville a fortement diminué. Les dispositifs d'aide et de conseils (à l'image de l'OPAH-RU) se poursuivent et le projet mise donc encore sur de nouveaux projets de rénovation qui par ailleurs permettent de produire des logements de petite taille.
- **Densifier le tissu urbain et conduire des opérations de renouvellement urbain** : Le projet est l'occasion de mobiliser tout le potentiel existant en termes d'optimisation des sols via la densification du tissu urbain et le réinvestissement de bâtiments d'activités existants ou de friches.
- **Privilégier les opérations d'ensemble et y fixer un objectif de densité** : Il s'agit là d'une des orientations du SCoT qui consiste à imposer un taux de densité minimum dans les futures opérations pour économiser l'espace et produire plus de logements.

- **Soutenir des opérations aux programmes variés** : Il convient d'adapter l'offre aux besoins de tous et notamment des seniors, des jeunes actifs ou encore des curistes avec une offre diversifiée en taille et en statut (locatif).

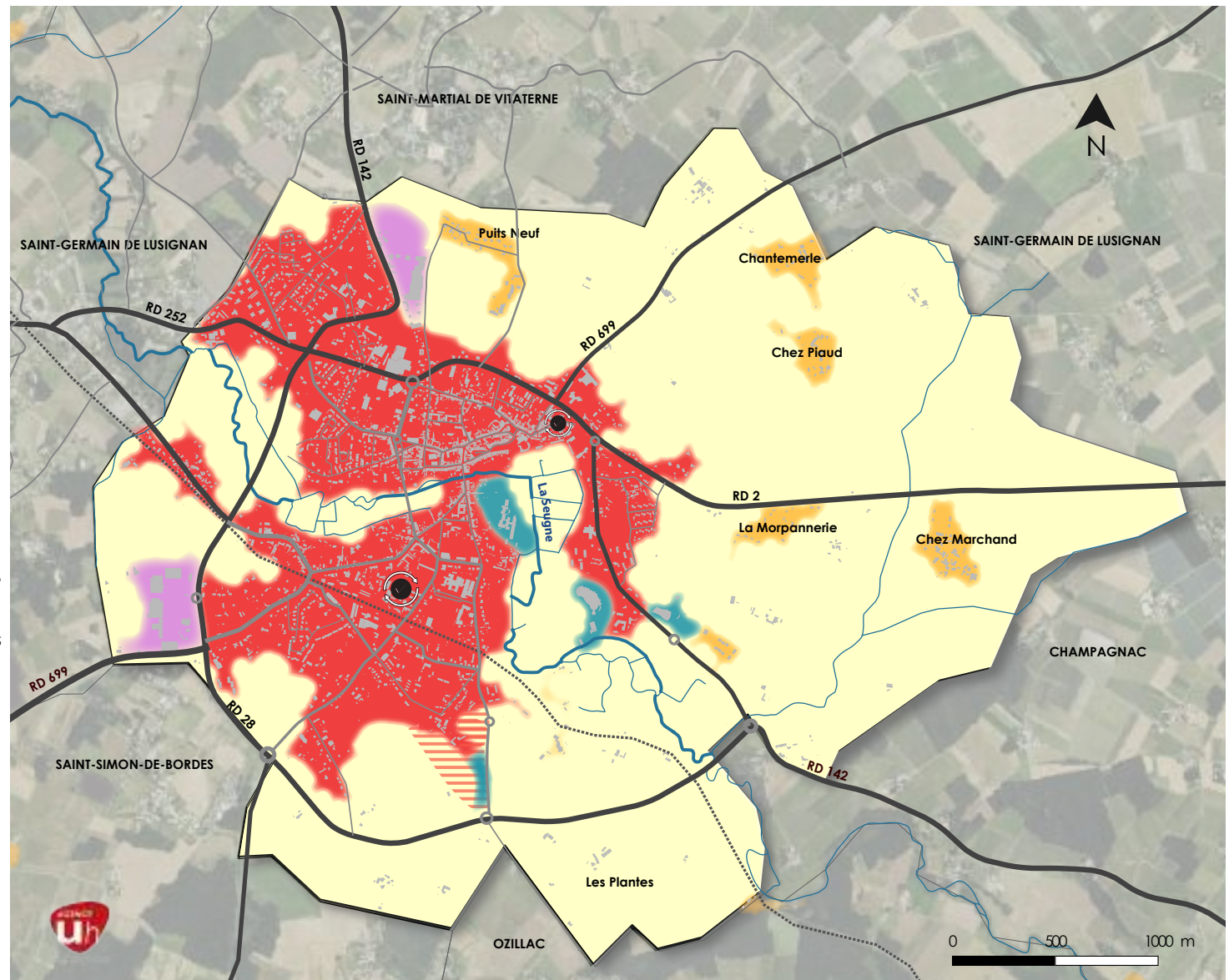
Le développement résidentiel

Éléments de contexte

-  Bâti
-  Réseau viaire
-  Voie principale
-  Zone d'activité
-  Équipement

La dynamique résidentielle

- 
-  Périmètre de revitalisation issu du programme «Petites Villes de Demain»
- 
- 



2.3 Affirmer le rôle de pôle économique de la commune

2.3.1 Préserver la vitalité du cœur de ville

- **Poursuivre la valorisation du cœur de ville :** La collectivité qui est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain », et se dote de plans de mobilité et de végétalisation, a pour ambition au travers de son PLU de continuer à animer le centre, de faciliter le renouvellement urbain, d'améliorer les circulations douces et de végétaliser, des initiatives qui ont toutes pour objectif de valoriser le cœur de ville et en faire un espace attrayant où il fait bon vivre.
- **Soutenir les commerces et les services de proximité :** Il s'agit au travers le projet de PLU d'éviter de mettre en concurrence les commerces et services de proximité du cœur de ville et les zones commerciales, en misant sur leur complémentarité.
- **Promouvoir le potentiel touristique du cœur de ville :** Le patrimoine architectural et urbain, les services (musée, espace culturel...) et les commerces sont une source d'attractivité qu'il convient d'entretenir et de promouvoir via à minima une bonne signalétique et des circulations douces (vélos et piétons) sécurisées.

2.3.2 Soutenir les entreprises en place et se donner les moyens d'en accueillir de nouvelles

- **Poursuivre l'aménagement des zones commerciales :** Jonzac présente deux zones d'activités commerciales dont l'une a donné lieu à des aménagements récents. Le projet de PLU consiste à permettre la finalisation des aménagements en cours tels que prévu dans l'ancien document d'urbanisme.
- **Soutenir les projets communautaires de développement économique :** La CDCHS compétente en la matière propose plusieurs pépinières d'entreprises et porte plusieurs projets de développement sur la commune. Elle dispose de foncier qu'elle souhaite mobiliser à destination d'entreprises artisanales, commerciales et industrielles notamment. Il s'agit d'étoffer le tissu économique local dans la poursuite des orientations définies par le SCoT.
- **Répondre aux besoins des entreprises existantes :** Il existe de nombreuses activités sur la commune dont certaines occupent des emprises importantes et doivent être prises en compte dans le projet communal en vue d'en garantir le maintien voire le développement.

2.3.3 Intégrer le projet de développement des thermes

- **Continuer à accompagner le développement des thermes :** Les thermes sont désormais une activité historique et structurante pour la commune et au delà la CDCHS. C'est un levier de l'économie locale qui à ce titre mérite une attention particulière dans le projet de PLU d'autant qu'ils s'implantent sur un site très spécifique (anciennes carrières).

2.3.4 Soutenir l'activité agricole

- **Assurer la pérennité des exploitations agricoles :** Il s'agit de ne pas développer l'habitat à proximité immédiate des sites d'exploitation au risque de générer des conflits de voisinage ou d'entraver le développement ou la reprise des exploitations. Certains hameaux présentent ainsi un ou plusieurs sites d'exploitation.
- **Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles :** Le projet consiste à préserver tout l'outil agricole, des terres aux bâtiments.
- **Traiter les franges urbaines au contact des espaces cultivés :** Il s'agit de conserver des espaces «tampon» dans la logique d'espace de non traitement aux abords des zones résidentielles.
- **Soutenir les projets de diversification :** Dans le prolongement de l'activité agricole, les exploitants peuvent développer les projets de vente directe à la ferme, d'agritourisme ou encore de tourisme à la ferme (aire de camping, gîtes). Des initiatives que la commune entend soutenir dès lors qu'elles participent à dynamiser le territoire et valorisent les ressources locales.

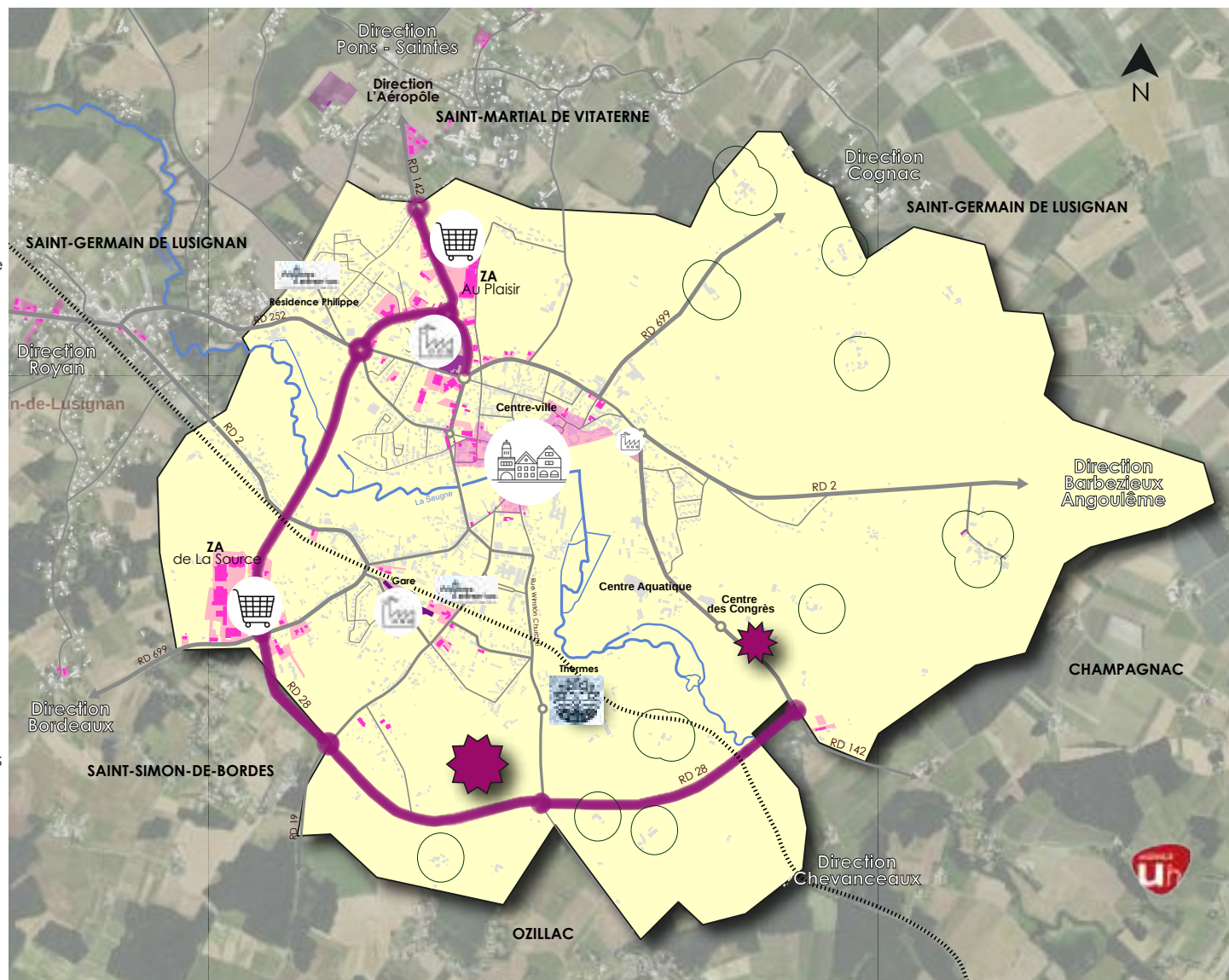
Le développement économique

Éléments de contexte

-  Bâti à vocation économique
-  Autre destination
-  Réseau viaire
-  Voie de circulation source d'attractivité économique
-  Rivière de la Seugne

Affirmer le rôle de pôle économique de Jonzac

-  Soutenir les commerces et les services du cœur de ville
-  Poursuivre l'aménagement des zones commerciales
-  Répondre aux besoins des entreprises existantes
-  Soutenir les projets communautaires de développement économique
-  Garantir le bon fonctionnement des thermes
-  Assurer la pérennité des exploitations agricoles (terrains + bâti et installations)
-  Préserver les surfaces agricoles





*Surfaces à mobiliser pour le développement économique : **11.9ha** ?*

Les terrains du Leclerc sont déjà comptabilisés dans la consommation

Thématiques	Contexte et constats	Enjeux
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Le territoire de Jonzac s'inscrit à la rencontre de trois grandes entités paysagères : • La Champagne charentaise sur toute sa moitié Est : Ce paysage correspond à de vastes étendues de pays plats et chauds où la culture céréalière domine dans les plaines alors que les vignes s'étendent sur les hauteurs des cuestas (forme du relief dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave en pente raide, et de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inverse) et deviennent l'élément dominant dans la partie nord-est du territoire ; Ce paysage se caractérise par sa monotonie du fait de la spécialisation de l'agriculture locale (vigne), les haies et les arbres isolés y jouent donc un rôle important. • La vallée de la Seugne : le paysage est rythmé par le cordon végétal plus ou moins épais qui occupe les rives de la Seugne (ripisylve). Il s'agit d'un espace fragile à mettre en lien avec les zones inondables... • Le bocage viticole haut-saintongeais ou coteaux de Gironde et de Mirambeau : cette entité associe cultures céréalières, de tournesols et de vigne, et boisements au sein d'un paysage aux amples vallonnements. - Dans le détail, le paysage de la commune présente plusieurs ambiances distinctes offrant des paysages très ouverts à dominante agricole de type plaine, des paysages semi-ouverts et plus vallonnés et boisés et des paysages plus intimes très refermés notamment à hauteur de la vallée de la Seugne, le tout rythmé par un relief plus ou moins prononcé offrant des belles perspectives ou des fenêtres très identitaires. - La ville de Jonzac est desservie par plusieurs grandes voies de circulation. Ces voies de transit sont des vitrines pour le territoire - Au coeur de Jonzac, le quartier de la gare (lot quartier gare, compris entre la rue Alsace Lorraine et l'avenue du Général de Gaulle) présentent des emprises occupées autrefois par de grands entrepôts mais aujourd'hui ponctuellement en friche... - Existe-t'il d'autres friches ? Le site de la distillerie de la Tour est identifié dans le programme Petites villes de demain ? - Les parcs et jardins, les alignements d'arbres sont également de précieux repères qui valorisent le territoire - La commune est traversée par le GR 360 et présente plusieurs itinéraires de randonnées qui sont de bons supports pour découvrir et profiter du patrimoine	- Inventorier les haies et les arbres isolés en vue de les protéger - Prendre soin à intégrer au mieux les futures constructions à ce paysage ouvert (gestion des franges, volumétrie et aspect) - Poursuivre la valorisation, la gestion, l'entretien de la vallée de la Seugne - Respecter la ripisylve et bien cadrer les projets au sein de la vallée - Conforter les franchissements de la Seugne (et réseau hydrographique) - Préserver la trame boisée en protégeant les bois, bosquets et boqueteaux - Préserver les qualités de chaque ambiance paysagère - Protéger les cônes de vue identitaires - Soigner le traitement des entrées de ville et de la voie de contournement - Réinvestir les friches urbaines du coeur de ville avec des programmes mixtes ((habitat/économie/services/équipements) - Porter attention à la conservation des parcs et jardins au sein de l'enveloppe urbaine pour leur rôle écologique et paysager - Étoffer le réseau de chemins doux notamment dans la vallée

Thématiques	Contexte et constats	Enjeux
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Le territoire communal est marqué par un dénivelé ponctuellement prononcé, oscillant entre 29 mètres et 84 mètres au point le plus haut. - La commune appartient au bassin versant de la Seugne qui traverse le bourg. La Seugne est un affluent de la Charente. - Le fonctionnement hydrographique est complexe avec plusieurs sous-bassins versants et des passages d'eau source d'inondation par ruissellement ponctuellement. - Le territoire est par ailleurs exposé au risque d'inondation qui donne lieu à Plan de Prévention des Risques (servitude d'utilité publique). Le camping est actuellement en zone inondable. - Le territoire présente aussi des anciennes carrières qui impactent le bourg. Ces dernières font également l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (le même que le PPRi) en raison du risque de mouvement de terrain. Le PPR définit ainsi des secteurs d'aléa fort où aucune construction nouvelle n'est autorisée. A noter qu'il existe une carrière qui n'est pas répertoriée dans le PPR route de Champagnac mais qui mérite une attention particulière dans le PLU. - La commune est également exposée au risque tempête (comme tout le département) ainsi que le risque de transport de matières dangereuses. Jonzac s'inscrit au carrefour de plusieurs voies départementales de transit avec un trafic significatif qui peut également être source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. Les RD 142, 28 ET 134 génèrent d'ailleurs un faisceau de nuisance sonore de 250 mètres de part et d'autre des bords de la chaussée. - La commune est également traversée par une ligne de transport ferroviaire - La commune compte deux installations classées s'agissant de la distillerie de la Boulonnerie (La Tour) et la SAS Delabli (industrie de produits alimentaires). - Il existe enfin plusieurs site d'exploitations agricoles et la vigne s'est beaucoup étendue...	- Intégrer le relief dans la gestion des eaux pluviales - Protéger les cônes de vue emblématiques de tout effet de mitage (sur le bourg, sur la vallée de la Seugne...) - Inscrire le projet de PLU en compatibilité avec les objectifs du SAGE Charente (participer à l'atteinte des objectifs de qualité des eaux fixé par le SAGE Charente) - Poursuivre les projets de régulation des eaux pluviales, assurer une bonne gestion des eaux en limitant l'imperméabilisation des sols (éviter tout risque d'incidence directe ou indirecte, risque pollution) - Prendre en compte le Risque d'inondation - Quelle solution pour le camping ? - Prendre en compte le risque de mouvement de terrain (effondrement...) - Prendre en compte les risques et nuisances aux abords des principales voies de circulation (voie de contournement) - Nuisances ? - Intégrer les contraintes SEVESO dans le projet de PLU - Éviter les risques de conflit de voisinage avec les résidents (périmètre de vigilance, gestion des frange dans une logique de zone de non traitement...)

Thématiques	Contexte et constats	Enjeux
Patrimoine architectural et archéologique	- Trois édifices sont protégés au titre des monuments historiques dans le centre ville (l'église Saint-Gervais-Saint-Protas, le château de Jonzac, et la porte de la ville) - La commune renferme un site classé (AC2) s'agissant de la place du château - La commune avait fait l'objet d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) protégeant particulièrement son coeur de ville ancien . - Le territoire renferme plusieurs moulins qui constituent des repères paysagers et un héritage culturel : Le moulin de Trompe l'Amour, le moulin de Griffier, le moulin de « Chez Bret », le moulin du Cluzelet - Il renferme également des bâtiments d'intérêt architectural en dehors du coeur de ville parfois d'anciens bâtiments agricoles (grange à « La Mouillère », une ferme à « La Terrière »...)) - Jonzac fait l'objet d'un zonage archéologique, de nombreux quartiers sont concernés, attestant de l'histoire riche de Jonzac.	- Poursuivre les projets de protection et mise en valeur du patrimoine architectural et urbain (projet de requalification d'espaces publics ?) - Poursuivre le projet de Site Patrimonial Remarquable en partenariat avec les services de l'ABF - Protéger les éléments de petit patrimoine (permis de démolir au delà des périmètres de protection) - Protéger et permettre le réinvestissement du bâti ancien de qualité (changement de destination) - Bien intégrer ce zonage en amont de tout projet

- **Hiérarchiser le développement urbain en vue de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols :** Le projet vise en premier lieu à mettre fin au phénomène de dilution de la construction sur l'ensemble du territoire. C'est désormais la ville en tant que « centralité » regroupant les équipements et les services qui est vouée à être confortée prioritairement, via notamment de nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, en intensification ou en extension. Les hameaux quant à eux n'ont plus vocation à s'étaler mais à se densifier ponctuellement au regard de leur capacité et des contraintes en présence. Enfin les micro-hameaux, les écarts ou l'habitat diffus ne pourront plus faire l'objet de constructions d'habitation nouvelles au risque d'engendrer de l'étalement et de la consommation d'espaces agro-naturels.
- **Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines :** Afin de se prémunir d'éventuels conflits de voisinage et dans le respect des préconisations des Chartes départementales « Agriculture, Urbanisme et Territoires » et « Riverains », le projet prend soin d'une part, d'éviter de construire de nouvelles habitations aux abords immédiats des sites d'exploitation. D'autre part, la commune soutient les démarches consistant à maintenir des espaces « tampon » entre les terrains agricoles et les zones résidentielles. Cela consiste à maintenir ou constituer des zones de « non traitement » en conservant des jardins en frange ou en plantant des haies « pare-vent » à la ceinture des futures opérations d'ensemble.
- **Promouvoir toutes les alternatives à la voiture individuelle thermique :** Il s'agit de contribuer à la réduction de l'usage individuel de l'automobile dont l'usage généralisé sur le territoire constitue l'une des principales sources d'émission de gaz à effet de serre. A cet effet, la collectivité soutient le déploiement du transport ferroviaire, des bus régionaux et du co-voiturage et parallèlement entend mieux réguler le stationnement tout en renforçant le réseau de liaisons douces (piétons et cycles). Pour les courtes distances, le piéton et le cycles doivent ainsi être privilégiés.
- **Participer à la résilience alimentaire du territoire :** Il s'agit de structurer et développer le système alimentaire local via la mise en place de circuits « ultra » courts. Initié par la CDCHS, le programme alimentaire territorial (PAT) ambitionne le développement de l'agriculture urbaine, du maraîchage pour tendre vers une souveraineté alimentaire. Cette initiative est soutenue par la commune de Jonzac...