



REUNION PUBLIQUE N°2

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

6.1 JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS AFFICHÉES AU PLAN DE ZONAGE

LE CONTENU DU REGLEMENT GRAPHIQUE

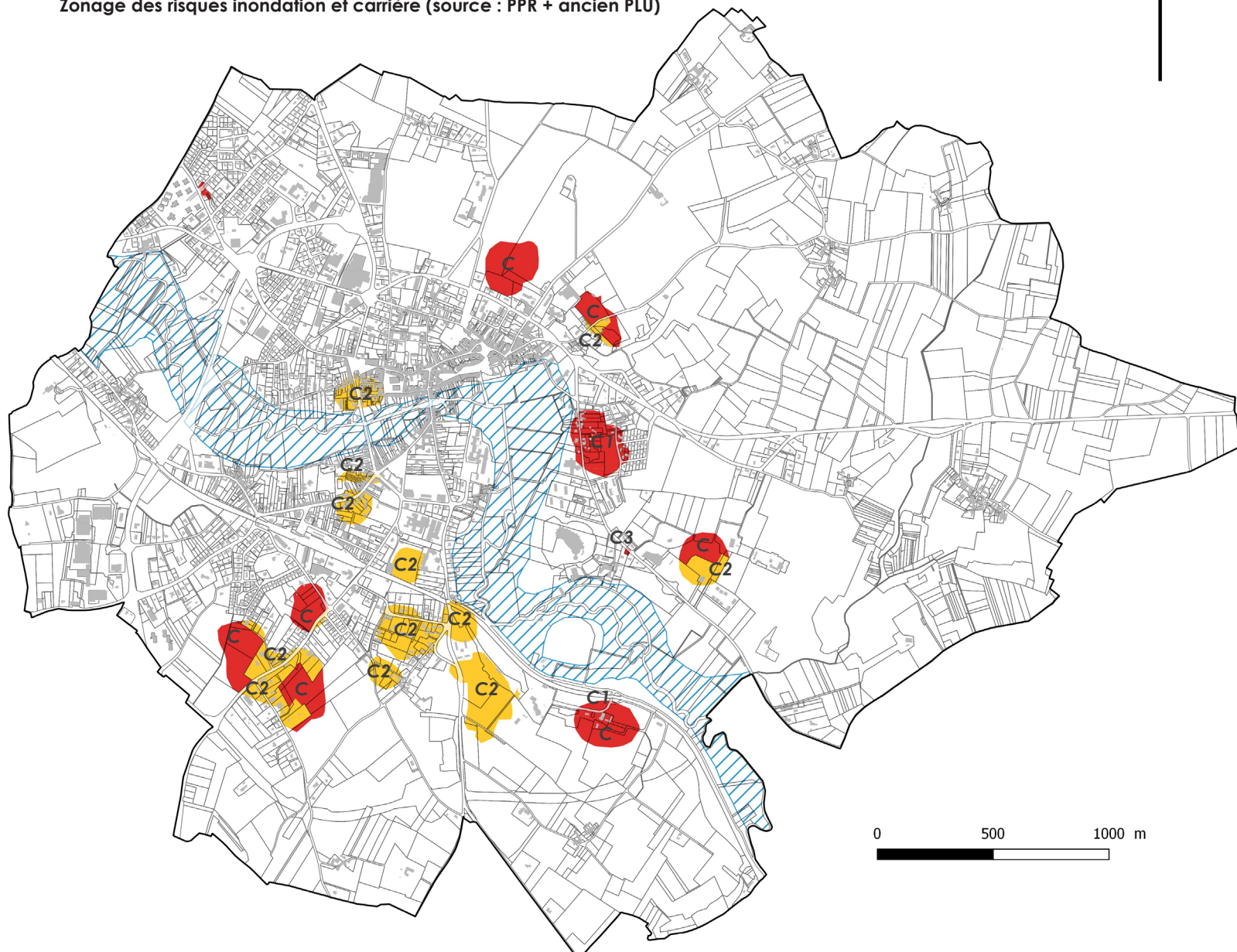
- ■ ■ CHEMIN A CONSERVER OU CREER (ARTICLE R151-48 DU CODE DE L'URBANISME)
- ⊖ ⊖ ⊖ HAIE - LINEAIRE VEGETAL PROTEGE (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- ■ ■ LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER ('ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME)
- ★ ELEMENT DE PATRIMOINE NATUREL PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME
- ★ ELEMENT DE PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME
- ■ ■ EMPLACEMENT RESERVE (ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)
- ⌘ ESPACE BOISE CLASSE (ARTICLE L 113-1 DU CODE DE L'URBANISME)
- ★ ★ ★ PARCS ET JARDINS PROTEGES ('ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- ■ ■ SECTEUR A ORIENTATION D'AMENAGEMENT (ARTICLE R151-6 DU CODE DE L'URBANISME)
- RISQUE CARRIERE SE REFERER AU PPR EN ANNEXE DU PLU
- RISQUE INONDATION SE REFERER AU PPR EN ANNEXE DU PLU
- ■ ■ SECTEUR D'INFORMATION DES SOLS SE REFERER AUX ANNEXES

6.1.1 Les zones de risques

Le territoire est exposé au risque d'inondation qui donne lieu à Plan de Prévention des Risques (servitude d'utilité publique). Il 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.

Ce PPRN contient une note de présentation, une carte réglementaire au 1/5000 et un règlement écrit. **En tant que servitude d'utilité publique, il s'impose au PLU et intègre ses annexes.** Pour tout projet dans les limites du PPRN, il convient donc de se référer au règlement graphique et écrit du PPRN.

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



- C** Secteur naturel non bâti - inconstructible
- C1** Secteur bâti exposé à un aléa fort de mouvement de terrain - principe d'inconstructibilité
- C2** Secteur bâti ou potentiellement à bâtir où la vulnérabilité est plus faible. Se référer au règlement du PPR
- C3** Route de Champagnac, secteur où il existe un risque d'effondrement mais la carrière n'est pas dans le PPR

6.1.2 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation : de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier, d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi).

A travers son projet, la commune souhaite se donner les moyens d'acquérir différents terrains en vue de répondre aux besoins suivants :

N°	OBJET	PARCELLE	SURFACE	BENEFICIAIRE	JUSTIFICATION
1	Gestion des eaux usées	AC9	2800m²	Commune	
2	Aménagement paysager et urbain	AK327/ AK328	1450m²	Commune	Espace vert / Gestion des eaux pluviales / Stationnement à hauteur des sites de tourisme
3	Aire de stationnement	AO31 / AO37/ AO38 / AO39/ A40/AO41/ AO42/AO43/ AO47/AO48	4000m²	Commune	Aire de stationnement pour l'hôpital

Entre le camping municipal et l'aire de camping, face au lycée, demeurent des terrains. Ils forment une disctontinuité et n'ont pas vocation à accueillir du résidentiel au risque de créer des conflits de voisinage voire d'ursage. La commune envisagerait donc leur acquisition dans une logique de pôle en lien avec les équipements en place.

Emplacements réservés



6.1.3 Le linéaire commercial protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Il s'agit de préserver les vitrines commerciales de la traverse de bourg.

La commune souhaite que ces locaux commerciaux qui occupent ou occupaient les rez-de-chaussée **des rues de Verdun et de la rue James Scarleff** ne changent pas de destination pour devenir des logements.

Cette action vise à limiter les ruptures de linéaires marchands voire à renforcer les continuités marchandes et favoriser la diversité commerciale sur les emplacements stratégiques pour la commune.

L'objectif consiste à se donner les moyens de préserver des commerces de proximité qui participent pour beaucoup au dynamisme du cœur de bourg et au delà à son attractivité.

Repérage du linéaire commercial à protéger (source : zonage du PLU)



6.1.4 Les espaces boisés classés

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Le contexte local de morcellement des surfaces boisées avec de petites parcelles de bois, invitent à la plus grande prudence pour préserver ces boisements de tout grignotage. En effet, les coupes de moins de 1ha ne sont soumises à aucun contrôle. Dès lors, les élus ont t'ils souhaité reconduire et étendre légèrement les Espaces Boisés Classés sur une grande partie des terres hautes.

La conservation de cette trame boisée est relayée par la protection du linéaire végétal inventorié dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

A noter que le projet a bien pris en compte les réseaux (routiers, électricité...) incompatibles avec les Espaces Boisés Classés.

Repérage des Espaces Boisés Classés (source : zonage du PLU)



6.1.5 Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de tous les éléments qui relèvent du patrimoine local.

En outre, en vertu de l'article **L151-19 du Code de l'Urbanisme** stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...».

L'inventaire concerne aussi toutes les entités qui forment la trame verte et bleue locale et participent à la biodiversité.

L'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme** stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Le projet de PLU a donc été l'occasion de recenser toutes les haies qui participent au fonctionnement écologique du territoire ainsi que les jardins et parcs en cœur de village ou encore les arbres isolés. Il convient bien de préciser que cet inventaire ne peut être exhaustif !

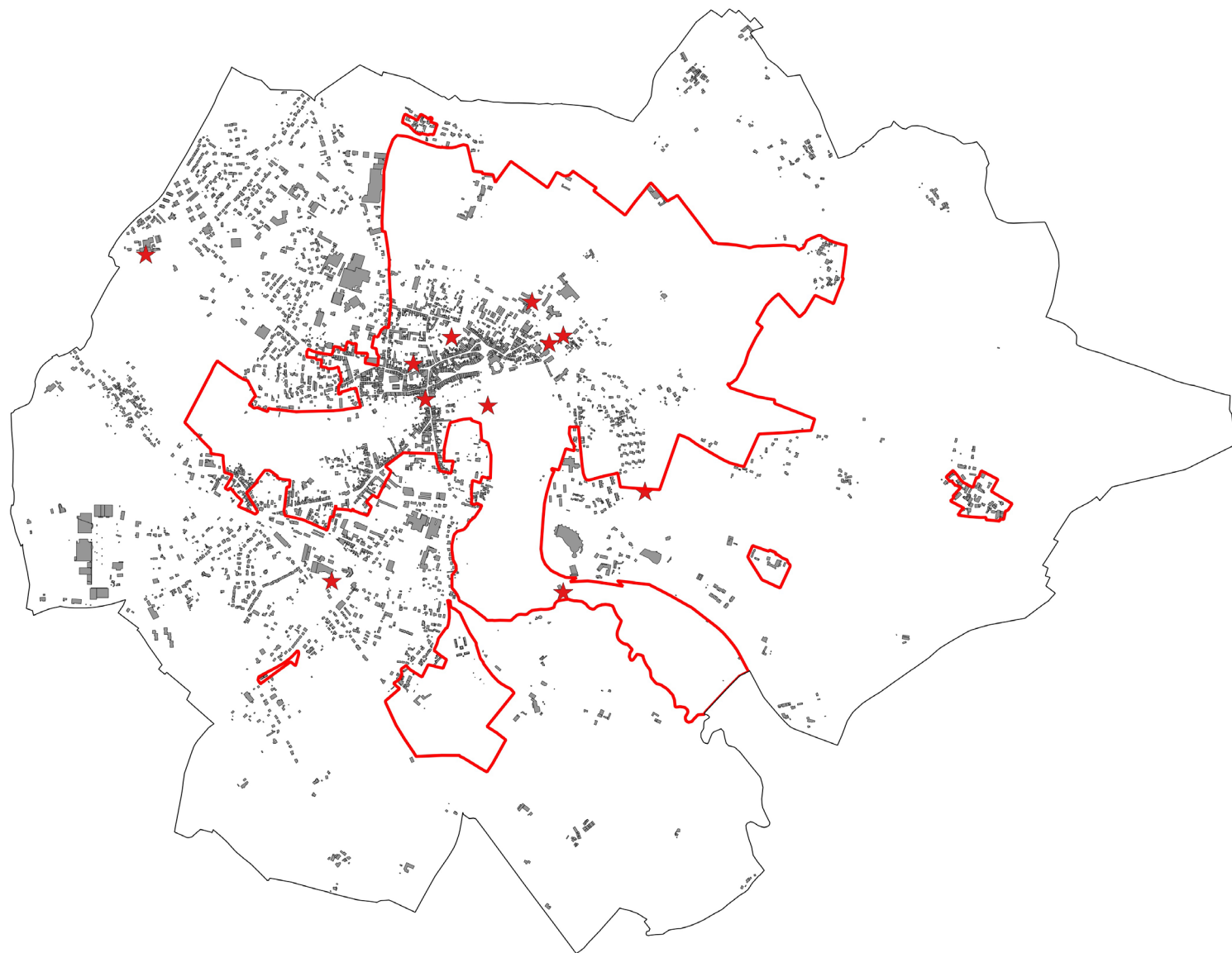
• **Les bâtiments et îlot d'intérêt patrimonial** : Les éléments repérés au PLU sont tous des éléments d'intérêt architectural et paysager. Il s'agit notamment de maisons bourgeoises traditionnelles, de corps de fermes ou d'anciens châteaux. Le règlement fixe alors des principes en matière d'aspect extérieur (toitures, façades, menuiseries extérieures, clôtures). L'essentiel de ces prescriptions sont des interdictions visant à préserver les spécificités des constructions repérées. Dans la même philosophie, le présent PLU contient en outre, une orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel.

• **Les arbres et les haies** : Compte tenu de leurs multiples rôles les haies constituent un élément phare en termes de fonctionnement écologique sur le territoire. Le principe est donc l'interdiction d'arracher les haies et les arbres repérés sauf exceptions (sécurité, fonctionnelles...) justifiées.

• **Les parcs et jardins** : Ces espaces arborés repérés se situent dans les zones urbanisées là où la pression foncière peut se montrer la plus forte. Ils se composent souvent d'arbres de haut jet parfois très anciens et accompagnent généralement de belles demeures Saintongeaises. Ils peuvent également correspondre à des vergers ou potagers. Ils constituent des aérations dans l'espace urbain ainsi que des espaces perméables, précieux pour la gestion des eaux pluviales. Ils apportent également de la nature en ville, de la biodiversité... Dès lors, la collectivité souhaite les préserver. Les abattages y sont donc par principe interdits, les constructions nouvelles d'habitation également. Seuls des annexes sont tolérées ainsi que les aires de stationnement mais à condition de conserver la qualité de jardins et des sols perméables.

• **Les mares** : Le projet consiste à conserver les mares, éviter leur comblement et si leur entretien nécessite des travaux, il s'agira d'optimiser les caractéristiques de cette mare afin d'accroître sa capacité d'accueil et donc, son rôle fonctionnel. Ces travaux pourront avoir pour objet un curage doux, l'enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir un comblement naturel, le reprofilage des berges en pente douce, l'amélioration de l'arrivée des eaux de ruissellement ou encore le dégage ment des abords (débroussaillage) pour diversifier les degrés d'ensoleillement.

Inventaire du patrimoine bâti au regard des limites du SPR en rouge (source : zonage du PLU)



• **Le patrimoine bâti** : Il convient de souligner que la commune fait l'objet d'une ancienne ZPPAUP devenue un Site Patrimonial Remarquable. Cet outil qui concerne notamment tout le centre ancien vise à conserver les qualités du tissu urbain et architectural.

Le PLU est juste l'occasion de mettre en exergue certains éléments emblématiques qui peuvent être déjà protégés au travers du SPR dont pour rappel, les prescriptions s'imposent au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Au delà de ce périmètre, ont été repéré comme élément d'intérêt patrimonial à protéger un ancien moulin dans la vallée et une belle maison de maître traditionnelle.

Ces derniers seront donc aussi soumis à permis de démolir comme dans le périmètre du SPR.

Inventaire des parcs et jardins (source : zonage du PLU)

0 100 200 m



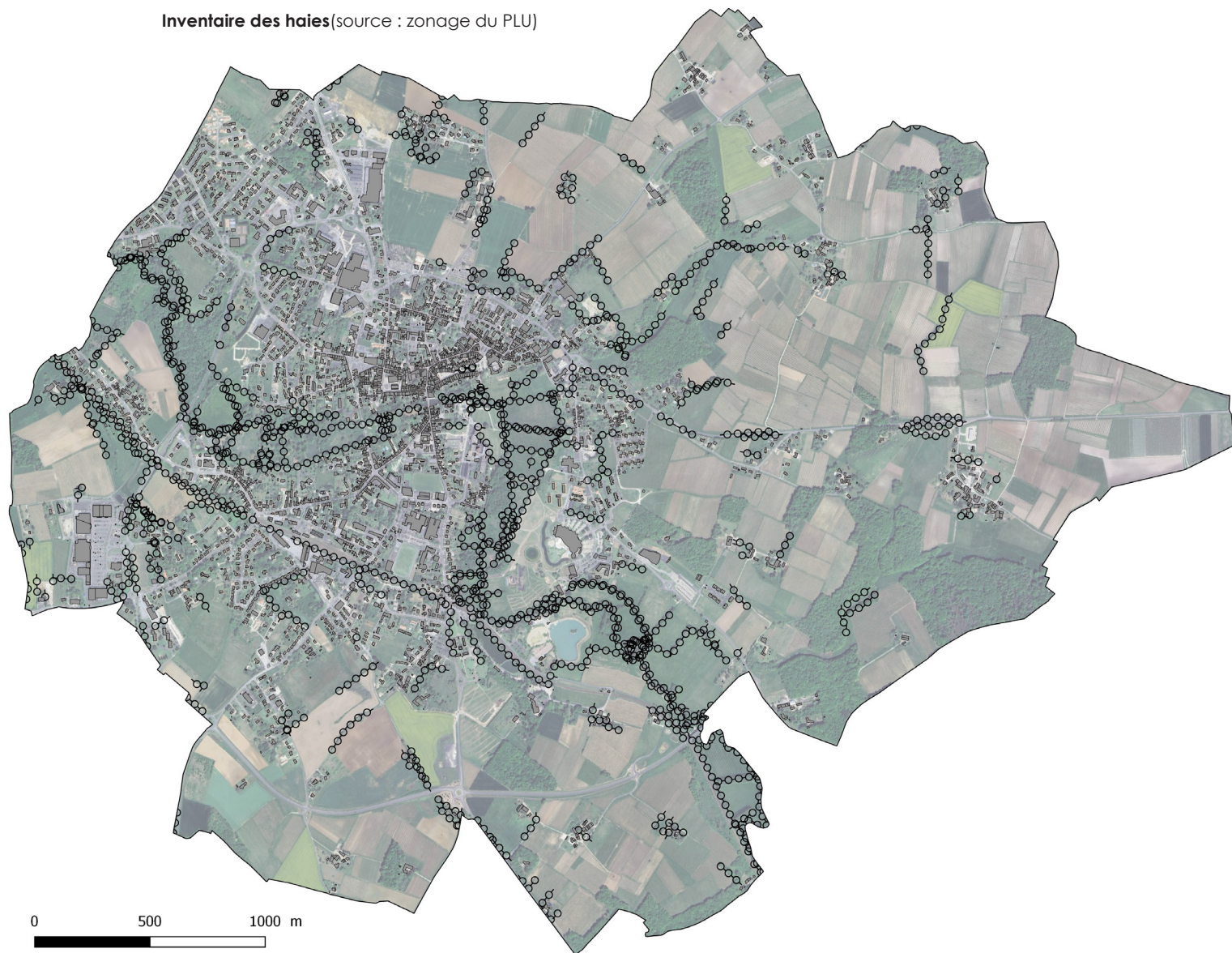
• **Les parcs et jardins** : Il s'agit de protéger les parcs arborés notamment ceux qui agrémentent les grandes demeures traditionnelles en coeur de bourg ancien.

Au delà de leur valeur paysagère, dans un tissu urbain compact, ils forment des espaces d'aération et de verdure à préserver pour leur multiples intérêts à l'image du parc de la CDCHS en plein centre ville.

Les jardins à la périphérie urbaine jouant le rôle d'espace de transition avec l'espace agricole ou la vallée de la Seugne présentent également un intérêt écologique.

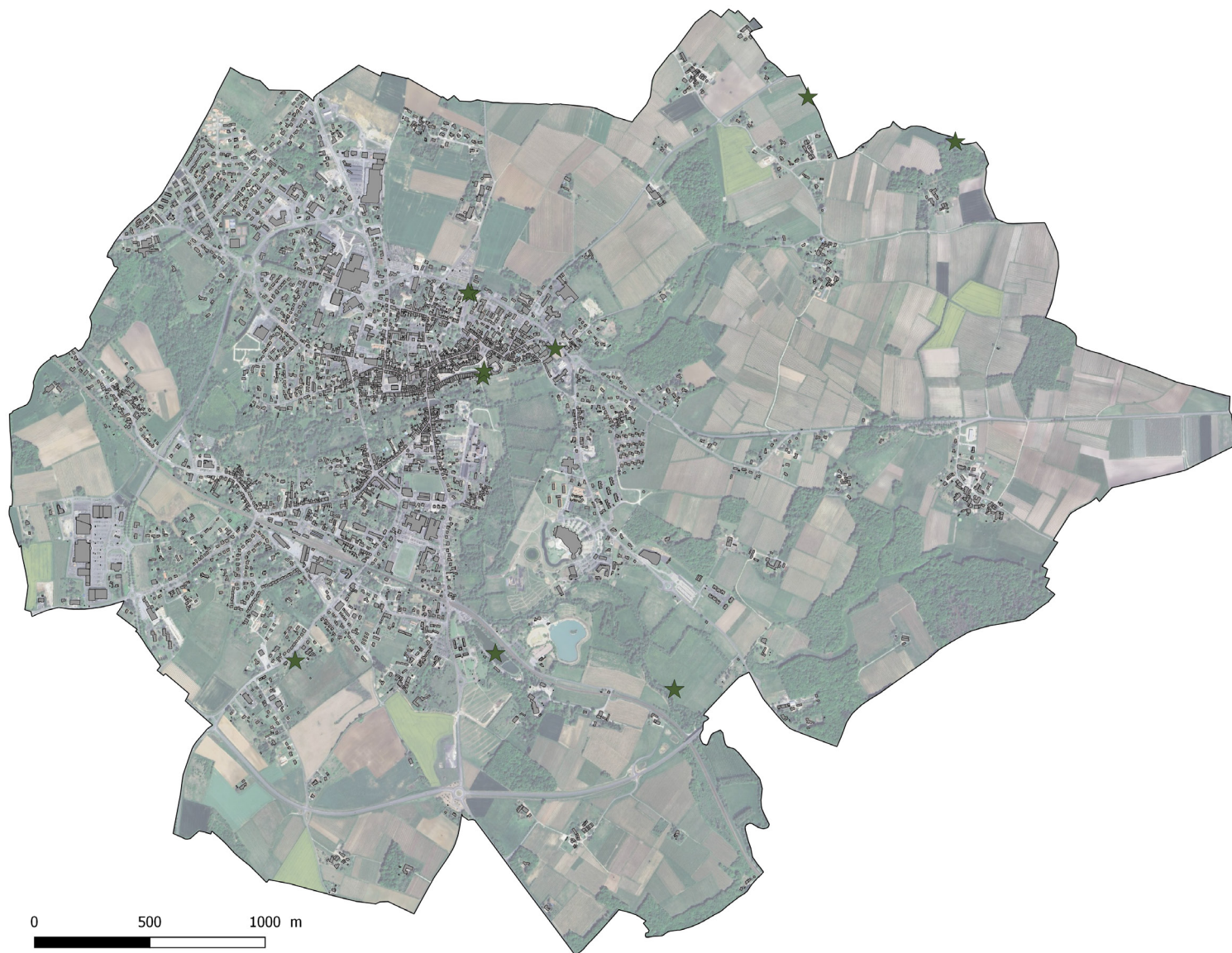


Inventaire des haies(source : zonage du PLU)



- **Les arbres et les haies** : Le projet consiste à protéger 4.6 kilomètres de linéaires végétalisés (principalement des haies).

Inventaire du patrimoine naturel - arbres/ mares(source : zonage du PLU)



• **Les mares** : La commune ne présente plus que quelques mares dont le rôle présente encore un intérêt écologique.

• **Les arbres** : Il s'agit d'appliquer les mêmes dispositions qu'aux haies. Le projet n'inventorie pas tous les arbres mais ceux qui incarnent des repères historiques et géographiques.

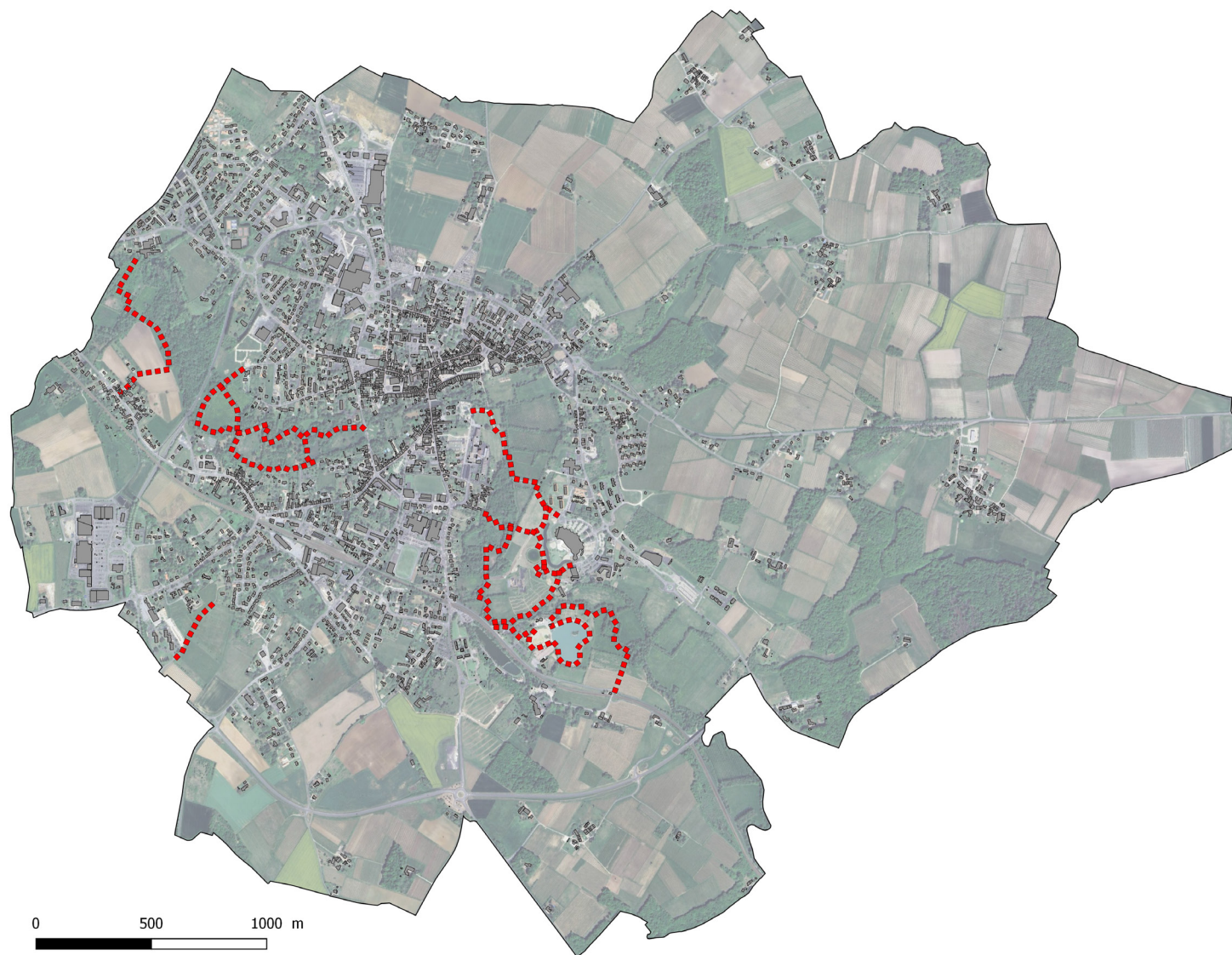
6.1.6 Les chemins à préserver

En vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Le présent PLU est donc l'occasion d'afficher l'itinéraire des chemins existants notamment ceux dans vallée de la Seugne.

Le projet vise à les consacrer, en assurer la préservation et pratique ainsi qu'à les promouvoir.

Portions des chemins de randonnée à conserver voire renforcer (source : zonage du PLU)



6.2 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

6.2.1 Nomenclature des zones et secteurs du règlement

Destination des zones		Destination des zones/secteurs	
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	Ua	Secteur de la zone urbanisée mixte du bourg, centralité de la commune
		Ub	Secteur de la zone urbanisée à dominante résidentielle
		Ub*	Secteur de la zone urbanisée à dominante résidentielle et de type collectif
		Ue	Secteur de la zone urbanisée dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics
		Ux	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques mixtes (commerces, artisans, industries...)
		Uy	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques à dominante industrielle
		Ui	Secteur de la zone urbanisée dédié aux loisirs et au tourisme
		Uth	Secteur de la zone urbanisée dédié aux thermes
Zone « à urbaniser » (AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou à long terme (article R151-20)	1AUh	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement résidentiel à court terme
		2AUh	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement résidentiel à moyen terme
		1AUy	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement économique à court terme
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	A	Zone agricole
		Ap	Secteur de la zone agricole protégé (cône de vue remarquables ou emblématiques, plaine)
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales, dentelle de boisements...)
		Np	Secteur de la zone naturelle protégé pour son intérêt écologique supérieur
		Nt	Secteur de la zone Naturelle dédié aux activités de loisirs et de tourisme (camping)
		Ne	Secteur de la zone naturelle dédié aux équipements collectifs ou à des services publics
		Ni	Secteur de la zone N dédié aux activités de loisirs et aux sports
		Npv	Secteur de la zone N dédié aux installations de production énergétique (centrale photovoltaïque au sol...)

La zone N et ses secteurs Ne, NI et Nt

Les critères de classification



Zoom sur la vallée de La Seugne

Rappel, la zone N identifie des espaces caractérisés par leur **vocation naturelle et/ou forestière** à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- La zone N recouvre ainsi une **fonctionnalité écologique**. Elle intègre les composants de **la trame verte et bleue locale**, les grandes continuités comme les corridors secondaires et les réservoirs écologiques, dans le prolongement de la trame verte et bleue du SCoT,
 - La zone N intègre également **les zones d'expansion des crues** qui jouent un rôle dans la régulation des eaux, en l'espèce, le risque inondation donne lieu à un PPRN prévoyant une zone « R » inconstructible.
 - Elle englobe des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (micro hameaux, habitations isolées dans les bois...),
 - Le secteur « **naturel protégé** » permet de clairement identifier les sites protégés au titre du réseau **NATURA 2000** où le principe est l'**inconstructibilité**,
 - Le secteur « **naturel d'équipements** » **Ne**, identifie plus spécifiquement des terrains dédiés aux équipements collectifs et d'intérêt collectif isolés associés aux réseaux ou encore les emprises publiques de parcs ouverts au public
 - Le secteur « **naturel de loisirs** » **NI**, identifie plus spécifiquement la base de loisirs,
 - Le secteur « **naturel touristique** » **Nt** vise à prendre en compte le camping et l'aire de camping cars.

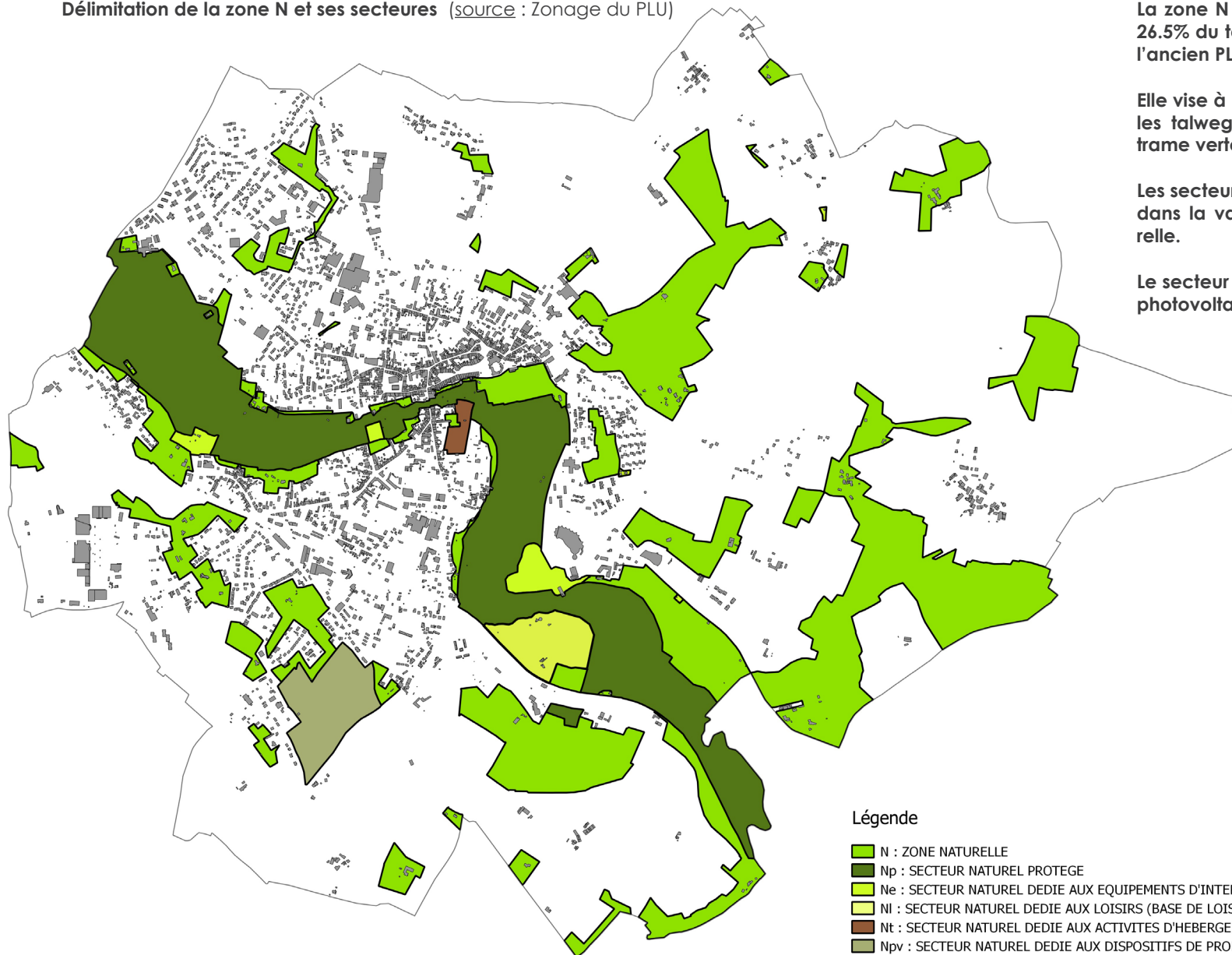
Les principaux enjeux

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique intègrent le fonctionnement écologique du territoire à la fois en terme de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Les vallées, les marais, les bois et leurs lisières et les champs fermés... forment ainsi des ensembles qui relèvent de la zone Naturelle. Les jardins arborés et les parcs en frange urbaine, peuvent également intégrer la zone N en vue de conserver un espace de biodiversité « tampon » avec les espaces sensibles ou encore les espaces cultivées. Ces derniers participent à enrichir la biodiversité et peuvent former de petits corridors pour la faune locale.

A noter, comme dans la zone A, il existe un certain nombre de parcelles bâties, au cœur de la zone Naturelle lesquelles de par leur faible densité, leur caractère retiré et leur desserte limitée ne peuvent revêtir la qualité de partie urbanisée. Pour autant, ces constructions méritent une attention particulière pour ne pas les dévaloriser (enjeux d'extension ou d'annexes).

Concernant le secteur Ne, il correspond à des terrains communaux dédiés à des équipements d'intérêt collectif isolés comme la station d'épuration, le captage d'eau...

Délimitation de la zone N et ses secteurs (source : Zonage du PLU)



Légende

- N : ZONE NATURELLE
- Np : SECTEUR NATUREL PROTEGE
- Ne : SECTEUR NATUREL DEDIE AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- Ni : SECTEUR NATUREL DEDIE AUX LOISIRS (BASE DE LOISIRS - PARC PUBLIC)
- Nt : SECTEUR NATUREL DEDIE AUX ACTIVITES D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES DE PLEIN AIR
- Npv : SECTEUR NATUREL DEDIE AUX DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

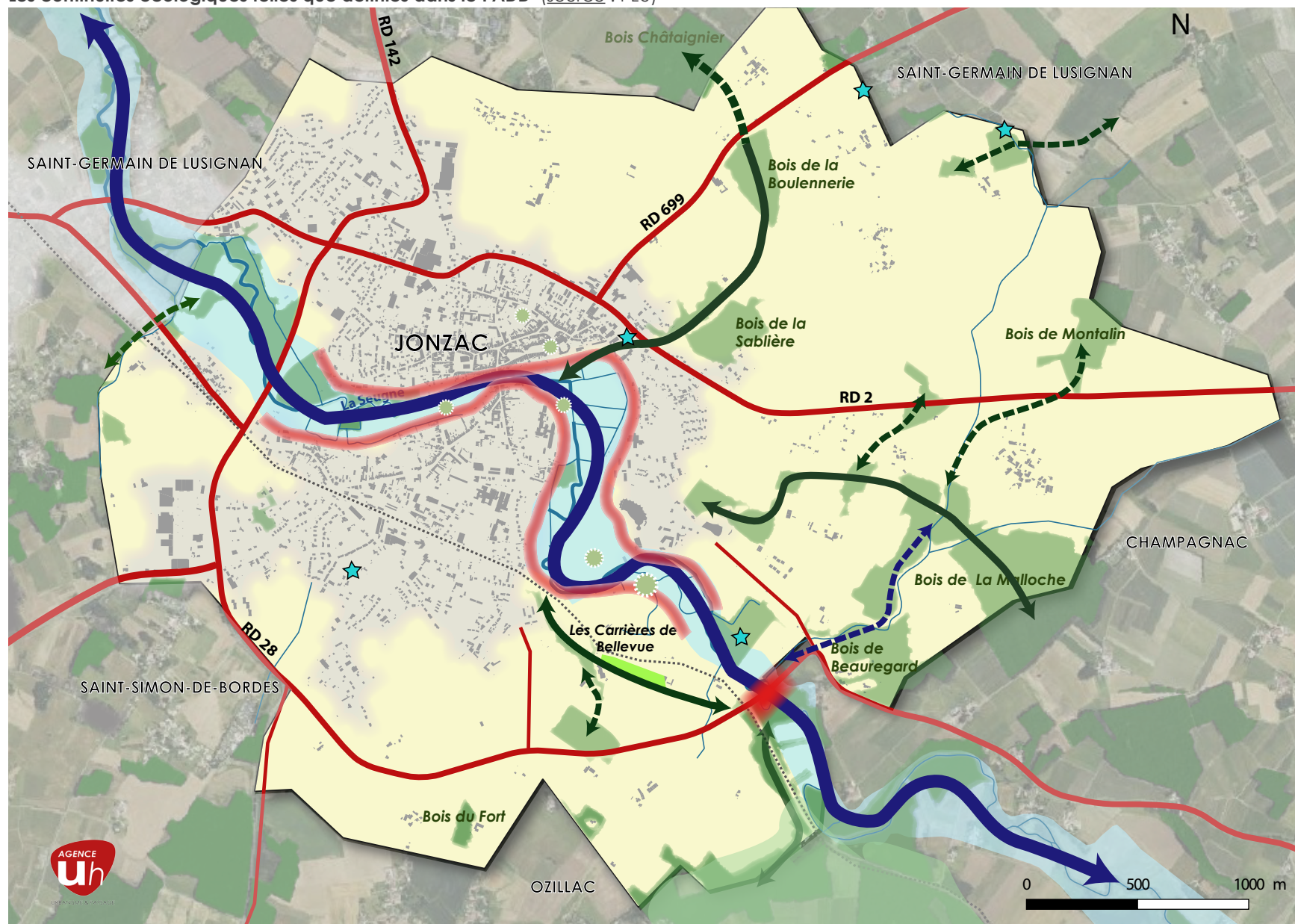
La zone N et ses secteurs recouvrent 930ha soit 26.5% du territoire communal contre 21.5% dans l'ancien PLU.

Elle vise à protéger toute la vallée de la Seugne, les talwegs et coteaux boisés qui forment la trame verte et bleue (cf page suivante).

Les secteurs Ne, Nt et Ni, nichent en grande partie dans la vallée et intègrent donc la zone Naturelle.

Le secteur Npv correspond au site de la centrale photovoltaïque en projet.

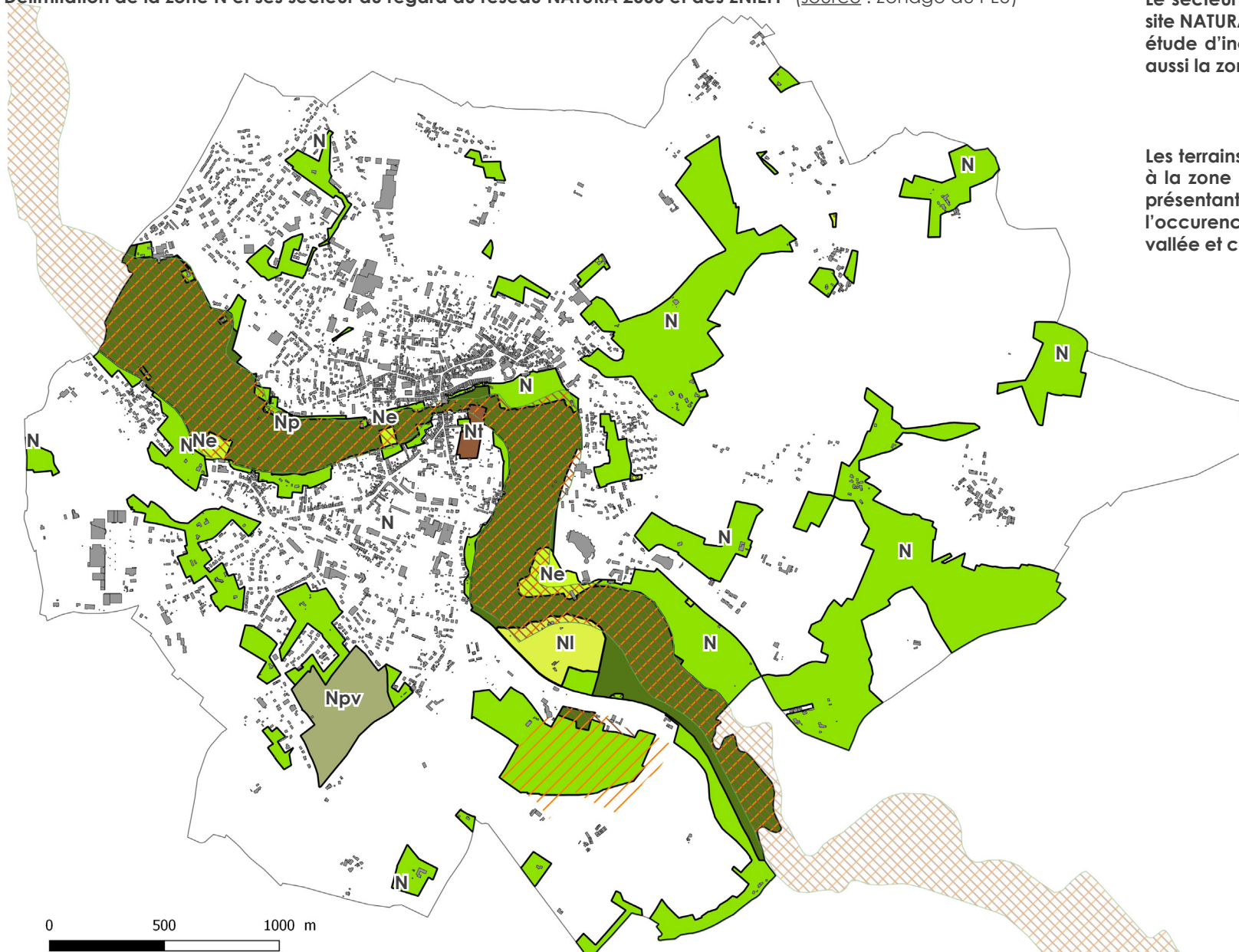
Les continuités écologiques telles que définies dans le PADD (source : PLU)



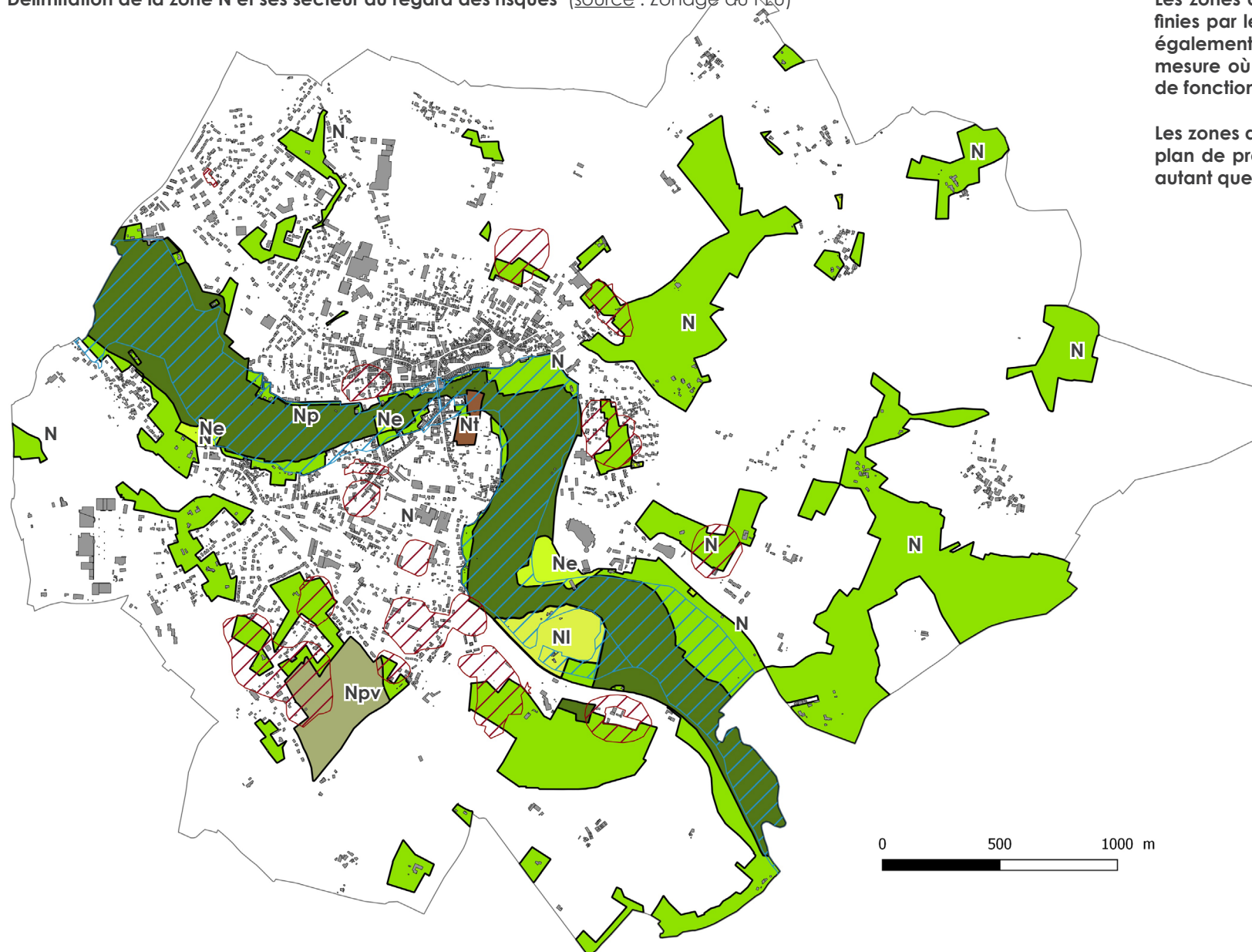
Délimitation de la zone N et ses secteurs au regard du réseau NATURA 2000 et des ZNIEFF (source : Zonage du PLU)

Le secteur Np, le plus restrictif comprend tout le site NATURA 2000 où chaque projet sera soumis à étude d'incidence. En outre, il intègre aussi la zone N.

Les terrains en ZNIEFF sont également incorporés à la zone N compte tenu qu'il s'agit de terrains présentant un intérêt écologique supérieur. En l'occurrence, sont concernés les terrains de la vallée et ceux au droit des carrières de Belleuve.

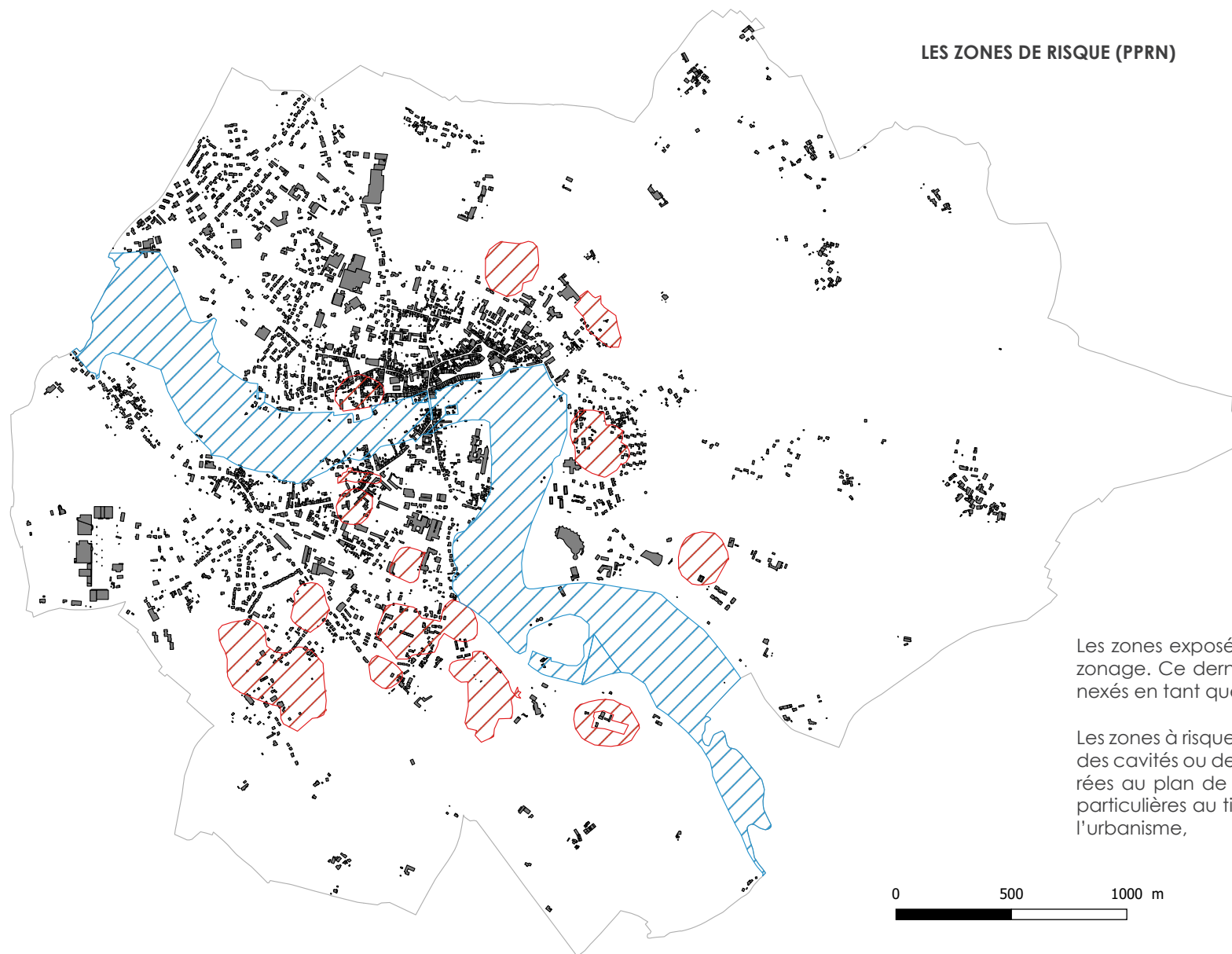


Délimitation de la zone N et ses secteur au regard des risques (source : Zonage du PLU)



Les zones d'expansion des crues, telles que définies par le plan de prévention des risques sont également classés en zone Naturelle dans la mesure où ils jouent un rôle essentiel en termes de fonctionnement écologique.

Les zones de carrières telles que définies dans le plan de prévention des risques également, sont autant que possible en zone Naturelle.



LES ZONES DE RISQUE (PPRN)

Les zones exposées aux risques seront tramées au plan de zonage. Ce dernier renverra aux PPRN correspondant annexés en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU.

Les zones à risque qui ne figurent pas dans les PPR s'agissant des cavités ou de passages d'eau, peuvent aussi être repérées au plan de zonage accompagnées de prescriptions particulières au titre des articles R 151-31 et 34 du code de l'urbanisme,

Les changements de destination

Les critères pour le repérage des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au sein de la zone N sont les suivants :

- anciens bâtiments agricoles régulièrement édifiés,
- ayant perdu leur usage agricole depuis plusieurs années,
- ne pouvant être réinvestis pour l'activité (leur ancienneté ou leur volumétrie ne permettrait pas de les utiliser),
- dont le changement de destination ne mettra pas en péril l'activité agricole existante

Les extensions et les annexes en zone N

Plusieurs habitations isolées ou groupements restreints et/ou diffus d'habitations sont classées en zone N. En effet, celles-ci ne peuvent être qualifiées de partie actuellement urbanisée au sens du code de l'urbanisme où sont contraintes (cf analyse des capacités de densification).

Toutefois, ces bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sont encadrées par le règlement :

a) **L'extension des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total**, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

b) **Les nouvelles annexes des constructions d'habitation** (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), **n'excéderont pas 60m² d'emprise au sol au total** et devront être implantées **à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante**.

Ces dispositions ont vocation à permettre la valorisation des habitations en évitant d'accroître les effets de mitage.

Les « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL)

La présente zone N comprend trois STECAL. Pour rappel, le secteur Ne n'est pas un STECAL.

Le secteur Nt : Il s'agit du secteur du camping et de l'aire de camping-cars. Ces terrains qui appartiennent à la commune sont dédiés au tourisme. Le présent règlement prend en compte ces activités en y tolérant expressément les activités de campings, parc résidentiel de loisirs et aires de camping-cars. De petites constructions sont existantes sur site (bloc sanitaire, bâtiment d'accueil, habitations légères de loisirs). Il s'agit de les intégrer et de tolérer de légères extensions voire de nouvelles constructions (à l'image d'habitations insolites). Au total, l'emprise au sol des futures constructions sera donc limitée à 200m² à l'échelle de l'intégralité du secteur Nt qui s'étend sur 1,7ha. La hauteur des constructions est en outre limitée à 4 mètres au faîtage.

Attention une partie du secteur Nt est exposée au risque inondation et se retrouve concernée par le plan de prévention des risques naturels dont les dispositions s'imposent au PLU.



Le secteur NI : Il s'agit du secteur de la base de loisirs de Jonzac.

On y trouve des installations de jeux et de sport de plein air (parcours de santé, city-stade, centre équestre...), une guinguette et une base nautique.

Ce secteur de 8.9ha appartient également à la commune qui compte poursuivre l'animation de cette zone très fréquentée par les Jonzacaïs et les visiteurs.

Le secteur ceinture la base de loisirs et y tolère l'entretien, la mise aux normes, l'extension voire de nouvelles constructions mais l'emprise totale des futurs projets ne pourra toutefois pas dépassée 50m² (comparé à l'emprise actuelle des constructions sur site).

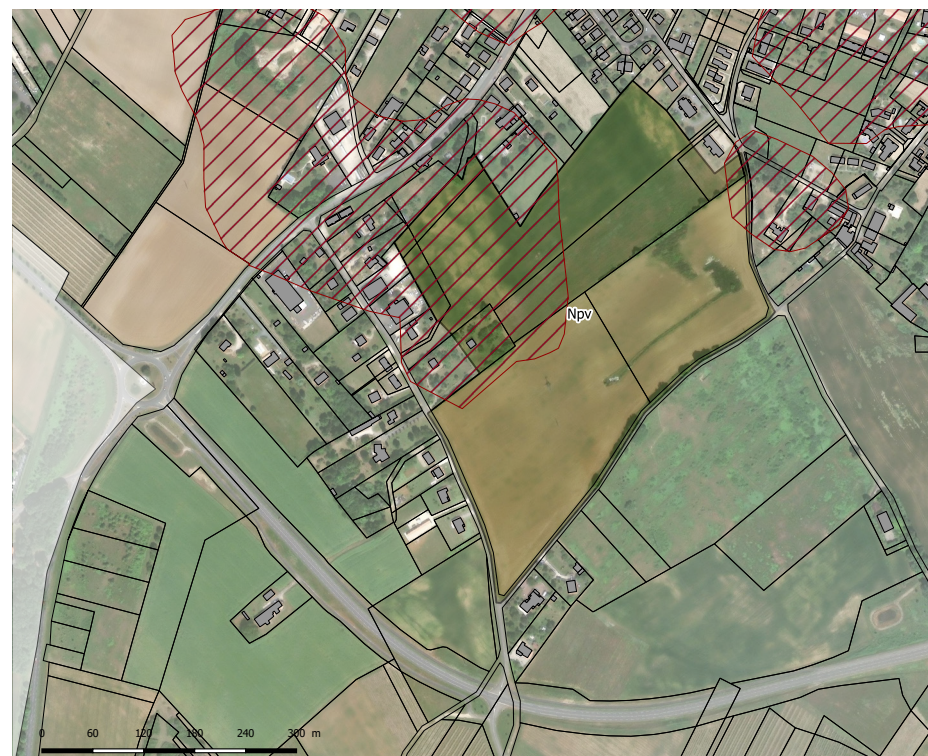
Là encore, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

Le site est enfin contraint par le risque inondation lui aussi, les prescriptions du PPR s'imposent donc.

Le secteur Npv : Il s'agit du secteur dédié à un projet de centrale photovoltaïque au sol. Ce projet est porté par la société BORALEX.

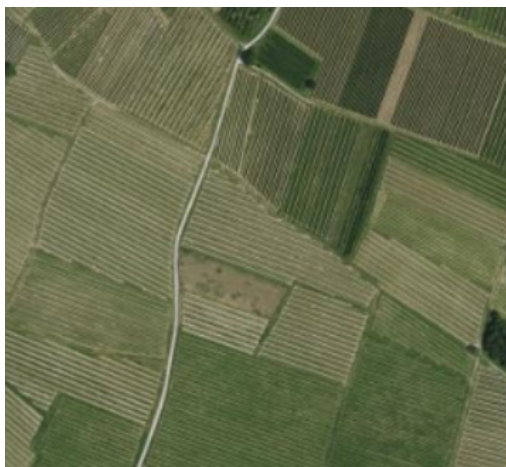
Il a donné lieu à une modification de l'actuel PLU.

Il porte sur plusieurs parcelles aux abords du site de la Mouillère. Le tout recouvre 13.6ha.



La zone A et son secteur Ap

Les critères de classification en A



- La zone A recouvre les espaces de la commune voués à l'activité agricole ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de **l'outil agricole** (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments aux normes...) sont à classer en zone A.
- Il peut exister au sein de la zone A des activités qui ne relèvent pas de l'activité agricole au sens du code de l'urbanisme et qu'il convient en conséquences de distinguer au sein de STECAL si besoin.
- La zone A intègre également des **constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole** mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (micro-hameaux, écarts isolées au cœur de l'espace agricole ou habitat diffus et peu dense...).
- La zone A comprend un secteur Ap correspondant à des terrains agricoles qui présentent une forte sensibilité sur le plan paysager et dont l'objectif est d'éviter tout mitage même agricole

Les principaux enjeux

La zone A présente un caractère très restrictif puisqu'elle ne tolère que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et certains équipements publics techniques (réseaux...). Cela justifie de bien appréhender l'activité sur la commune ainsi que l'avenir des exploitations en place.

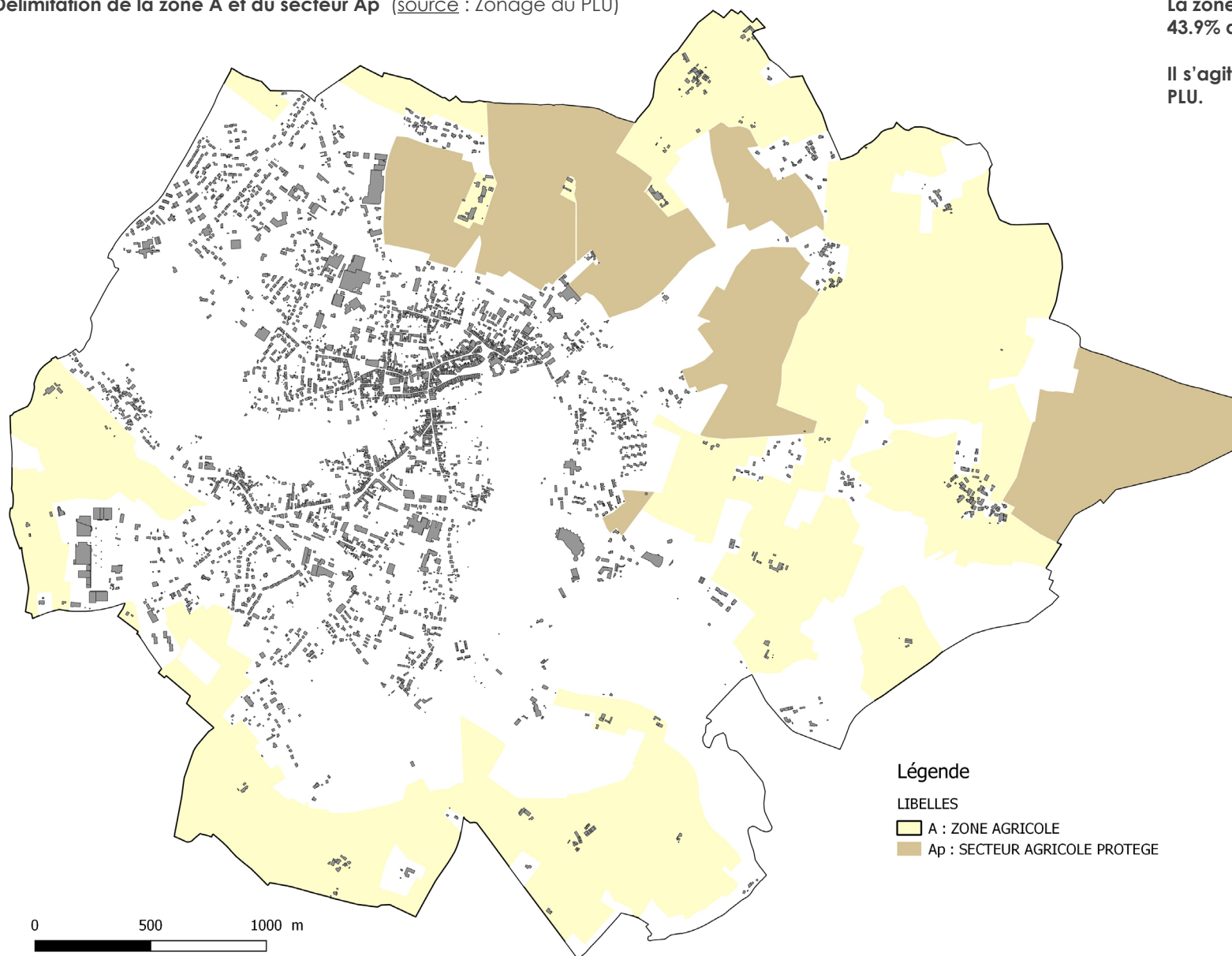
Le classement en zone A des sites d'exploitation est une garantie pour l'exploitant de pouvoir poursuivre son activité, se développer et son tracé vise aussi à prévenir des conflits de voisinage avec les résidents voisins.

La zone A intègre aussi des habitations de tiers qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières ne doivent pas risquer d'être abandonnées. Il convient d'en garantir l'entretien voire la valorisation via l'autorisation d'extensions et d'annexes comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Délimitation de la zone A et du secteur Ap (source : Zonage du PLU)

La zone A et son secteur s'étendent sur 581 ha soit 43.9% du territoire contre 35% dans l'ancien PLU.

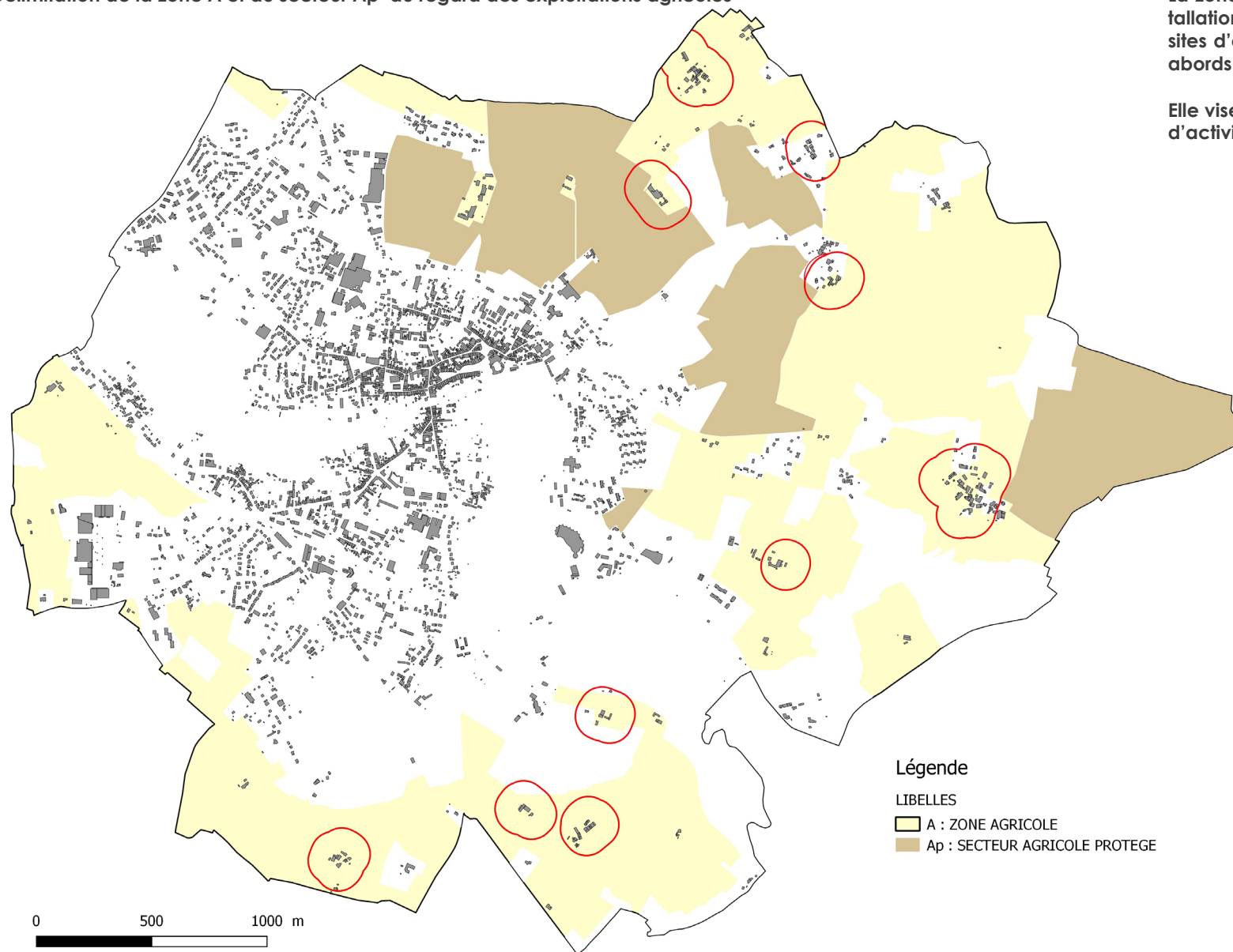
Il s'agit de la zone la plus importante au sein du PLU.



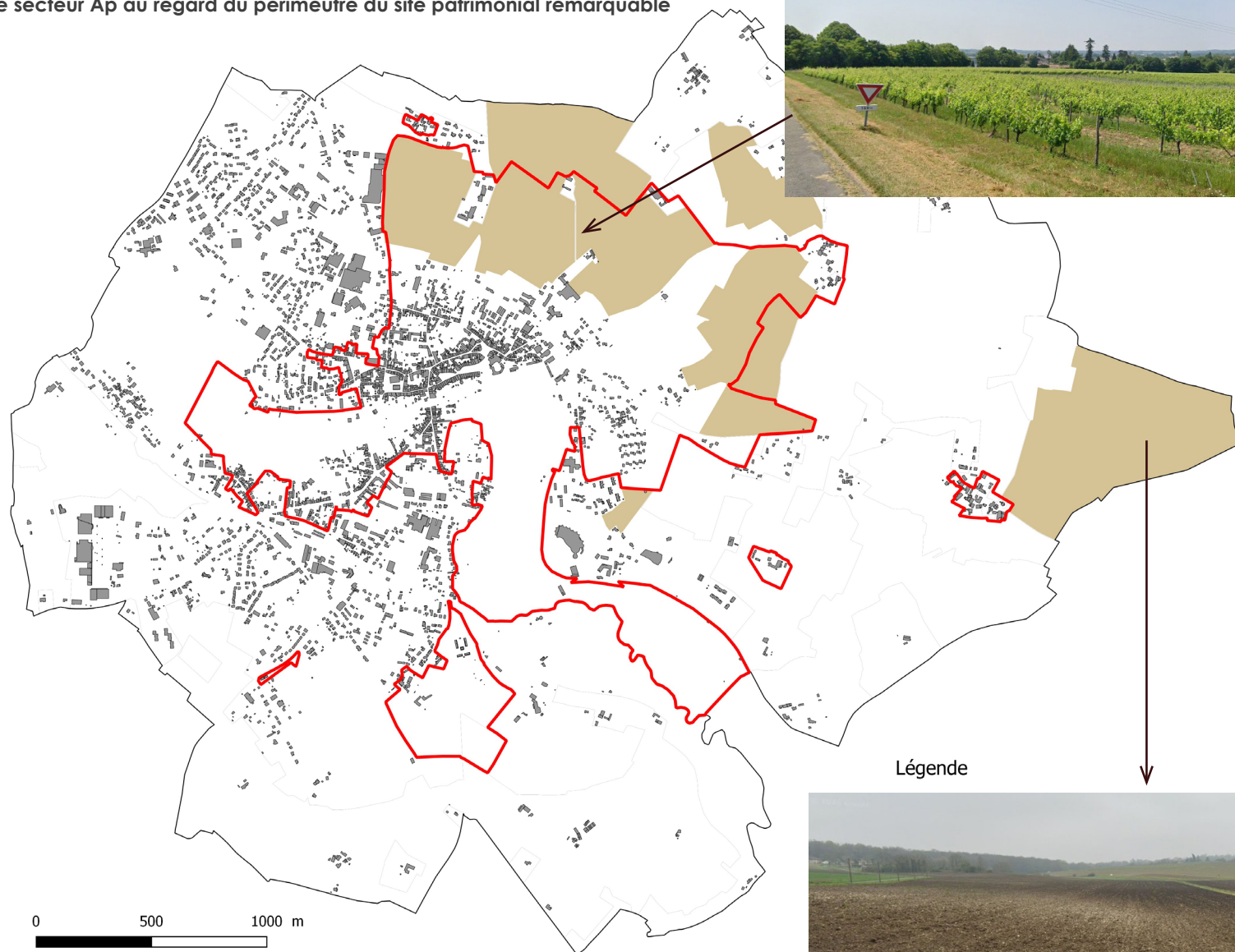
Délimitation de la zone A et du secteur Ap au regard des exploitations agricoles

La zone A intègre toutes les constructions et installations agricoles. Elle recouvre ainsi tous les sites d'exploitations pérennes et les terrains à leurs abords évitant ainsi de les enclaver.

Elle vise à permettre le développement des sites d'activité.



Le secteur Ap au regard du périmètre du site patrimonial remarquable



Le secteur Ap «protégé» de la zone Agricole, comprend tous les coteaux du nord de la commune duquel se dégagent de grands cônes de vue sur le bourg ancien et la vallée. Il concerne ainsi de nombreux terrains de l'ancienne ZPPAUP (devenue SPR)

Il intègre également la coupure d'urbanisation de l'extrémité Est du territoire.

Ces terrains présentant un intérêt paysager sont voués à être préservé de toute construction ou toute installation susceptible d'altérer l'équilibre paysager actuel. Il s'agit clairement de lutter contre tout effet de mitage.

Légende



6.2.4 La zone « urbaine » et ses secteurs

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire d'Archiac, elle comprend 4 secteurs. Ces secteurs découlent de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, et surtout à la destination des constructions et aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- **Le secteur Ua**, correspond **au centre ville ancien** qui incarne la centralité, avec de la mixité fonctionnelle regroupant au delà du résidentiel, des équipements, des services et des commerces... En outre, Il présente un tissu principalement compact et dense et du bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser.
- **Le secteur Ub**, concerne **les extensions pavillonnaires et les quartiers collectifs** qui se sont développées à la ceinture du bourg ancien. Il se compose principalement de constructions de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui, de moindre intérêt patrimonial comparé au secteur Ua. Ce secteur Ub est principalement orienté vers l'habitat avec moins de mixité qu'en Ua. Il s'agit de préserver les qualités résidentielles de ces secteurs et de ne pas concurrencer la centralité qu'incarne le cœur de bourg. A noter qu'il contient un sous-secteur Ub* prenant en compte les quartiers collectifs avec du bâti de plus grande hauteur qui se distingue des quartiers pavillonnaires ou la densité est plus horizontale que verticale.
- **Le secteur Ue**, spécifiquement prévu pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Il identifie sur le territoire les pôles constitués par le lycée, les équipements sportifs, l'hôpital.
- **Le secteur Ux**, spécifiquement prévu pour les zones d'activités commerciales et leurs abords où sont implantées des activités variées en plus du commerce : de l'artisanat du bâtiment ou encore des service (assurances, banque...).

- **Le secteur Uy**, spécifiquement prévu pour les activités économiques à caractère industriel, aux entrepôts, aux bureaux ou encore au commerce de gros. Il est voué aux activités qui nécessitent de grandes emprises peu compatibles avec le résidentiel.
- **Le secteur Uth**, il s'agit d'un secteur spécialisé et spécifique à Jonzac puisqu'il prend en compte l'emprise des thermes. Sur site au delà des thermes, peuvent se retrouver des activités de services liées aux soins ou encore du résidentiel (accueil de curistes).
- **Le secteur Ul**, il s'agit d'un secteur spécialisé dédié quant à lui aux loisirs et au tourisme. On y trouve les grandes infrastructures comme le complexe des Antilles de Jonzac intégrant le casino et des hébergements hôteliers ainsi que le secteur du Palais des Congrès. Y sont donc tolérés des activités hôtelières (pas de l'habitat) ou encore la restauration...

6.2.5 Délimitation de la zone « à urbaniser »

Critères généraux de délimitation

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- a) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- b) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

6.2 RAPPEL DES PROJECTIONS DU PADD POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2009-2022

	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Point mort 2009-2022	Projection annuel	Projection 2022-2035
Nombre de logements	-334	202	311	179	13,75	179

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. 2022	Pop. Projetée 2035	Période de référence	TCAM
VILLE DE JONZAC (stagnation)*	50	3576	3650	13	0,16%
VILLE DE JONZAC (croissance constante)**	200	3576	3776	13	0,42%
VILLE DE JONZAC (relance - scot)***	300	3576	3876	13	0,62%

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

		Nbre d'habitants supp. Échéance 2035	Nbre moyen de pers/ménage	Besoin en logements
Scénario de desserrement des ménages		200	1,5	133
Scénario de maintien de la taille actuelle		200	1,8	111
Scénario de resserrement		200	2	100

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

	Point d'équilibre 179	Objectif de croissance 111	Total 290
--	--------------------------	-------------------------------	--------------

Données INSEE

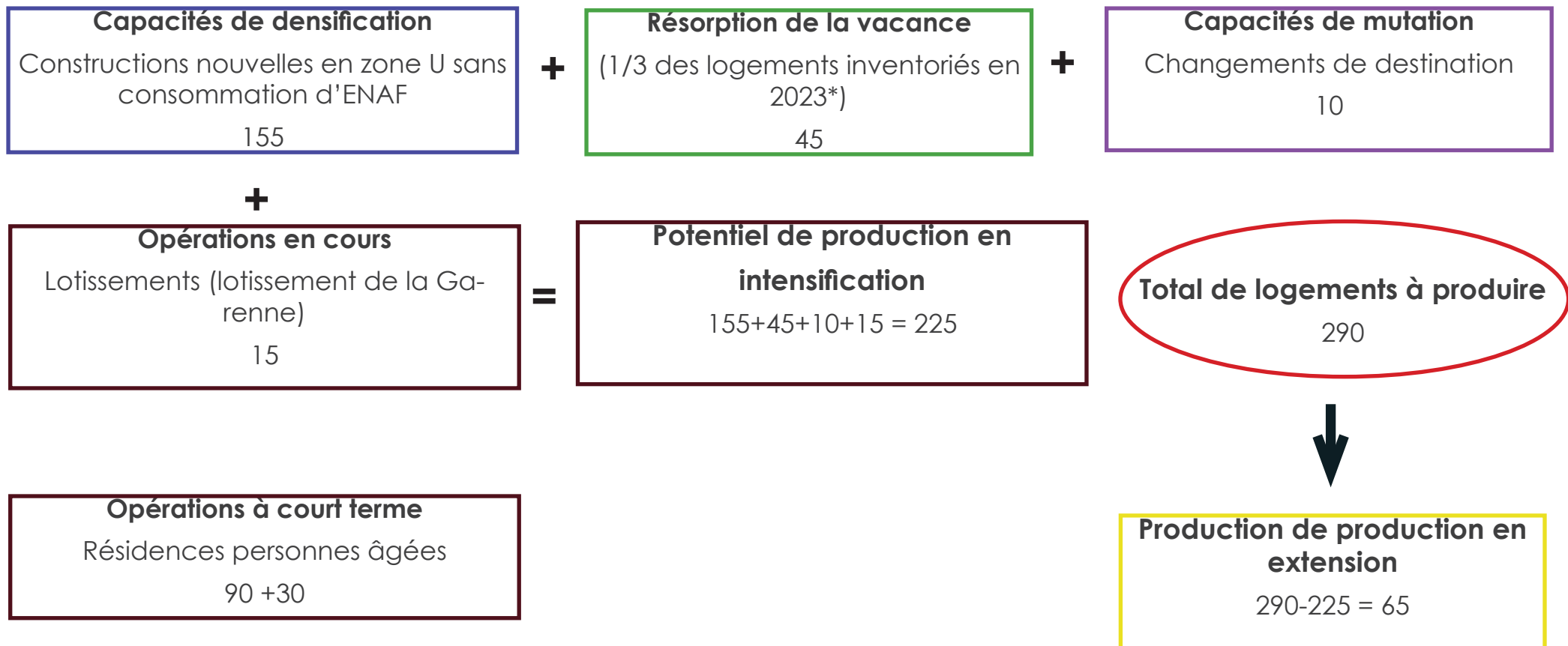
* Croissance sur la base d'un gain moyen de 5 habitants par an équivalent au rythme enregistré entre 2009 et 2020

** 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

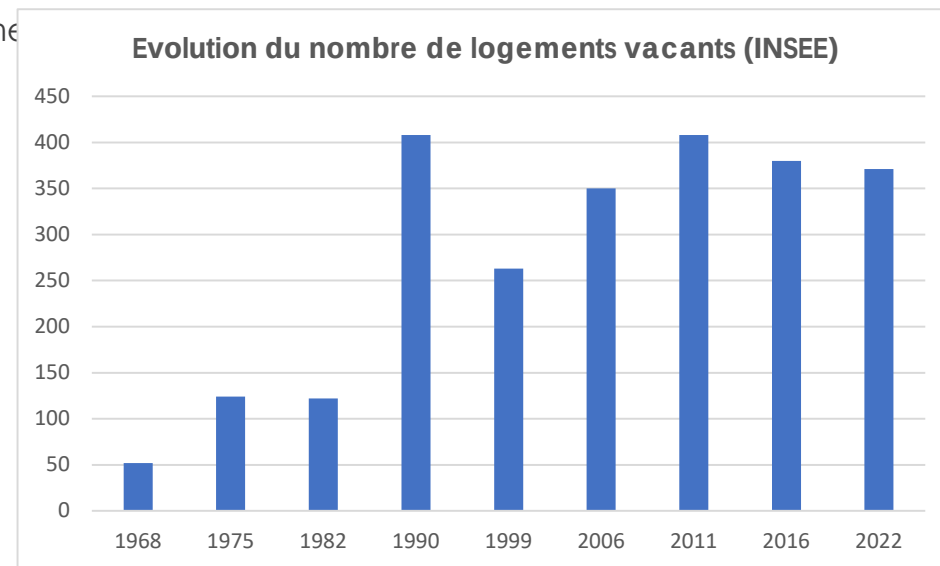
6.2 RAPPEL DES PROJECTIONS DU PADD POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL



POINT SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET LE POTENTIEL DE RESORPTION

- Selon l'INSEE, sur le territoire de **Jonzac**, le nombre de logements vacants a fortement augmenté, passant de 52 inoccupés en 1968 à 408 en 2011.
- Mais depuis 2011, on observe une baisse du nombre de logements vacants. **Selon l'INSEE en 2022, la commune comptait 371 logements vacants représentant 11.6% du parc de logements contre 14.5% en 2011.**
- Elle aurait donc perdu 37 logements vacants en 11 ans.

Un taux supérieur à 9% de logements vacants interpelle quant au marché et à la pression immobilière. Or sur la commune de Jonzac force est de constater qu'il n'y a que peu de biens en ventes et surtout de terrains à construire. Le nombre de logements vacants aurait donc naturellement vocation à continuer de se réduire.



- Selon les données LOVAC*, en 2022, la commune comptabilisait 317 logements vacants de plus de 2 ans.
- En 2024, la commune ne comptabilisait plus que 176 logements vacants de plus de 2 ans.

**Le jeu de données LOVAC résulte du croisement des fichiers 1767BISCOM sur les logements vacants et des Fichiers Fonciers (Majic), pour l'observation des logements vacants. Cette donnée est d'un enjeu majeur dans la politique de zéro artificialisation nette des sols puisqu'elle permet une analyse des logements libres d'occupation, représentant donc des opportunités de nouveaux logements.*

Ces données permettent néanmoins de disposer d'une liste de logements et d'un repérage cadastral sur lequel travailler.

POINT SUR LES LOGEMENTS VACANTS

LOVAC 2024 (table des logements privés vacants de plus de 2 ans)



Après le COVID entre 2021 et 21023, avec l'annonce de l'augmentation des capacités d'accueil des thermes, la commune constate que le nombre de projets de réinvestissements a fortement augmenté.

POINT SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Inventaire des logements vacants opéré par la commune en 2023

A l'occasion de la révision de son PLU, la commune a réalisé son propre inventaire des logements vacants **croisant l'analyse des données LOVAC, INSEE et un repérage sur le terrain. Ont ainsi été étudiés 596 logements au total.**

L'inventaire a été réalisé par deux recenseurs qui se sont déplacés sur le terrain en sep-tembre 2023 (cf tableau page suivante).

Pour commencer, un nettoyage a été réalisé en repérant toutes les résidences principales et les résidences secondaires parfois et même souvent en location. Ont également été retirés les locaux commerciaux et autres activités. Le tout représentait initialement 370 logements inventoriés signifiant que le nombre de logements vacants objectivement se rapprochait davantage de **226 logements**.

Ensuite, un faisceau d'indices a été étudié permettant de mieux appréhender la vacance et de dissocier la vacance conjoncturelle et structurelle*.

Ces indices ont permis de cibler la vacance conjoncturelle, c'est à dire les logements vacants qui correspondent au **turn-over** (maisons en ventes depuis moins de 2 ans, logements en cours de rénovation ou en projet de rénovation ou fraîchement construit et pas encore occupés). Ces logements qui ont vocation à redevenir des résidences principales ou secondaires relativement rapidement étaient estimés à **60**.

Le reste des logements correspondent donc à la vacance structurelle, de plus longue date. Mais au sein de ces logements, une partie présente objectivement un moindre potentiel s'agissant des ruines et des logements en très mauvais état dont la rénovation coûterait particulièrement chère et serait compliquée. Cela représente 31 logements que l'on peut qualifier de vacance dure.

En résultent **135 logements qualifiables de logements vacants structurels et dont une partie pourrait être réinvestie à l'échelle des 10 prochaines années.**

En effet, il n'a pas été considéré que les 135 logements vacants seraient tous réinvestis à court et moyen terme. Au regard des tendances, la commune a misé sur la résorption d'un tiers de ces logements vacants soit 45 logements d'ici 10 ans.

***La résorption de la vacance, un nouvel objectif clairement affirmé**

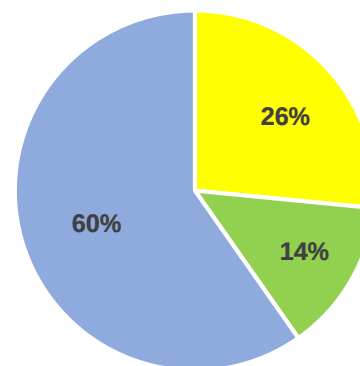
La vacance est un phénomène complexe recouvrant des causes multiples. Elles sont parfois liées à la fois aux caractéristiques des logements (besoins en travaux), de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, etc.) et aux contextes locaux (tension locale du marché immobilier, caractéristiques locales spécifiques, etc.).

On oppose ainsi deux types de vacances à bien appréhender :

La vacance conjoncturelle : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la re-location du logement.

La vacance structurelle : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, vétusté et coût de la réhabilitation important, problème d'assainissement, blocage juridique...). La vacance structurelle suscite l'intérêt et/ou l'inquiétude des acteurs locaux et peut constituer un réel levier pour les communes. Le défi de demain porte sur la résorption d'une part de cette vacance. Les PLU ont ainsi vocation à encourager des projets permettant la reconquête d'une part de ces logements.

Répartition des logements vacants

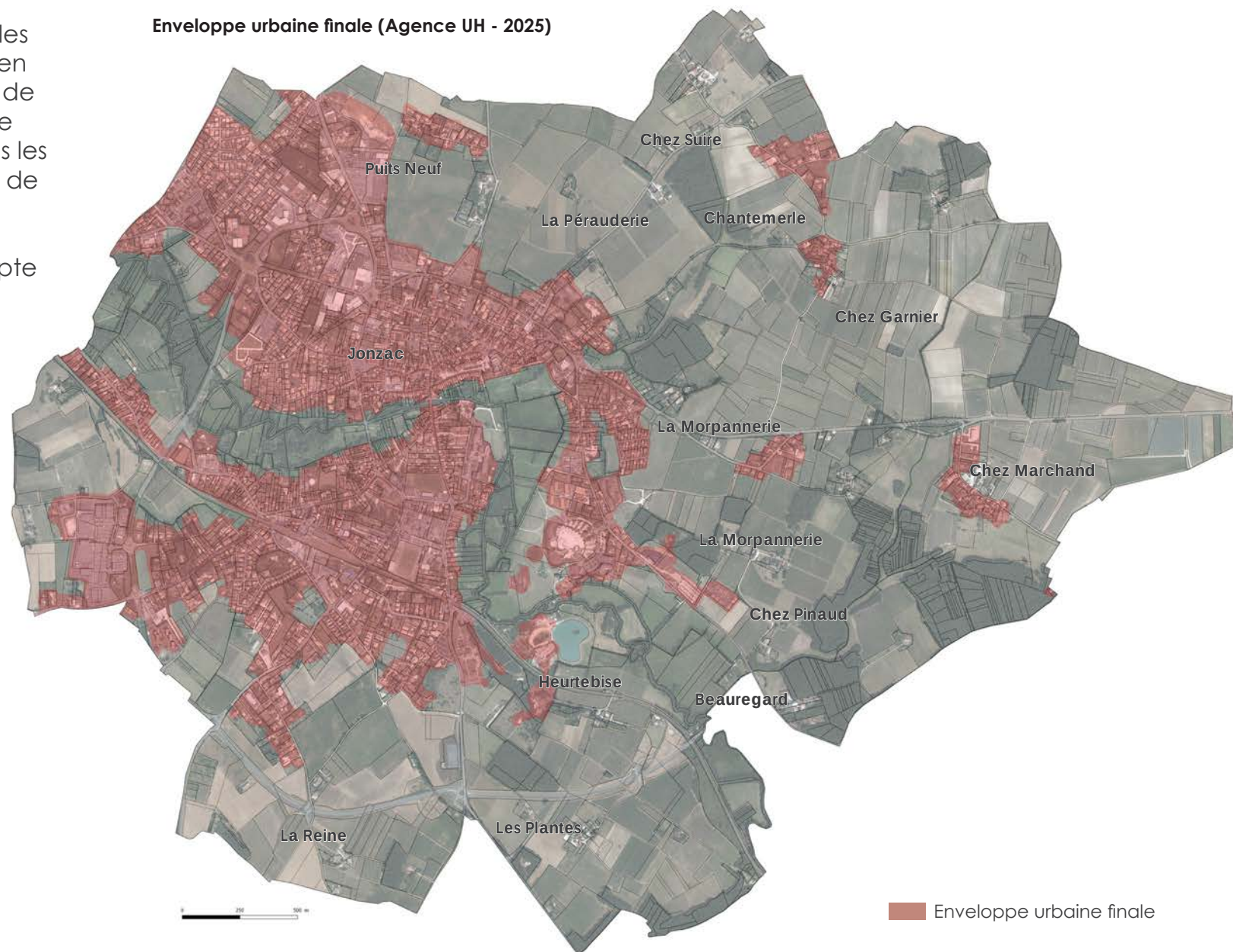


■ Vacance conjoncturelle ■ Vacance dure ■ Vacance structurelle à potentiel

POINT SUR LES CAPACITES DE DENSIFICATION EN ZONE U

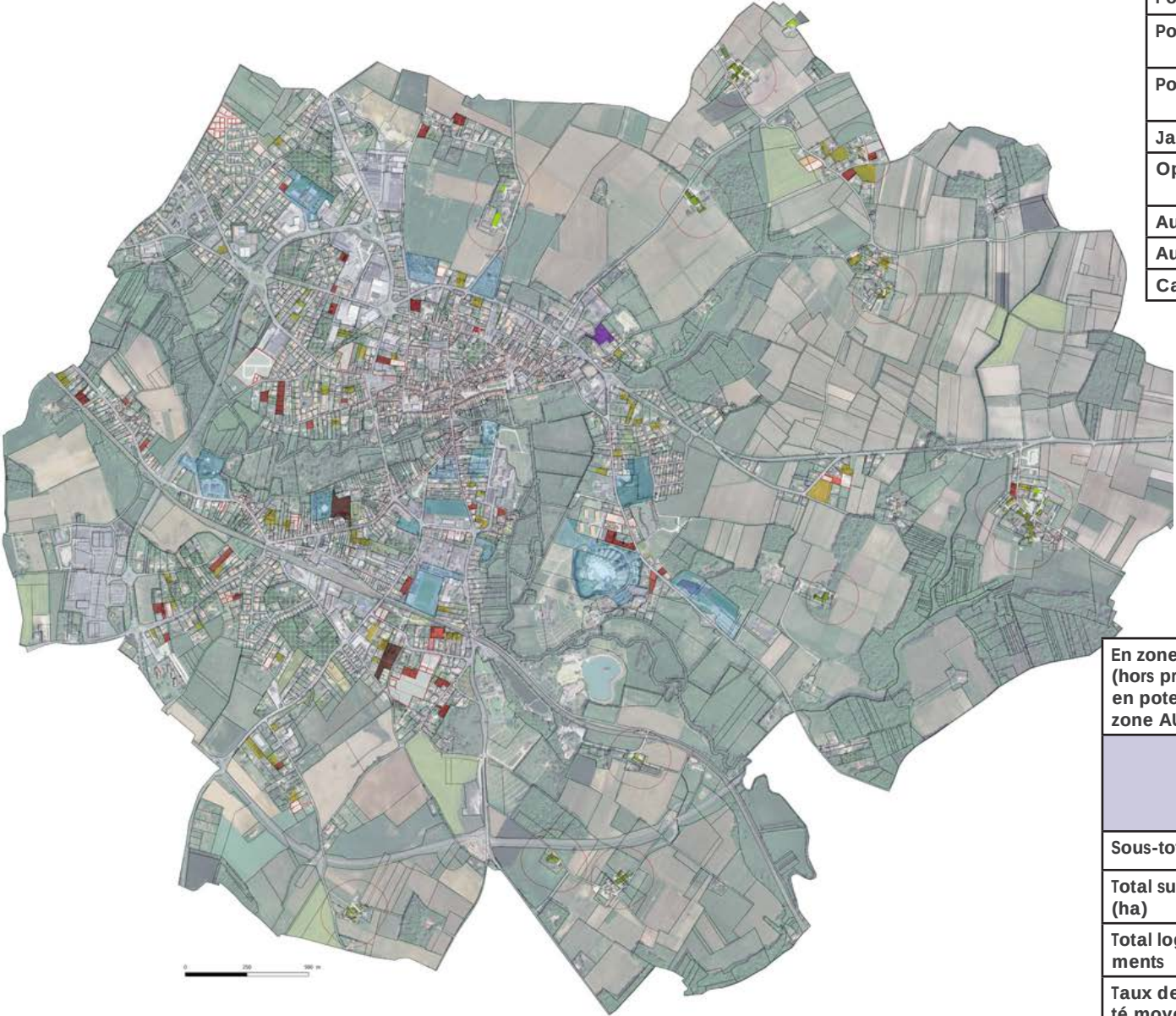
Avant de prévoir de nouvelles extensions, il convient de bien appréhender les capacités de densification, c'est à dire de constructions nouvelles dans les **dents creuses**, terrains libres de l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe prend en compte les risques, les exploitations agricoles...



POINT SUR LES CAPACITES DE DENSIFICATION EN ZONE U

Détail des capacités



Potentiel fort		Potentiel immédiat en zone U
Potentiel Médian		Potentiel sous réserve de groupement ou division en zone U
Potentiel nul		Existence de contraintes : occupation, desserte, passage d'eau
Jardins / Parcs	★ ★ ★	Surface à préserver
Opération en zone AU		Nécessité de conduire un aménagement d'ensemble
Autre destination		Equipement - intérêt collectif
Autre destination		Activité économique
Cadastre à mettre à jour		Construction récente ou en cours

En zone U (hors projets en potentielle zone AU)	Potentiel fort			Potentiel médian		
	Surface	Nbr de Log.	Taux de densité	Surface	Nbr de log.	Taux de densité
Sous-total	5.0	70	14.0	7.1	85	11.9
Total surface (ha)	12.1ha					
Total logements	155 logements					
Taux de densité moyen	12.8					

Le secteur Ua

Les critères de définition du secteur Ua



- Le secteur Ua incarne **la centralité du territoire**, c'est à dire le centre-ville qui se caractérise par une **concentration des activités et des fonctions**. Il s'agit ainsi **d'espaces mixtes** à dominante résidentielle mais qui revêtent également de multiples fonctions regroupant généralement les administrations, les commerces et services de proximité, les équipements structurants...
- Du point de vue morphologique, le secteur Ua correspond souvent aux quartiers historiques, recouvrant **un tissu compact et des espaces publics structurants (places centrales)**.
- Il présente **de l'habitat relativement ancien** (majoritairement du XIXème siècle, à la première moitié du XXème siècle) et se caractérise par son **intérêt architectural**. Il peut aussi comprendre des maisons de ville ou de notables avec de beaux jardins d'agrément (plantés de vieux sujets) et présente donc une valeur patrimoniale.
- **Le sous-secteur Ua***, à l'image du secteur Ua revête aussi une multiplicité de fonctions regroupant habitat, administrations, services... et de la densité mais il diffère par sa composition urbaine s'agissant de quartiers plus récents avec des ensembles collectifs.

Les enjeux du secteur

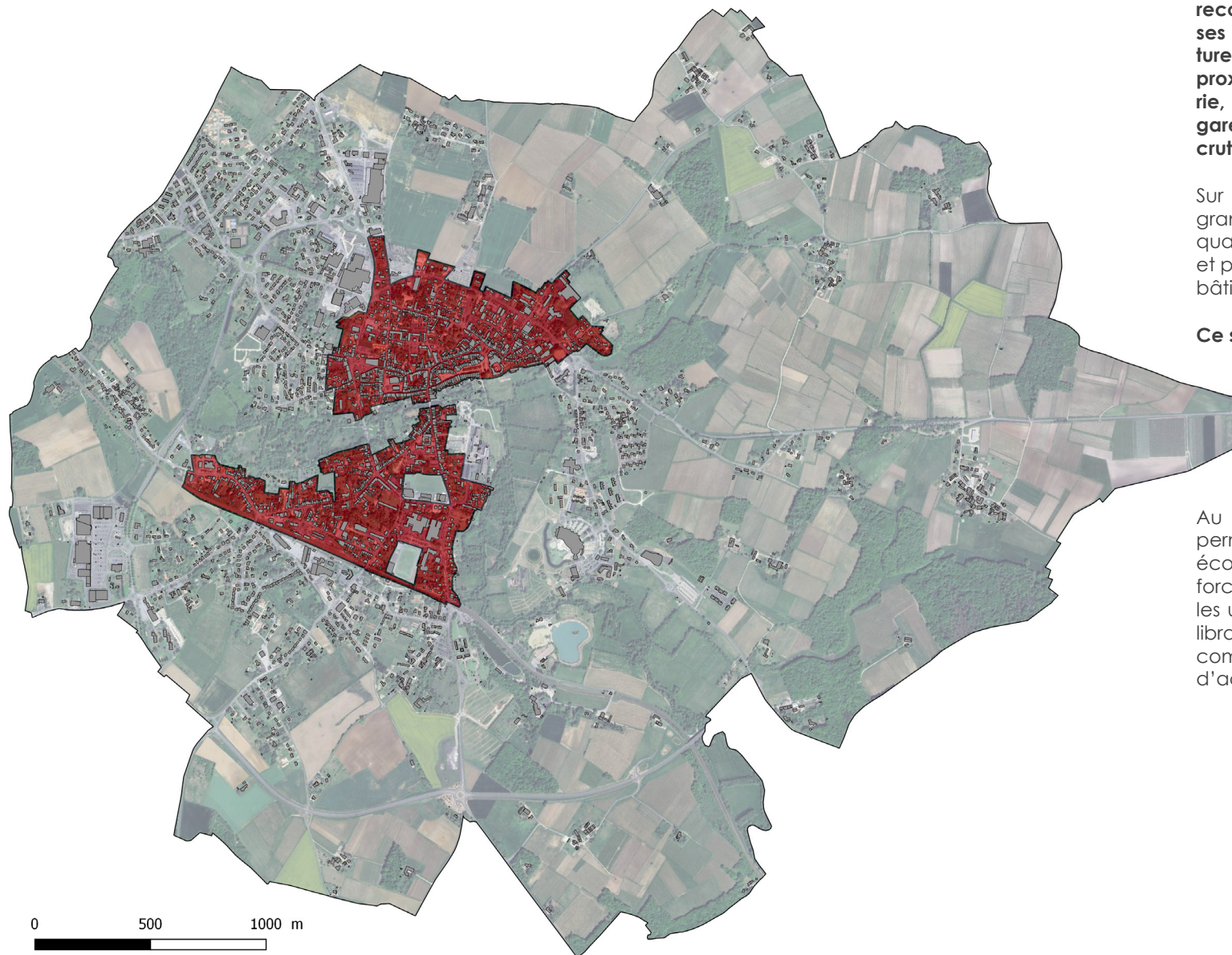
Le secteur Ua et le sous-secteur Ua* désignent des **parties urbanisées** où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, ce sont des **espaces structurants dans l'organisation urbaine dont le bâti doit pouvoir évoluer et être mis en valeur**.

Ce sont des quartiers **mixtes** qui regroupent de l'habitat, des services et petits commerces (mairie, école, commerces...), une caractéristique essentielle à la qualité de centralité, et au cadre de vie que le PLU doit bien entendu défendre.

Le potentiel constructible en densification offert en secteur Ua et son sous-secteur Ua* est quant à lui limité. En effet, ils recoupent des quartiers assez denses et compacts et s'il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « des dents creuses »), ces espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs d'agrément d'intérêt patrimonial, paysager et même écologique (îlot de fraîcheur dans un tissu souvent dense...). Quant aux capacités de mutation, ils peuvent présenter du potentiel compte tenu de l'existence d'anciens bâtiments d'activités à l'image d'anciens ateliers artisanaux, garages ou commerces... mais ce potentiel peut avoir déjà été mobilisé.

Le secteur Ua et son sous-secteur Ua* se distinguent du reste du tissu urbain par leur composition urbaine singulière avec chacun une forte densité. Le PLU doit intégrer et respecter ses caractéristiques.

Délimitation du secteur Ua (source : Zonage du PLU)



Le secteur Ua incarne la centralité du territoire recoupant le centre historique de Jonzac avec ses administrations (la mairie, la sous-préfecture, le siège de la CDC...), ses commerces de proximité (marché, bars, restaurants, boucherie, boulangerie...), son cinéma, son musée, sa gare, son hôpital... et ses espaces publics structurants.

Sur le territoire, ce secteur Ua correspond en grande partie au centre ancien qui revête des qualités urbaines et architecturales particulières et présente un tissu très compact (continuité du bâti, alignement...).

Ce secteur s'étend sur 93ha.

Au travers son règlement, le secteur Ua doit permettre de renforcer le rôle de centralité économique de la commune de Jonzac, renforcer le rôle attractif de la centralité pour tous les usagers et clientèles, rechercher un rééquilibrage territorial entre les diverses « polarités » commerciales de Jonzac (centre-ville, zones d'activités).

Le secteur Ub

Les critères de classification en secteur Ub



- Le secteur Ub est un secteur **très largement résidentiel**.
- Il correspond **aux quartiers plus récents à la périphérie du secteur Ua (centre) et/ou aux principaux hameaux**.
- Il englobe ainsi de petits noyaux anciens (ayant souvent perdus leur caractère agricole) et des constructions d'habitation qui découlent d'opérations individuelles ou groupées (lotissement) formant un **tissu à dominante pavillonnaire de faible à moyenne densité** (de 10 à 12 log/ha).

Les enjeux du secteur

Le secteur Ub désigne des parties urbanisées où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés**. Le potentiel constructible offert dans ce secteur est plus important que dans le secteur Ua compte tenu du caractère plus aéré du tissu urbain, de la taille des parcelles. Les **enjeux de densification** via « le comblement des dents creuses » y sont donc plus forts que dans le secteur Ua tandis que les capacités de mutation sont quasi nulles, le tissu étant principalement déjà résidentiel.

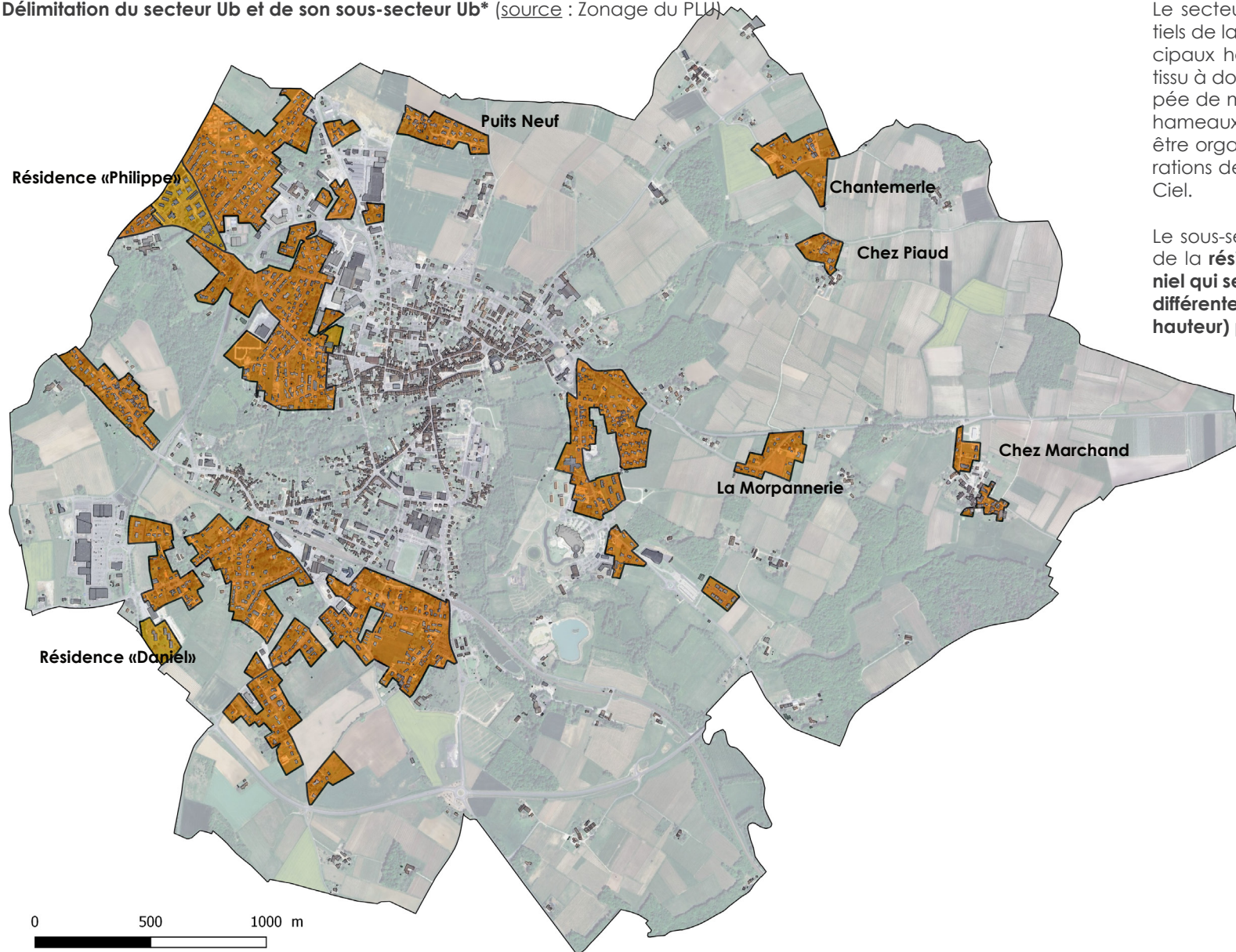
Au regard des caractéristiques morphologiques, **les extensions ont vocation à être plus horizontales que verticales, la hauteur des constructions** existantes se limitant à du R+1.

Le secteur Ub peut contenir un **tissu assez « banalisé »** sans véritable caractère ni attrait architectural. **Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité énergétique**. Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans une logique de valorisation ou encore de performances énergétiques.

S'il n'existe que peu de contraintes par exemple en termes de réseaux, la densification de ce secteur sans précaution pourrait toutefois engendrer des difficultés ou dysfonctionnements. Il est donc important d'y encadrer la gestion des eaux pluviales, le stationnement...

Le secteur Ub peut comprendre des quartiers avec une autre typologie (collectif, semi collectif) que pavillonnaire, intégrant alors le sous-secteur Ub*. Ce dernier présente un peu plus de mixité que le secteur Ub classique avec la présence d'une pépinière d'entreprises notamment.

Délimitation du secteur Ub et de son sous-secteur Ub* (source : Zonage du PLU)



Le secteur Ub correspond aux quartiers résidentiels de la périphérie du bourg ancien et des principaux hameaux. Il s'agit pour la majorité d'un tissu à dominante pavillonnaire qui s'est développée de manière spontanée notamment dans les hameaux. A hauteur du bourg, il peut également être organisée davantage dans le cadre d'opérations de lotissement à l'image du quartier Plein Ciel.

Le sous-secteur Ub* correspondant aux quartiers de la **résidence Philippe** et de la **résidence Daniel** qui se distinguent par leur composition urbaine différente à savoir de la densité verticale (de la hauteur) plutôt qu'horizontale.

Le secteur Ue

Les critères de classification en secteur Ue



- Le secteur Ue vise à préserver la destination **des grands pôles d'équipements et de consacrer les emprises en question à une destination spécifique**. Il s'agit donc d'**un secteur spécialisé** dont le règlement écrit ne prévoit pas une mixité de fonctions et de destinations et surtout n'admet pas de développement résidentiel.
- Le secteur Ue contient **les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif implantés dans l'enveloppe urbaine qui ont besoin d'espace : salle des fêtes, salle de sport...** englobant tout ce qui est nécessaire à leur fonctionnement comme les terrains de sports, les aires de stationnement... Ces emprises non bâties, parfois conséquentes au sein de l'enveloppe urbaine, ne sont donc pas à prendre en compte dans le potentiel de développement résidentiel.
- Ces activités peuvent par ailleurs être source de nuisances (notamment de bruit...) justifiant de les maintenir isolées.
- Au plan morphologique, **le bâti peut être très hétérogène**. Les enjeux sont principalement fonctionnalistes (utilitaires, sécuritaires...).

Les enjeux du secteur Ue

Le secteur Ue répond essentiellement à l'objectif de préserver les pôles d'équipements (qu'ils soient sportifs, éducatifs, administratifs...) qui présentent des besoins particuliers en termes d'emprise, de stationnement et de fonctionnement et qui ne sont pas compatibles avec le résidentiel (nuisances sonores...).

Le but est de conserver des **emprises suffisantes** en vue de répondre aux besoins du bon fonctionnement des équipements (stationnement, desserte...) et éventuellement de permettre leur extension sans risque d'incompatibilité et notamment de conflits de voisinage avec l'habitat (bruit de la salle des fêtes, stationnements sauvage...).

Le secteur Ue a vocation à **garantir la pérennité et la fonctionnalité des équipements dans le temps**.

Délimitation du secteur Ue (source : Zonage du PLU)



Le secteur Ue **sur la commune de Jonzac recoupe les grands pôles d'équipements** comme l'hôpital, le collège, le lycée ainsi que les emprises des terrains de sport (complexes sportifs, club de tennis...).

Il englobe également les cimetières qui s'inscrivent dans le tissu urbain.

Il existe en outre un pôle d'équipement technique (chaufferie et maison de l'énergie) plus au sud du territoire.

Enfin, le forage et le futur site du SDIS figurent eux aussi en secteur Ue.

Le secteur UI - Complexe des Antilles de Jonzac, Casino, Palais des congrès - Tourisme et loisirs

Description



- Le secteur UI est un secteur spécialisé. Il est exclusivement dédié au complexe des antilles de Jonzac et aux activités connexes (- casino, résidences de tourisme...) ainsi qu'au centre des congrès
- Le tout forme un pôle d'activités en lien avec le tourisme et les loisirs
- Il s'agit de bâtiments imposants dont **l'aspect extérieur est important en termes de qualité**
- Les activités en question ont des **besoins spécifiques en termes de stationnement**

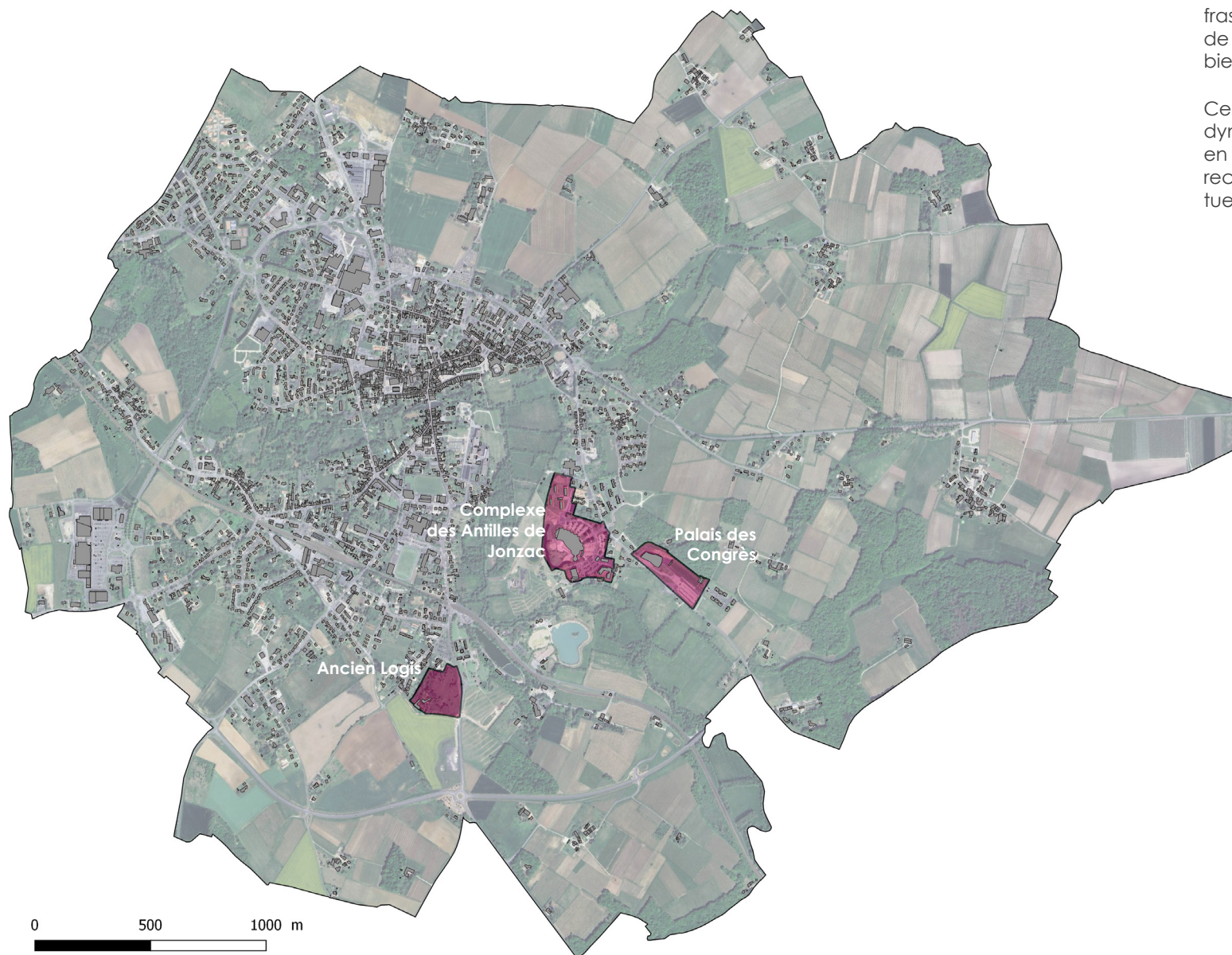
Les enjeux et objectifs

- La commune de Jonzac présente pour particularité de disposer d'un ensemble d'équipements et d'activités **source d'attractivité pour les loisirs et le tourisme** (tourisme de famille, tourisme d'affaire). Il s'agit du complexe des Antilles, du casino et du palais des congrès autour desquelles sont implantés des résidences hôtelières.
- Ce secteur s'inscrit à l'entrée sud-est du centre-ville et occupe une emprise conséquente.
- L'un des enjeux consiste à préserver la qualité du site car **il participe pour beaucoup à l'image de la commune.**

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur UI

Le règlement du secteur Uy et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

Délimitation du secteur UI (source : Zonage du PLU)



Le secteur UI correspond aux grandes infrastructures que sont le complexe des Antilles-de Jonzac et le Palais des Congrès rayonnant bien au delà de la commune de Jonzac.

Ces dernières sont sources d'attractivité et de dynamisme. Pour fonctionner, elles ont besoin en parallèle de structures pour accueillir correctement le visiteur/touriste impliquant éventuellement de la restauration, des hôtels...

Le secteur Uth - Les thermes

Description



- Le secteur Uth est un secteur spécialisé. Il identifie précisément l'emprise des thermes et de ses activités et installations connexes (stationnement, résidences curistes...)
- Il s'agit d'un secteur qui vocation à être dédié au thermalisme

Les enjeux et objectifs

- Il convient de prendre en compte l'activité actuelle et les projets de développement des thermes qui peut s'accompagner de nouvelles constructions pour le fonctionnement des thermes, pour des professionnels de la santé et du bien-être, pour l'accueil de curistes...
- Il peut également accueillir des résidences pour les curistes

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Uth

Le règlement du secteur Ut et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

Délimitation du secteur Uth (source : Zonage du PLU)



0 500 1000 m

Le secteur Uth correspond à l'emprise des thermes actuelles.

Il convient de souligner que sur Jonzac, elles présentent la particularité d'être en sous-sol dans d'anciennes carrières.

A noter que les thermes ont pour objectif d'augmenter leur capacité d'accueil à 25 000 curistes par an.



Le secteur Ux - Les zones commerciales mixtes

Description



- Le secteur Ux est un secteur urbanisé spécialisé. Il est principalement dédié aux activités commerciales mais auxquelles se sont greffées des activités de services (agences bancaires, assurances, cabinet comptable...), voire des artisans (coiffeur, cordonnier...) et des artisans du bâtiment (plombiers, menuisiers...) Intéressés par **l'effet de vitrine**.
- Ce secteur Ux concerne **ainsi les zones d'activités existantes aux entrées de ville ou le long de la rocade**, regroupant des commerces (principalement des grandes enseignes, des concessions automobiles, hypermarchés et supermarchés), des activités de service (banques, assurances...) de la restauration mais potentiellement aussi de l'artisanat voire de l'industrie (artisans du bâtiment). Les secteurs Ux quant à eux s'inscrivent dans le prolongement des secteurs Ux, il s'agit de projets d'extension.
- Ces zones sont **peu compatibles avec le résidentiel** car les activités qui y sont implantées génèrent des flux.
- Il s'agit d'activités qui ont des **besoins spécifiques en termes de surface (stockage), de desserte (poids lourds), de sécurité (incendie), de visibilité et surtout de stationnements**.
- Les bâtiments répondent principalement à des **logiques fonctionnelles et d'attractions**, ils peuvent avoir une volumétrie imposante mais s'accompagnent d'enseignes, de panneaux...

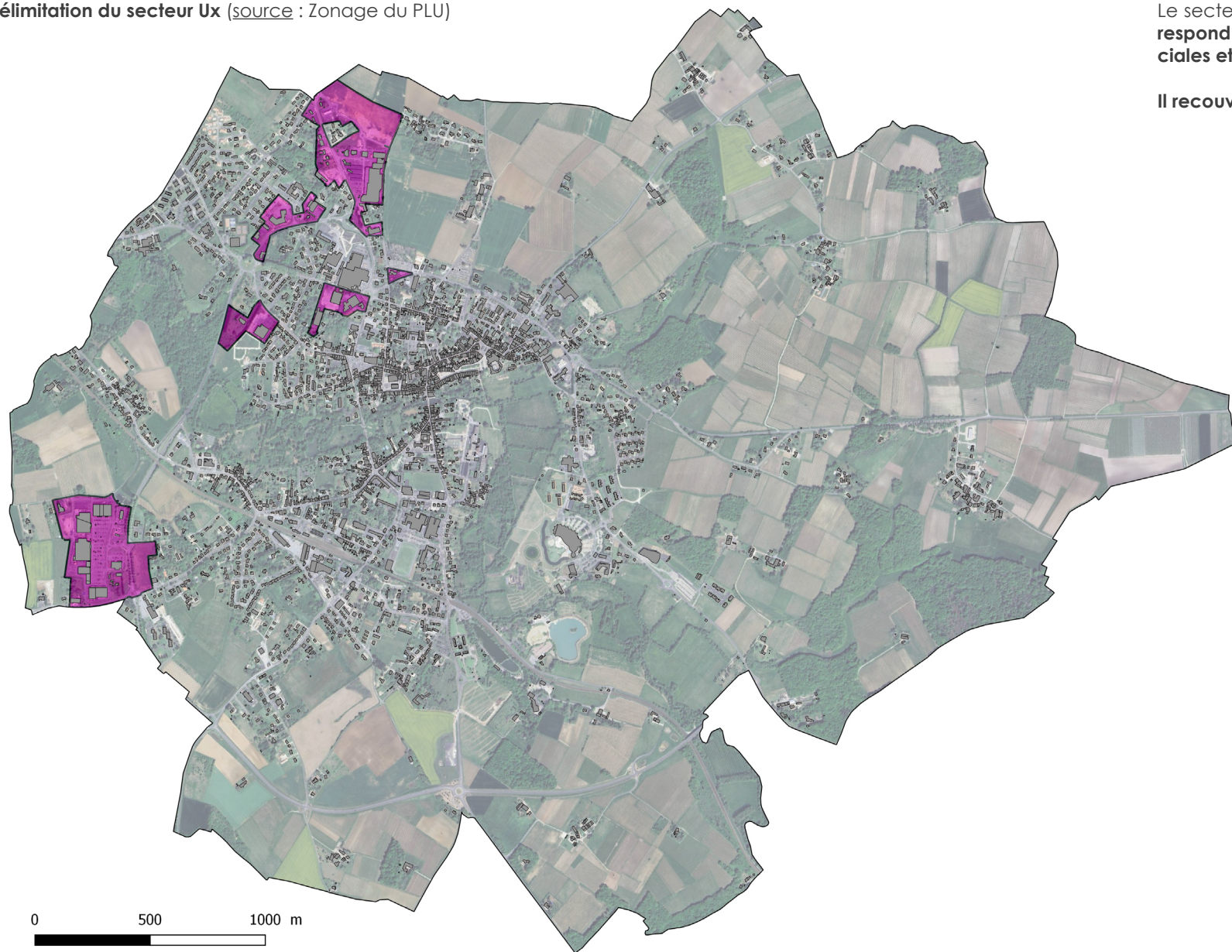
Les enjeux et objectifs

- Les enjeux du PLU consistent à garantir la fonctionnalité, la desserte et la lisibilité des espaces économiques le tout dans une logique de spécialisation et de complémentarité pour éviter une dilution des activités et la concurrence avec le centre-ville.
- L'un des principaux enjeux consiste à bien y encadrer les activités commerciales en vue de n'y accueillir que des grandes structures avec d'importantes surfaces de vente qui ne peuvent pas s'implanter dans le centre ville de Jonzac. Le règlement y interdit ainsi l'implantation des projets dont les surfaces de vente sont inférieures à 300m².
- Le secteur Ux comprend le projet d'extension dans le prolongement de la zone « Au Plaisir »

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ux

Le règlement du secteur Ux et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

Délimitation du secteur Ux (source : Zonage du PLU)



Le secteur Ux sur la commune de Jonzac correspond aux deux principales zones commerciales et aux activités isolées.

Il recouvre une surface de 38,7ha.

Le secteur Uy - Activités économiques à dominante industrielle ou artisanale

Description



- Le secteur Uy est également un secteur spécialisé. Il est exclusivement dédié à **des activités industrielles ou artisanales**. En l'occurrence ce secteur Uy concerne **des activités qui peuvent être isolées** qui relèvent de destination industrielle à l'image d'une distillerie, d'une tonnellerie, d'entreprises du bâtiment... ou encore d'entrepôts (logistique, centre de tri...). ou regroupées comme sur le secteur de la gare autour de la coopérative.
- Les activités repérées en secteur Uy sont **peu compatibles avec le résidentiel** (potentiellement sources de nuisances sonores, visuelles...). Elles peuvent d'ailleurs être soumises à la réglementation sur **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**.
- Il s'agit d'activités qui ont des **besoins spécifiques en termes de surface (stockage), de desserte (poids lourds) et de sécurité (incendie)**.
- Les bâtiments répondent principalement à des **logiques fonctionnelles et sécuritaires** et peuvent avoir une volumétrie importante.

Les enjeux et objectifs

- Les enjeux du PLU consistent à garantir la fonctionnalité, la desserte et la lisibilité des espaces économiques le tout dans une logique de spécialisation pour éviter une dilution des activités et surtout leur délocalisation vers des zones en de hors de la commune et même au delà de la CDCHS
- La communauté de communes porte sur le secteur 1AUy à hauteur de la Mouillère un **projet de zone d'activités artisanales et industrielles** comprenant également des projets de locaux techniques des administrations publiques et assimilés (projet de caserne des pompiers...).
- **Ce secteur pourra englober « Les entrepôts » englobant les entreprises de transport, de logistique**
- **Les commerces de gros**, (entre professionnels) qui généralement ont besoin d'espaces de stockage d'envergure ont vocation à davantage s'implanter dans ce secteur.
- Enfin, **les bureaux** correspondant aux sièges d'entreprise ou encore aux pépinières économiques sont également tolérés.
- **En revanche, les activités avec l'accueil d'une clientèle qui recouvrent les prestataires de services comme toutes les professions médicales, les assurances et les banques, n'y seront pas tolérés.**

Les orientations du PADD poursuivies au travers des secteurs Uy et 1AUy

Le règlement du secteur Uy et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

Délimitation du secteur Uy (source : Zonage du PLU)



Le secteur Uy prend en compte tous les grands sites industriels.

Il englobe aussi des activités isolées au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'activités dont les emprises sont conséquentes avec de grandes aires de stockage extérieures.

Sont concernés, le site de la Distillerie de la Tour, ou encore la zone de la gare (sud de la gare) au droit de la coopérative regroupe plusieurs activités caractérisés par de grands bâtiments.



Le secteur 1AUh

Les critères de classification en zone AU



- Le secteur 1AUh vise à **conforter les capacités d'accueil résidentiel** de la commune à court terme
- Il s'inscrit en principe dans **l'épaisseur ou dans la continuité du tissu des bourgs** ou centre-bourgs.
- Il correspond le plus souvent à des **emprises stratégiques** de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Il s'agit d'**emprises conséquentes dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble** s'accompagnant en principe d'espaces communs, d'extension ou création de réseaux... Les projets seront donc à réaliser via des **opérations d'ensemble** (lotissement, ZAC...).
- L'aménagement du secteur AUh peut participer à la recomposition du tissu urbain dans un souci d'optimisation et de valorisation de l'espace lorsqu'il s'agit de projets en densification ou à la redéfinition durable des franges urbaines lorsqu'il s'agit de projets en extension.

Les principaux enjeux

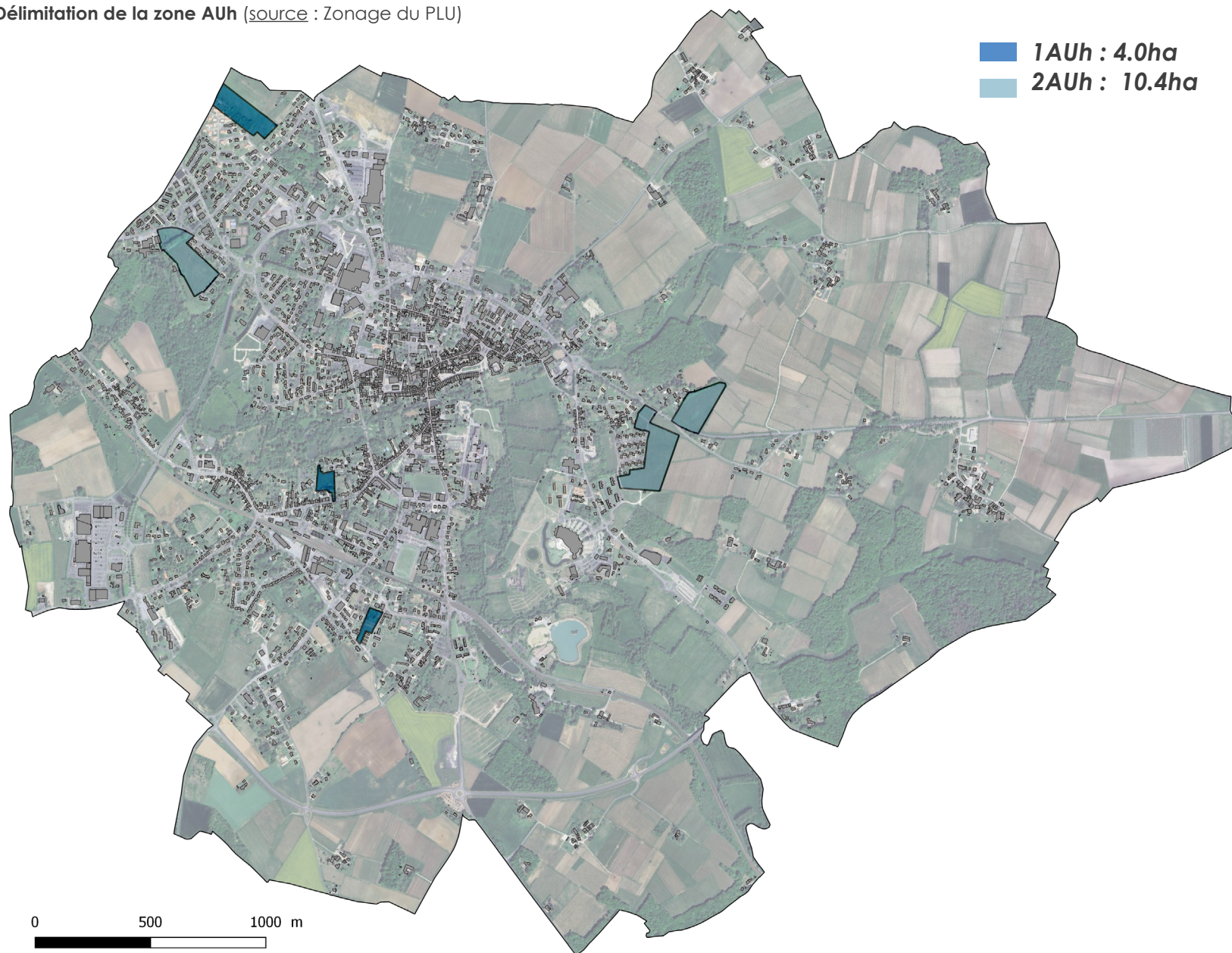
La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, le règlement de la zone AU renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations...

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AUh

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

Délimitation de la zone AUh (source : Zonage du PLU)



LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AU REGARD DE LA ZONE AU

LES CAPACITES DES SECTEURS 1AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE	LOGEMENTS
1AUh	La Rabotterie - Plein Sud	2.65	17 Log/ha	45
1AUh	Avenue du G.de Gaulle	0.69	16 Log/ha	11
1AUh	Chemin du Chêne Vert	0.65	17 Log/ha	11
TOTAL		3.99	16.8 Log/ha	67

Le projet tel que retranscrit au travers le secteur 1AUh correspond aux projections qui ont servi de base de calcul au PADD (cf page suivante).

LES CAPACITES DES SECTEURS 2AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE	LOGEMENTS
2AUh		10.4	17 Log/ha	176

Ces surfaces en 2AUh tout comme le nombre de logements à produire qui en découleraient ne sont pas comptabilisées dans les projections. Il s'agit aux yeux des élus de réserves d'urbanisation.

Le secteur 1AUy

Les critères de classification



- Le secteur 1AUy vise à conforter les capacités de développement ou d'accueil d'activités à dominante industrielle ou artisanale à court terme
- Dans le présent projet, le secteur 1AUy s'inscrit dans le prolongement du secteur Uy
- Son aménagement de par sa situation et son ampleur nécessite une réflexion d'ensemble ainsi que la création et l'extension de voirie et de réseaux
- Il correspond à un site stratégique de par sa situation au contact des entreprises en place, en retrait des zones résidentielles et facile à desservir
- Son aménagement peut participer à la recomposition du tissu urbain dans un souci d'optimisation et de valorisation de l'espace et/ou à la redéfinition durable des franges urbaines..

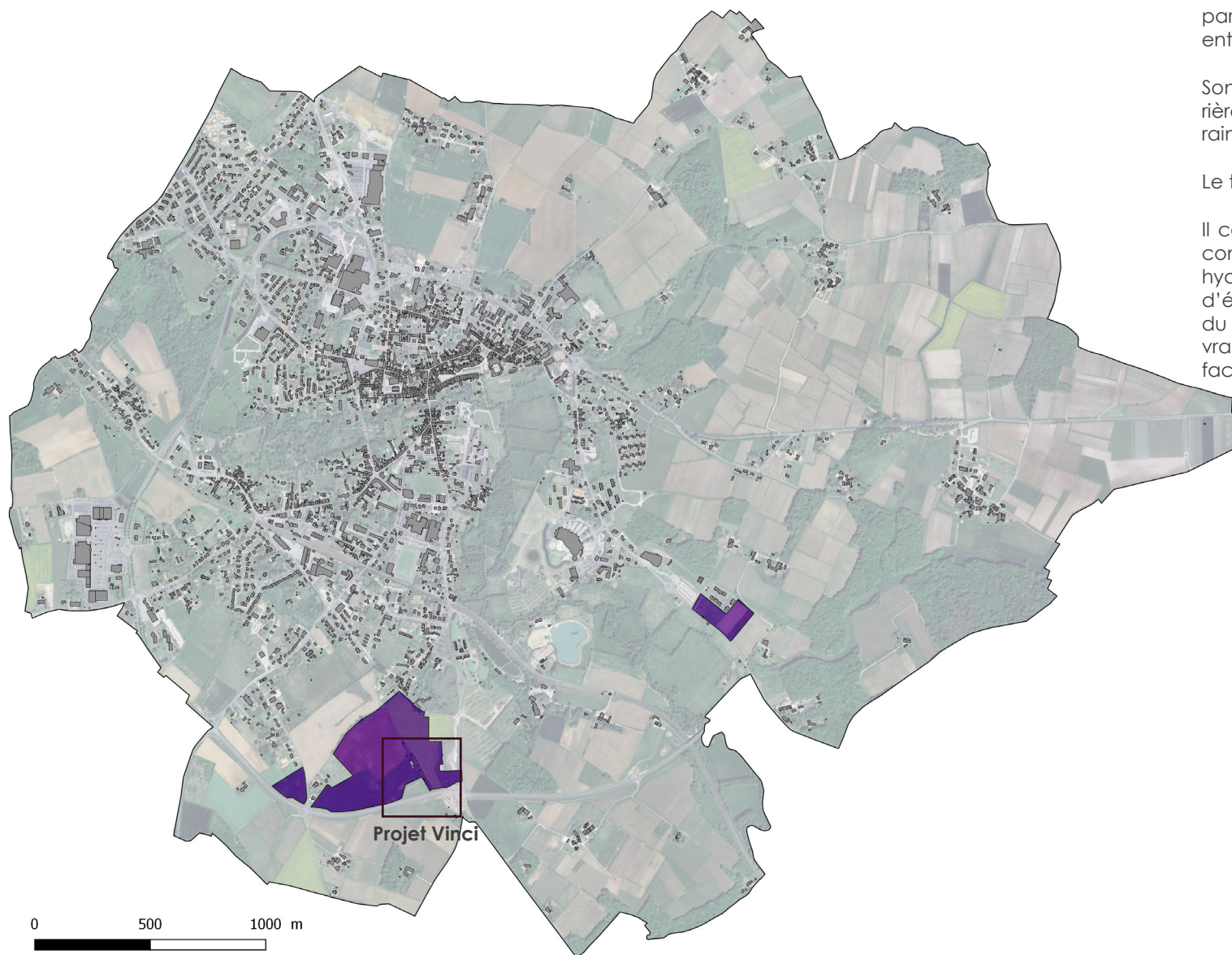
Les principaux enjeux

- Le secteur 1AUy consiste à permettre l'accueil de nouvelles entreprises artisanales et industrielles ou l'extension des entreprises en place. Sa situation en retrait des zones résidentielles et sa desserte sont des atouts.
- L'aménagement de ce secteur nécessite une réflexion sur sa desserte, une adaptation des réseaux et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de secteur.
- Le regroupement d'entreprises sur un même site doit participer à garantir un aménagement qualitatif sur le plan de la desserte, de la gestion économe des sols, de la collecte et du traitement des eaux, des espaces verts et de l'insertion du bâti.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AUy

Le règlement du secteur 1AUy et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

Délimitation du secteur 1AUy (source : Zonage du PLU)



Le secteur 1AUy correspond aux terrains acquis par la CDCHS en vue d'accueillir de nouvelles entreprises.

Sont concernés le secteur de la Mouillière à l'arrière du forage et du futur site du SDIS et les terrains en prolongement du Palais des Congrès.

Le tout représente une surface de 20.8ha.

Il convient de souligner que le secteur est déjà concerné par le projet d'installation d'une usine hydrogène SMO-SOLAR (centre de production d'énergie verte et de valorisation du carbone) du groupe Vinci construction. Ce projet qui devrait voir le jour courant 2026 occupera une surface de 6.8ha au sein du secteur 1AUy.

BILAN DES SURFACES

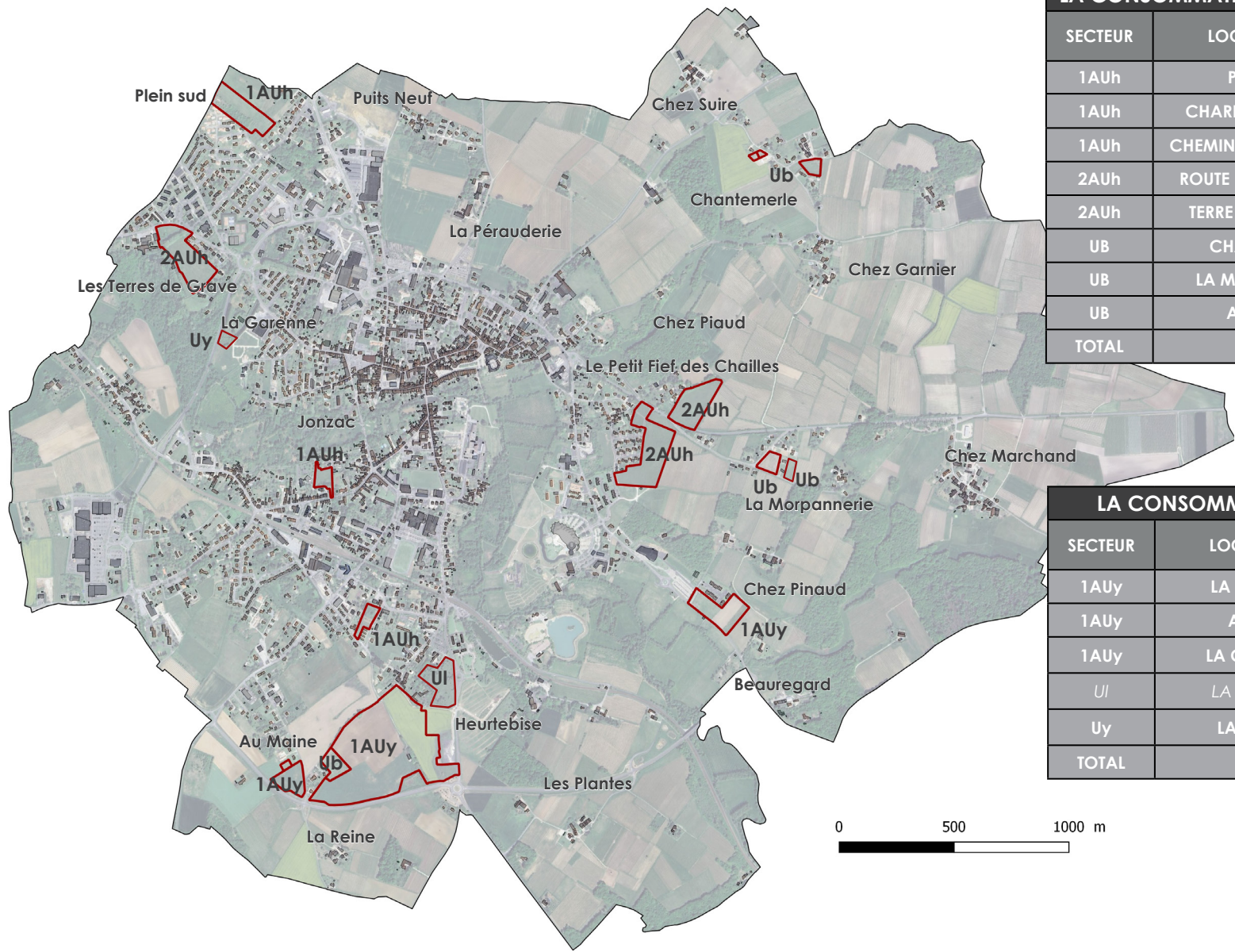
		PLU 2025		PLU 2008 modifié		
Destination des zones		Zone	Secteurs	Zone		
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	343.8ha (26.0%)	Ua 93.0ha	355.7ha (27.3%)		
			Ub 148.3ha			
			Ub*			
			Ue 22.3ha			
			Ux			
			Uy			
			Ui			
			Uth			
Zone « à urbaniser » (AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou à long terme (article R151-20)	35.2ha (2.7%)	1AUh 4.0ha	202.9ha (15.6%)	1AU	134,ha
			2AUh 10.4ha		2AU	33.7ha
			1AUy 20.8ha		3AU	39.9ha
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	581.0ha (44.0%)	A 414.1ha	465.5ha (35.7%)		
			Ap 166.9ha			
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	349.9ha (26.5%)	N	279.6ha (21.4%)		
			Np			
			Nt			
			Ne			
			Ni			
			Npv			

La zone «U» voit sa surface réduite témoignant de l'effort de «ceinturage» opéré dans le PLU prenant acte des emprises déjà bâties et du moindre étalement urbain observé ces dernières décennies, la zone AU quant à elle est divisée par 6 et ne concerne plus que 2.7% du territoire contre 15.6% dans l'ancien PLU. La commune a toutefois souhaité conserver une programmation avec des réserves d'urbanisation importantes.

La zone A comme la zone N augmentent considérablement de surface. Cela découle de la réduction de la zone AU. Désormais 70% du territoire demeure en zone A ou N contre seulement 57% dans l'ancien PLU.

LA CONSOMMATION D'ESPACE

Repérage des projets générant de la consommation d'espace (source : zonage du PLU)

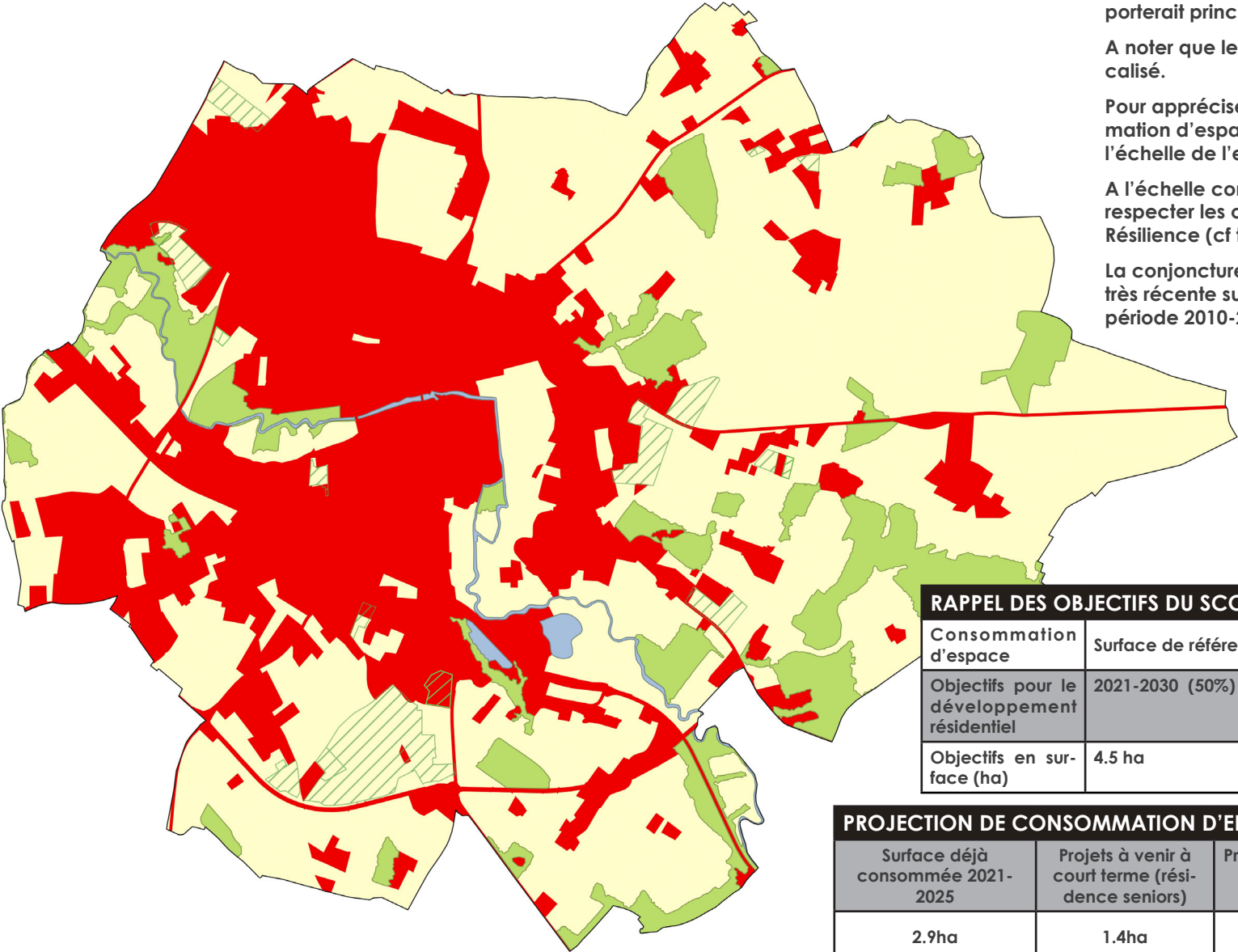


LA CONSOMMATION D'ENAF PROJETEE DEV RESIDENTIEL			
SECTEUR	LOCALISATION	NATURE	SURFACE (ha)
1AUh	PLEIN SUD	AGRICOLE	2.65
1AUh	CHARLES DE GAULLE	NATUREL	0.69
1AUh	CHEMIN DU CHENE VERT	NATURELLE	0.65
2AUh	ROUTE DE BARBEZIEUX	AGRICOLE	6.9
2AUh	TERRE DE LA GRAVE	AGRICOLE	3.5
UB	CHANTEMERLE	AGRICOLE	0.7
UB	LA MORPANNERIE	AGRICOLE	0.8
UB	AU MAINE	AGRICOLE	0.9
TOTAL			13.8

LA CONSOMMATION D'ENAF PROJETEE DEV ECO			
SECTEUR	LOCALISATION	NATURE	SURFACE (ha)
1AUy	LA MOUILLIERE	AGRICOLE	17.1
1AUy	AU MAINE	AGRICOLE	1.2
1AUy	LA CASAUDERIE	AGRICOLE	2.4
UI	LA MOUILLERE	NATUREL	2.5
Uy	LA GARENNE	NATUREL	0.4
TOTAL			23.6

LE PROJET AU REGARD DE L'OCS

Repérage des projets au regard de l'OCS Régionale de 2020 (source : zonage du PLU)



Au regard de l'OCS, le développement de l'urbanisation porterait principalement sur des surfaces agricoles.

A noter que le secteur UI est considéré comme déjà artificialisé.

Pour apprécier les efforts de modération de consommation d'espace, il sera proposé d'étudier les chiffres à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac.

A l'échelle communale, le projet ne parviendra pas à respecter les orientations du SCOT et de la Loi Climat et Résilience (cf tableau ci-dessous).

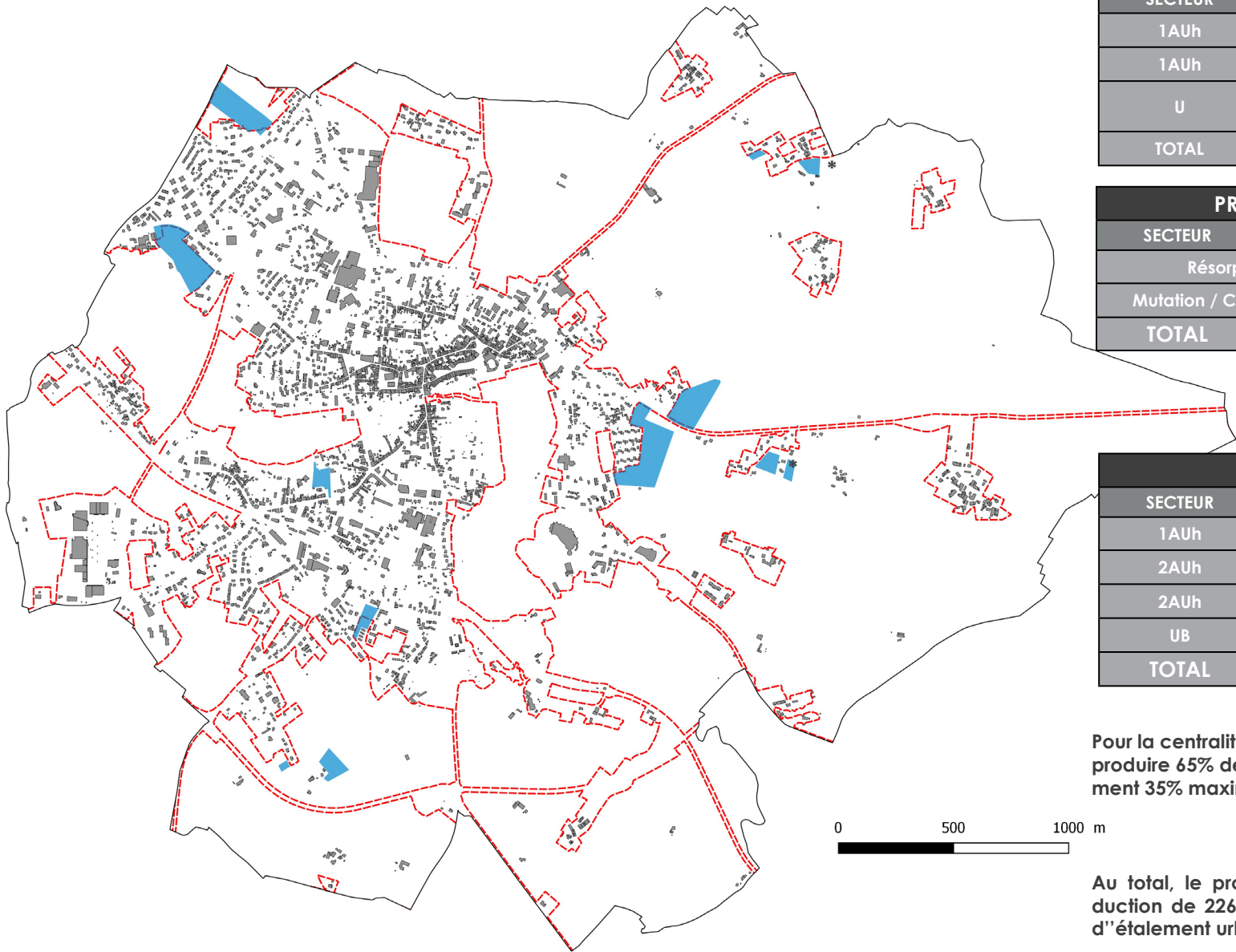
La conjoncture a beaucoup évolué avec une relance très récente sur la commune de Jonzac, comparé à une période 2010-2020 très calme.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT SI ECHELLE COMMUNALE			
Consommation d'espace	Surface de référence (OCS) 2011-2020 = 9.82ha soit 9800m²/an		
Objectifs pour le développement résidentiel	2021-2030 (50%)	2031-2040 (encore 50%)	TOTAL 2021-2040
Objectifs en surface (ha)	4.5 ha	4.5 ha	9.8 ha soit 4900m²/an

PROJECTION DE CONSOMMATION D'ENAF - DEV.RESIDENTIEL				
Surface déjà consommée 2021-2025	Projets à venir à court terme (résidence seniors)	Projets en zone AU	Projets en zone U	Projection à échéance 2035
2.9ha	1.4ha	14.4 ha	1.4ha	20.1 ha soit 13400m²/an

LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET LES OBJECTIFS DE DENSIFICATION DANS LE PROJET DE PLU

Repérage des projets au regard de l'enveloppe urbaine du SCOT (source : zonage du PLU)



PROJETS EN DENSIFICATION		
SECTEUR	LOCALISATION	NBRE DE LOG.
1AUh	Av Général de Gaulle	11
1AUh	Chemin du Chêne vert	10
U	DENSIFICATION (compre- nant *)	155
TOTAL	DENSIFICATION	171

PROJETS EN REINVESTISSEMENT		
SECTEUR	LOCALISATION	NBRE DE LOG.
Résorption de la vacance		45
Mutation / Changement de destination		10
TOTAL	REINVESTISSEMENT	55

PROJETS EN EXTENSION		
SECTEUR	LOCALISATION	NBRE DE LOG.
1AUh	Plein sud	44
2AUh	Route de Barbezieux	117
2AUh	Les terres de Grave	59
UB		10
TOTAL	EXTENSION	230

Pour la centralité principale, le SCOT affiche pour objectif de produire 65% des futurs logements en densification et seulement 35% maximum en extension.

Au total, le projet actuel afficherait un potentiel de production de 226 logements en intensification (sans générer d"étalement urbain) soit 50%.