

VILLE DE JONZAC

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°7

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Modification du PLU n°7	23/10/2023		16/12/2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ___/___/___

Le Maire

Christophe CABRI



Ville de JONZAC
Hôtel de Ville
3, rue du Château
BP 50009
17501 JONZAC Cedex

AR Prefecture

017-211701974-20251216-DEL_25_12_16_01-DE
Reçu le 18/12/2025

AR Prefecture

017-211701974-20251216-DEL_25_12_16_01-DE
Reçu le 18/12/2025

SOMMAIRE

1. Le contexte réglementaire	4
2. L'orientation d'aménagement et de programmation	5

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

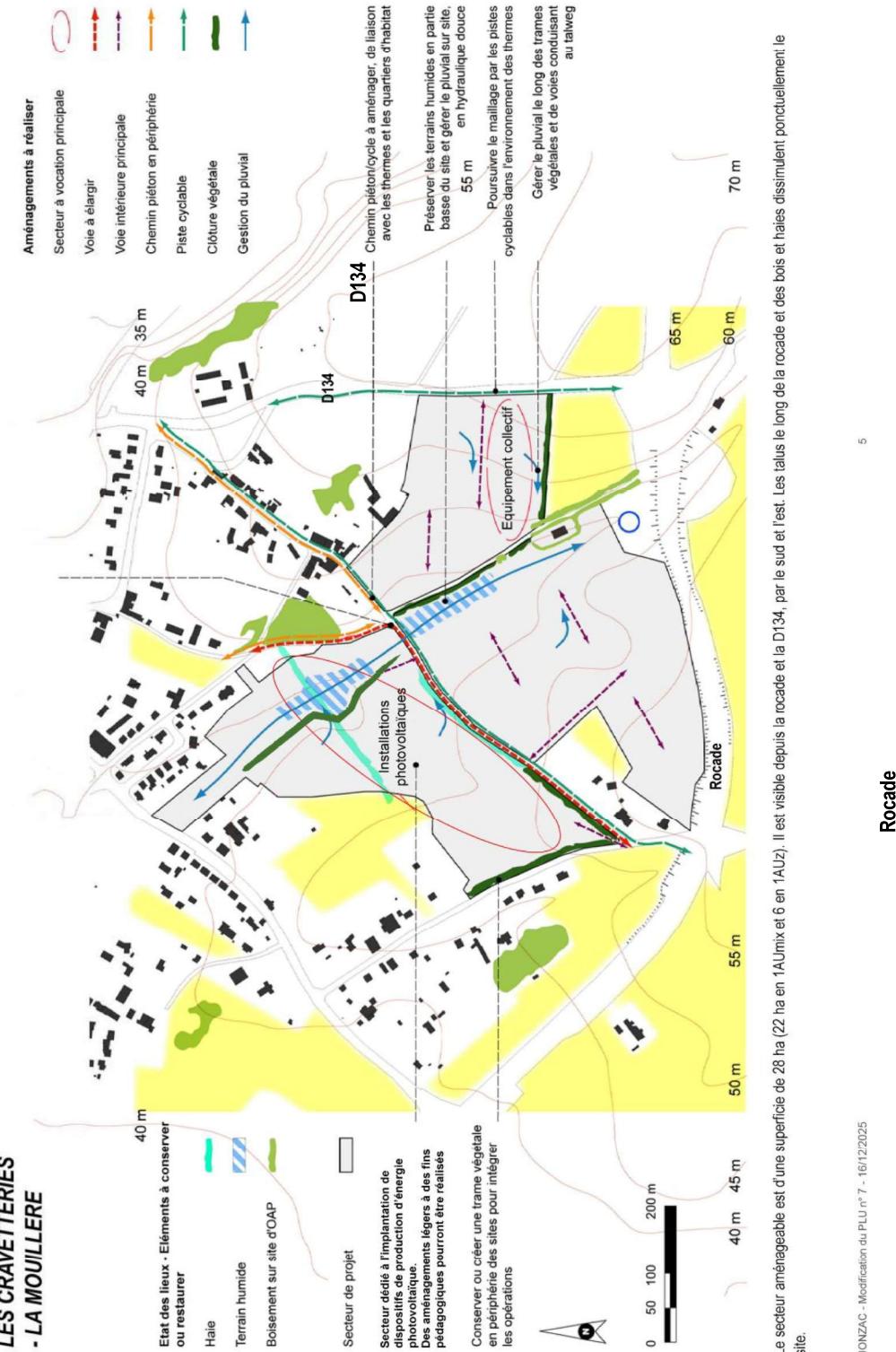
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES CRAVETTERIES - LA MOUILLERE

2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le secteur aménageable est d'une superficie de 28 ha (22 ha en 1AUmix et 6 en 1AUz). Il est visible depuis la rocade et la D134, par le sud et l'est. Les talus le long de la rocade et des bois et haies dissimulent ponctuellement le site.

Le secteur aménageable est d'une superficie de 28 ha (22 ha en 1AUmix et 6 en 1AUz). Il est visible depuis la rocade et la D134, par le sud et l'est. Les talus le long de la rocade et des bois et haies dissimulent ponctuellement le site.

ACCES	DESTINATION DU SECTEUR	PAYSAGE	PLUVIAL
Le chemin rural n°8 traverse le secteur. La bande de roulement est d'environ 3 mètres. Les bas-côtes sont à mobiliser pour redéfinir un profil de voie adapté à un trafic lié à l'habitat et à des activités.	Le secteur est à vocation mixte habitat, équipement et activités compatibles, de façon à apporter de la souplesse dans l'urbanisation, favoriser la proximité entre lieux de résidence et de travail.	L'intégration dans le paysage est à assurer dans ce secteur ouvert, où peu de bois ou de haies sont présents.	Le site est en versant et talweg. La gestion du pluvial en fond de talweg est à assurer. D'une part, il faut en exclure la construction. D'autre part, un traitement par hydraulique douce est à réaliser pour participer à la composition paysagère de la zone, à titre d'exemple : bassin paysager, gestion aérienne, accompagnement par une végétation de divers développements, spécifique des zones humides
Des voies de recouvrement permettant la desserte sur la profondeur sont à réaliser, en particulier à partir du chemin rural n°8 en direction de la rocade. Cette voie est à créer en cohérence avec le tracé de la ligne électrique à l'ouest de la parcelle n°10.	Néanmoins, trois secteurs sont identifiés par l'OAP avec une vocation principale : - Secteur dédié à la production d'énergies renouvelable photovoltaïque correspondant au périmètre d'une carrière souterraine autorisée pour une exploitation jusqu'en 2032. Les équipements devront être compatibles avec l'activité d'extraction. Les installations dédiées à la production d'énergie renouvelable devront respecter les modalités techniques définies par le décret pris en application du 6° du III de l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. - Secteur d'équipement collectif à proximité immédiate de la rocade, où un centre de secours pourrait s'implanter ; - Secteur d'habitat au nord des équipements collectifs au centre du secteur.	Les haies existantes sont à conserver ou à réaménager de façon à servir de base à la constitution d'une trame végétale plus étendue, connectée au fond de talweg. Les sections de haies à créer constitueront un filtre végétal depuis la rocade et la D134, et face aux habitations existantes au sud-ouest (clôture par des haies constituées d'essences à dominante locale, par exemple).	Le long de la trame végétale à constituer en versant perpendiculairement au talweg, et le long de voies de desserte, des fossés (ou autres dispositifs aériens) dirigeront les eaux pluviales vers ce talweg.



Aigrefeuille-sur-Maine (44)



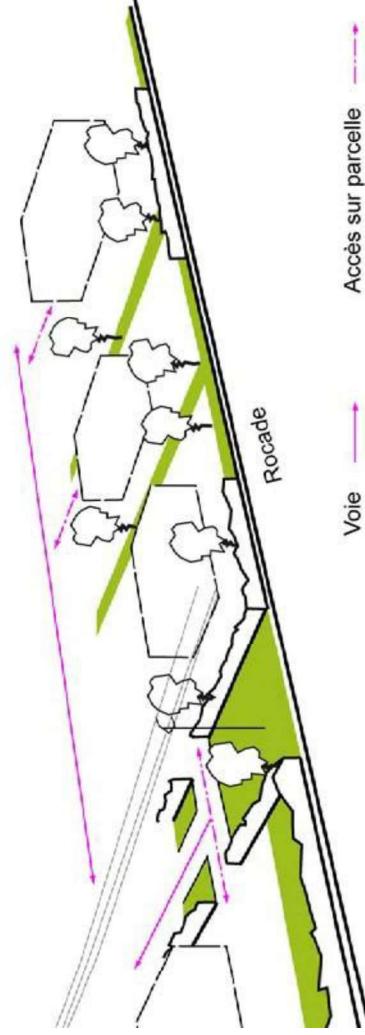
Le Cellier (44)



Démouville (14)

Illustrations

EXEMPLE DE TRAITEMENT FACE A LA ROCADE

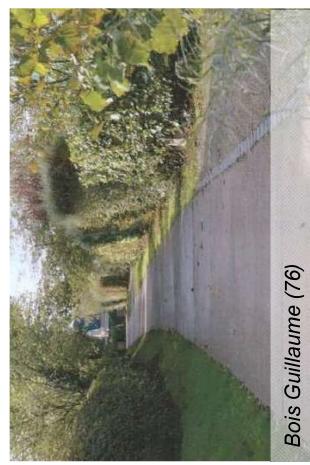


Illustrations

VOIRIE



Les Herbiers (85)



Bois Guillaume (76)

PLACE - CHEMINEMENT



Mathieu (14)



Servon-sur-Vilaine (35)

PAYSAGE



Les Herbiers (85)

Département de la Charente Maritime

Ville de JONZAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE 3

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

INTRODUCTION

Selon les termes de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte « un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (cf pièce 2).

« Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, clôtures, permis de démolir) et les opérations d'aménagement devront être conformes aux prescriptions du règlement et aux indications du plan de zonage. En outre, elles devront être **compatibles avec les orientations d'aménagement** décrites ci-après.

SOMMAIRE

I. Les orientations d'aménagement dans la ZAC du Val du Seugne	3
A. <i>L'objet de la ZAC</i>	3
B. <i>Les principes généraux de composition</i>	4
1. Les accès	4
2. Les liaisons piétonnes	4
3. Les éléments constructibles	5
4. La préservation des paysages	5
5. La mise en valeur du patrimoine	5
C. <i>Illustration de ces principes d'aménagement</i>	6
II. Les principes d'aménagement dans les autres secteurs	7
A. <i>Les principes généraux de composition</i>	7
1. Le Ramet	7
2. Les Terres de la Grave	7
3. La Garenne	7
4. La Pairauderie	8
5. Chez Bascle / Château Les Agouts	8
6. Les Groies de chez Fouché	8
7. Le Fief des Brandes	9
8. Les Lauriers	9
9. Fief de Chaille	9
10. Casse-Coie	10
11. Les secteurs sud	10
B. <i>Illustration de ces principes d'aménagement</i>	10

I. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DANS LA ZAC DU VAL DU SEUGNE

A. L'objet de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté a pour objet l'aménagement et l'équipement d'un ensemble de terrains de 65 ha environ, situés au Sud-Est de Jonzac, le long de la Seugne. Ces aménagements et équipements ont pour vocation de créer un site suffisamment attractif autour de l'eau pour en faire un pôle de développement et d'essor de la ville de Jonzac et de la Haute-Saintonge.

1/ Cet aménagement comprend un équipement central qui prend la forme d'un complexe touristique et de loisirs autour du thème de l'eau. L'équipement se prolonge vers l'extérieur par des bassins, des terrasses accessibles et des espaces verts d'accompagnement. Côté accès, l'équipement nécessite une vaste aire de stationnement paysagée.

2/ Ce pôle principal est complété à proximité immédiate par un casino, divers équipements commerciaux et hébergements hôteliers ou para-hôtelier. Ce volet comprend la restauration du Moulin de Chez Bret.

3/ La réalisation de ces équipements s'accompagne par une mise en valeur générale et paysagère du Val de Seugne :

- Mise en valeur et préservation de la zone humide par des aménagements maîtrisés où l'accueil du public se fera dans le respect de la nature afin de préserver cet espace sensible de grand intérêt écologique et paysager.
- Aménagement de promenades et de jardins d'eau permettant de créer un espace de transition entre la zone humide naturelle et les équipements touristiques et ludiques.

Cette promenade dans un environnement floral et paysager sera agrémentée de jeux d'eau et créera un cheminement privilégié tout au long du Val de Seugne. Un théâtre de verdure permettra de réaliser des manifestations culturelles en plein air.

L'aménagement du Val de Seugne sera complété par de petits aménagements pour les activités sportives et de remise en forme (circuits VTT, parcours de santé, sentiers de randonnée,...).

4/ L'aménagement de la ZAC du Val de Seugne comprend également des zones à vocation d'hébergement au lieux-dits « les Terres du Moulin » et « les Terres de chez Pineau ». Ces terrains, situés au Nord-Est de la route départementale, accueillent à la fois :

- des lots destinés à de l'habitat individuel,
- des espaces réservés à des opérations de type résidence hôtelière, résidence tourisme ou village-vacances,
- services et activités commerciales.

B. Les principes généraux de composition

La majeure partie de la ZAC est aujourd’hui réalisée. Il reste toutefois plusieurs emprises constructibles à articuler avec les éléments existants.

Les principes ci-après présideront à sa finition.



1. Les accès

Les accès sur la RD 142, route de Champagnac, seront limités :

- à partir d'un giratoire, un accès pour desservir l'équipement central (les Antilles) et toute la partie Ouest de la ZAC,
- à partir du même giratoire, un accès desservant le secteur les Terres du Moulin (B2 dans le PAZ initial)
- un autre accès desservant le lieu-dit les Terres de chez Pineau (B1 dans le PAZ initial)

L'accès au secteur de Beaulieu pourra s'effectuer à partir du giratoire principal. Une voie d'accès devra être créée sur des emprises foncières libres de construction, situées en dehors du périmètre de la ZAC.

2. Les liaisons piétonnes

Des liaisons piétonnes devront être trouvées en cohérence avec le plan de principe présenté ci-après, afin de créer des liens entre les différents secteurs, notamment :

- entre le secteur dit Beaulieu au sud-ouest de la RD 142 et le secteur Terres de chez Pineau au Nord-Est de la RD,
- entre les secteurs au Nord-Est de la RD 142 et les chemins ruraux existants en périphérie de la ZAC.

Un réseau de cheminements piétons déjà existants permettra d'accéder à la future salle de spectacles depuis le cœur de la ZAC. L'accès le plus en retrait de la zone Natura 2000 et de la rivière sera favorisé et recevra un aménagement adapté suivant les principes préconisés dans l'étude d'incidence environnementale :

- emprise limitée (de 1 à 3 m),
- revêtement constitué de graves impregnées, semi-poreux (calcaire) ou chemin enherbé,
- éclairage limité dans le temps, présentant une configuration compatible avec le milieu environnement (éviter éclairage intense à hauteur importante, préférer un éclairage doux au sol ou à 1 m...)

Quelques kiosques ludiques (structures légères) pourront animer ce cheminement et abriter les usagers.

3. Les éléments constructibles

Tout d'abord, la ZAC est complétée par la réalisation d'une salle de spectacles qui renforcera la vocation ludique et touristique du pôle des Antilles. La salle trouvera sa place sur des terrains dominant la vallée, au Nord de la ZAC, une partie des terrains d'assiette étant d'ailleurs en dehors de la ZAC.

La salle sera en lien étroit avec l'équipement central, utilisant l'accès principal et le parking paysager du centre aquatique.

A proximité immédiate du centre aquatique, il reste une emprise constructible qui aura vocation à compléter l'équipement hôtelier. Sa position et sa forme architecturale devra marquer l'espace comme un repère plutôt ponctuel et vertical.

4. La préservation des paysages

Le parti d'urbanisme retenu préserve la perspective entre les Antilles et le Moulin du Cluzelet. Des aménagements paysagers sont à envisager autour de cette perspective. Des écrans végétaux accompagneront des plans en terrasses.

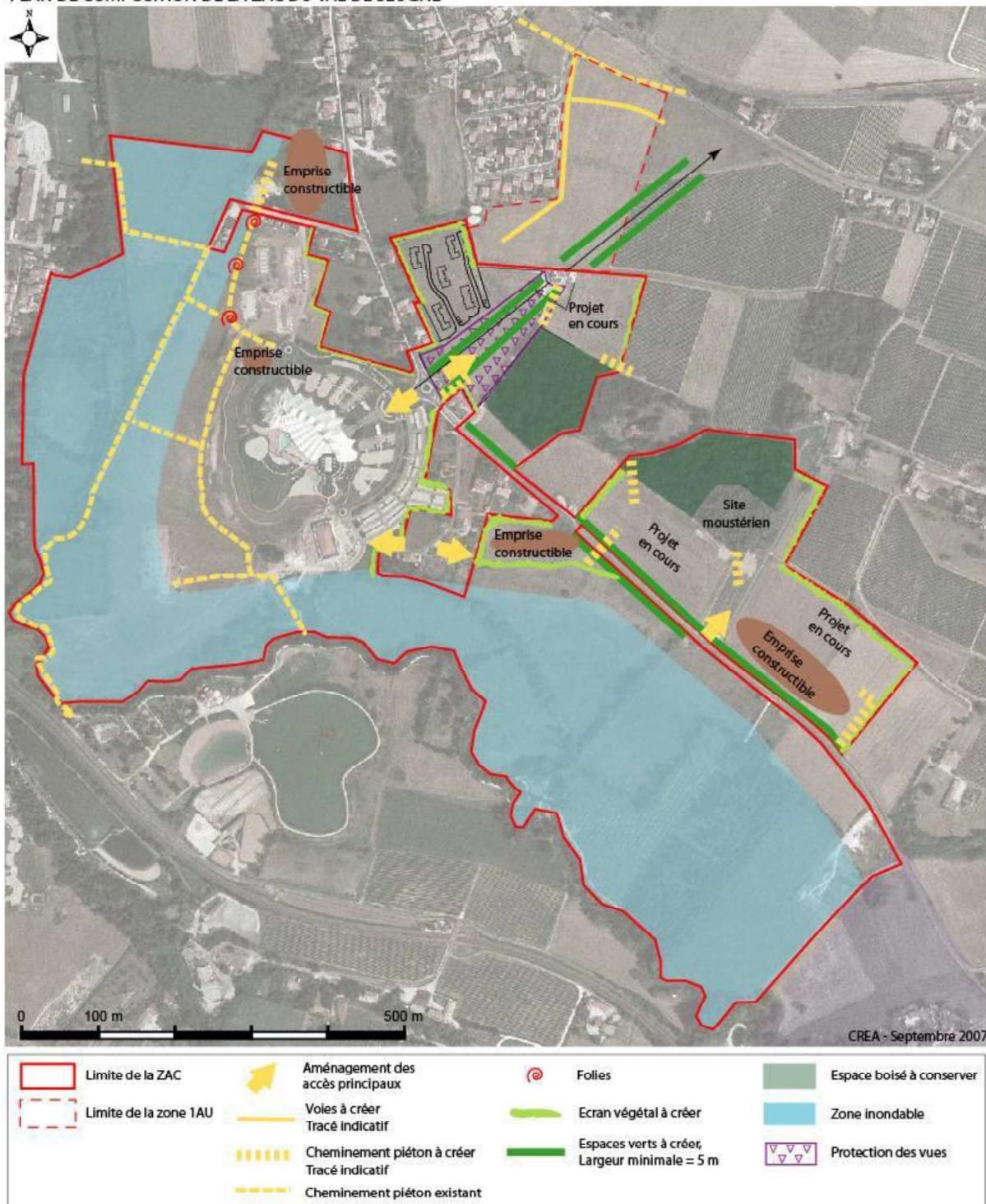
Des écrans végétaux devront être réalisés aux abords de la RD 142 de façon à parfaire l'entrée de ville et à traiter la transition entre les espaces agricoles ou naturels de la vallée et les secteurs bâtis de la ZAC. Même dispositif en rappel à imaginer en limite de l'ensemble urbain enclavé dans le périmètre de la ZAC.

5. La mise en valeur du patrimoine

Une des orientations est enfin d'utiliser les atouts du site pour contribuer à l'attractivité de l'ensemble. La restauration des deux moulins (Chez Bret et Le Cluzelet) est une première étape qui pourrait se prolonger par la mise en valeur du site moustérien.

C. Illustration de ces principes d'aménagement

PLAN DE COMPOSITION DE LA ZAC DU VAL DE SEUGNE



II. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DANS LES AUTRES SECTEURS

A. *Les principes généraux de composition*

(cf illustration page 11)

1. Le Ramet

Ce secteur est situé en continuité directe de deux lotissements. Cependant seul le lotissement du Moulin a laissé la possibilité de poursuivre l'urbanisation à partir de sa voirie interne. La composition de l'aménagement doit permettre de maintenir une liaison piétonne avec ce lotissement. Une liaison automobile n'est pas nécessaire pour éviter une circulation de transit entre la route de Saint-Germain de Lusignan et la route de Pons. Par contre, une liaison automobile devra assurer une jonction entre la limite Nord-Ouest du secteur (RD 252) et la limite Sud-Est du secteur (chemin de la Maison Rouge).

Une coulée verte devra assurer quant à elle, la jonction entre le lotissement existant au sud et le secteur d'urbanisation de la Rabotterie, situé au Nord du Ramet et qui pourra être ouvert à l'urbanisation dans un second temps.

2. Les Terres de la Grave

Ce secteur est situé en arrière plan par rapport à l'avenue Faidherbe. Il assure la transition entre les quartiers mixtes de l'Ouest de Jonzac et la vallée de la Seugne.

La composition devra conserver l'allée de platanes et tilleuls qui marque l'entrée de la zone en préservant le maximum d'éléments arborés. La desserte automobile de la zone pourra être en impasse mais une voie piétonne devra assurer la jonction avec la partie sud du secteur qui sera ainsi en relation avec l'avenue Faidherbe et la Vallée de la Seugne. Cette liaison piétonne pourra emprunter un chemin existant qui dessert déjà des constructions en limite sud de la zone.

Des liens visuels pourront être trouvés avec la vallée de la Seugne :

- au travers de l'implantation des constructions, laissant des percées depuis la voie interne à la zone,
- ou en créant un belvédère en limite de la zone Natura 2000. Cela ne devra cependant pas empiéter dans la zone Natura 2000 sans vérifier au préalable les incidences sur la préservation du site.

3. La Garenne

Dans ce secteur, il importe :

- de préserver les abords de la rocade (boulevard du Commandant d'Infanterie) en mettant en place un traitement paysager ; les études d'aménagement à l'échelle opérationnelle préciseront en leur temps, la forme de cet aménagement paysager.
- d'assurer un traitement paysager interne sous forme d'une coulée verte par exemple, qui crée un lien et une transition entre le quartier à créer et la vallée de la Seugne.
- d'organiser la desserte automobile directement à partir de la rue de la Garenne et de limiter les flux dans l'impasse de la Garenne (bout de la rue de la Cité de la Garenne).

4. La Pairauderie

Les principes de composition de cette zone s'appuient sur un projet esquissé pour le développement du centre commercial.

Sur le plan fonctionnel, la desserte principale de la zone se fera à partir de deux carrefours :

- le premier accès, en entrée de ville, est à aménager sous forme d'un giratoire ou autre,
- le second accès est à créer à partir du giratoire de la Capitainerie.

Des accès secondaires pourront être aménagés à partir du centre commercial actuel et à partir de la rue du cimetière.

L'opportunité de créer un axe automobile ou seulement une liaison piétonne depuis la rue du cimetière doit être étudiée en fonction du projet mais ne doit en aucun cas conduire à apporter un flux de véhicule important dans cette voie.

L'axe principal traversant l'ensemble de la zone devra recevoir un aménagement paysager. De même que la rue du cimetière.

Ce secteur est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Son aménagement devra faire l'objet d'une attention particulière.

5. Chez Bascle / Château Les Agouts

L'organisation fonctionnelle de cette zone est basée sur un projet en cours d'élaboration. L'accès principal se fera sur la rocade à partir d'un giratoire à créer. Il permettra la desserte de la zone commerciale dans un premier temps. Celle-ci se développera autour de parkings en partie centrale, avec des alignements de façade ordonnés.

La voie de desserte de la zone devra être en relation avec le chemin de l'Houmérée (VC n°18). Les caractéristiques de cette liaison devront être suffisantes pour accueillir un trafic de transit car cette voie communale assurera ensuite la desserte de l'arrière de la zone à moyen terme et de l'emplacement réservé n°3 destiné à la réalisation d'une chaufferie.

Une liaison piétonne traverse la zone commerciale de part en part et met en relation les deux parties de la zone : le secteur qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet commercial et l'arrière de la zone qui sera aménagé ultérieurement.

La structuration forte de l'implantation des bâtiments vise à qualifier des espaces souvent pauvres en terme architectural et urbain.

6. Les Groies de chez Fouché

Ce petit secteur coincé entre la voie ferrée et la rocade dispose d'accès limités. C'est pourquoi l'organisation fonctionnelle de la zone est importante. Il a été retenu comme principe de composition, une urbanisation autour d'une voie avec un double accès sur le chemin des Groies de Chez Fouché au sud de la zone. Toutefois, une organisation différente pourrait être retenue (par exemple voie en impasse) à condition que les voies présentent des caractéristiques adaptées à leurs usages et que cela n'empêche pas l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

Le petit bois situé dans sa partie centrale participera à l'aménagement paysager de ce secteur. Il devra être conservé ou reconstitué.

7. Le Fief des Brandes

Ce secteur situé au Sud Ouest de l'agglomération présente une forte contrainte en matière d'eaux pluviales. Une attention particulière devra être accordée à ce sujet, notamment en terme de capacité d'absorption des terrains.

En outre, la zone est bordée au Sud-Est par un fossé recevant les eaux pluviales d'un bassin versant qui s'étend au-delà du territoire communal. L'aménagement devra prévoir un traitement paysager aux abords de ce fossé, qui laisse néanmoins une possibilité d'accès pour son entretien.

Une attention particulière sera donnée au traitement paysager de la façade sur la rocade.

Enfin sur le plan fonctionnel, cette zone dispose de peu de possibilité d'accès : l'accès principal devra se faire par la rocade (accès déjà aménagé pour la résidence Daniel). Une liaison piétonne voire automobile devra être réalisée entre cette zone et le lotissement récemment réalisé au Nord-Est (Chez Mignonneau).

8. Les Lauriers

Ce petit secteur est situé en extension au Nord de l'agglomération à l'intérieur d'une propriété close par des murets et de haies. Ce secteur est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Son aménagement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les murs et les haies sont à conserver dans la mesure du possible.

Le petit boisement en façade sur la route d'Archiac doit être conservé lui-aussi.

L'organisation de la zone est contrainte par la présence de carrières souterraines à risque.

Si la circulation automobile se fait en impasse, il est intéressant néanmoins de créer des liaisons piétonnes avec les abords du secteur.

9. Fief de Chaille

Cette zone est située en extension à l'entrée Est de la ville, route de Barbezieux.

Les abords de cet axe devront recevoir un traitement paysager particulier conforme aux prescriptions de la ZPPAUP.

L'accès à la zone se fera à partir de la route de Barbezieux ; un aménagement de carrefour sera nécessaire pour sécuriser l'accès. Cet accès unique desservira l'ensemble de la zone.

Comme Les Lauriers, le secteur est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Son aménagement devra faire l'objet d'une attention particulière. La composition de la zone devra s'intégrer dans le paysage en tenant compte notamment du relief (trame de voies parallèles aux courbes de relief de préférence) et de l'orientation (privilégiée sud / sud-ouest).

La composition devra ouvrir des possibilités de liaisons piétonnes sur la périphérie de la zone.

10. Casse-Coie

Ce secteur situé au Nord de la ZAC du Val de Seugne est compris dans le périmètre de la ZPPAUP. Son aménagement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les principes de composition doivent permettre :

- de préserver et de mettre en valeur les vues sur le Moulin du Cluzelet et les Antilles, Il ne s'agit pas forcément d'une inconstructibilité dans l'axe mais d'un aménagement qui doit permettre d'orienter et de mettre en valeur la perception visuelle de ces deux bâtiments (en limitant les hauteurs par exemple).
- d'assurer le fonctionnement de la zone tout en anticipant sur les possibilités de desserte d'une extension future de l'urbanisation vers l'Est.

L'aménagement devra prévoir des possibilités de liaisons piétonnes avec la périphérie de la zone, en utilisant notamment les cheminements existants.

11. Les secteurs sud

Sur l'ensemble des secteurs d'extension situés au sud de l'agglomération (Les Plantes, La Mouillère, les Cravetteries, les Roquettes, Le Four à Chaux), il n'est pas fixé d'orientations particulières en dehors de :

- l'obligation de tenir compte de la présence de certains boisements, par ailleurs protégés dans le PLU par un classement en espace boisé classé.
- la prise en compte de la problématique des eaux pluviales. Une attention particulière devra être accordée à ce problème notamment dans le secteur des Cravetteries où un talweg draîne les eaux d'un bassin versant étendu au-delà du territoire communal. Les aménagements à réaliser pour traiter ce problème devront recevoir un traitement paysager qui assure leur intégration dans le paysage, voire même qui constitue un axe majeur de composition dans ce secteur.

B. Illustration de ces principes d'aménagement

Il a été choisi de présenter un plan global à l'échelle de la commune car cela permet de mieux appréhender la cohérence de ces principes dans l'organisation générale de l'urbanisation de Jonzac.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE ZONES A URBANISER

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

