

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

JONZAC

PIECE N°1 NOTICE EXPLICATIVE

	Prescription	Arrêt	Approbation
Modification simplifiée n°2	9/02/2026		

AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



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

Le Contexte

La commune de JONZAC dispose d'un PLU en date **du 23 mai 2008**. Ce dernier a donné lieu à plusieurs procédures de modifications de droit commun et de modifications simplifiées. Le présent projet porte sur la modification simplifiée n°3.

La commune de Jonzac, centralité de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, participe au programme « petites villes de demain » (PVD). Ce programme a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours. Il vise à renforcer les moyens des élus des villes et de leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire,

Or les études conduites dans le cadre du programme ont mis en exergue plusieurs actions prioritaires sur la commune de Jonzac parmi lesquelles :

- **Résorber les commerces vacants**

Le droit de préemption commercial dans le périmètre de sauvegarde : il s'agit d'avoir la priorité pour acheter un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal ou un terrain pouvant accueillir des commerces, pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

La protection des linéaires commerciaux : Il s'agit de fixer la destination « commerce » d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble (Rez-de-chaussée) en interdisant les changements de destination. Le linéaire à protéger est défini le long de certaines rues ou section de rue et affiché au plan de zonage du PLU.

- **Trouver l'équilibre entre le commerce de centre-ville et celui des zones d'activités économiques**

Cette action doit permettre de renforcer le rôle de centralité économique de la commune de Jonzac, renforcer le rôle attractif pour tous les usagers et clients, rechercher un rééquilibrage territorial entre les diverses « polarités » commerciales de Jonzac (centre-ville, zones d'activités, zones de flux).

Dans le cadre de la poursuite de ces actions, la commune a entamé une étude d'attractivité et de positionnement du centre ville. Les conclusions ont conduit les élus à entamer une procédure de modification.

Un besoin de mieux réguler les activités commerciales

Les enjeux concernent le PLU dès lors qu'il s'agit d'assurer à la fois le bon fonctionnement urbain du territoire et la vitalité du centre-ville de Jonzac.

En effet, les objectifs de la municipalité aujourd'hui ont évolué et il s'agit de :

- renforcer le centre-ville
- lutter contre la dispersion commerciale,
- réduire les déplacements automobiles,
- réguler le stationnement.

Le PLU de 2008 n'avait pas intégré les enjeux liés au commerce dans le fonctionnement urbain : les flux, le stationnement, la mixité...

Il autorisait donc **sur l'ensemble du territoire**, à l'exception des zones Naturelles et Agricoles, les nouvelles constructions de commerce et d'artisanat.

Aujourd'hui, ces activités se retrouvent « dispersées » dans le tissu urbain sans hiérarchisation ou organisation, sans logique de complémentarité.

Or l'implantation diffuse de petits commerces en périphérie urbaine contribue à affaiblir la fonction structurante de centralité (mixte) du centre-ville et à réduire l'attractivité du cœur ancien pourtant très patrimonial et donnant lieu à des projets de valorisation (plan de végétalisation)...

En outre, il s'avère que les zones d'activités de par leur situation en périphérie de bourg, leur emprise, leur desserte et leurs aires de stationnements, sont plus adaptées pour recevoir les grands commerces que le centre-ville.

A cela s'ajoute une volonté de valoriser le cadre de vie des Jonzacais. Il s'agit de conserver des commerces, artisans et services au plus près des habitants dans une logique de mixité en limitant les flux automobiles diffus. Cela participe à réduire les

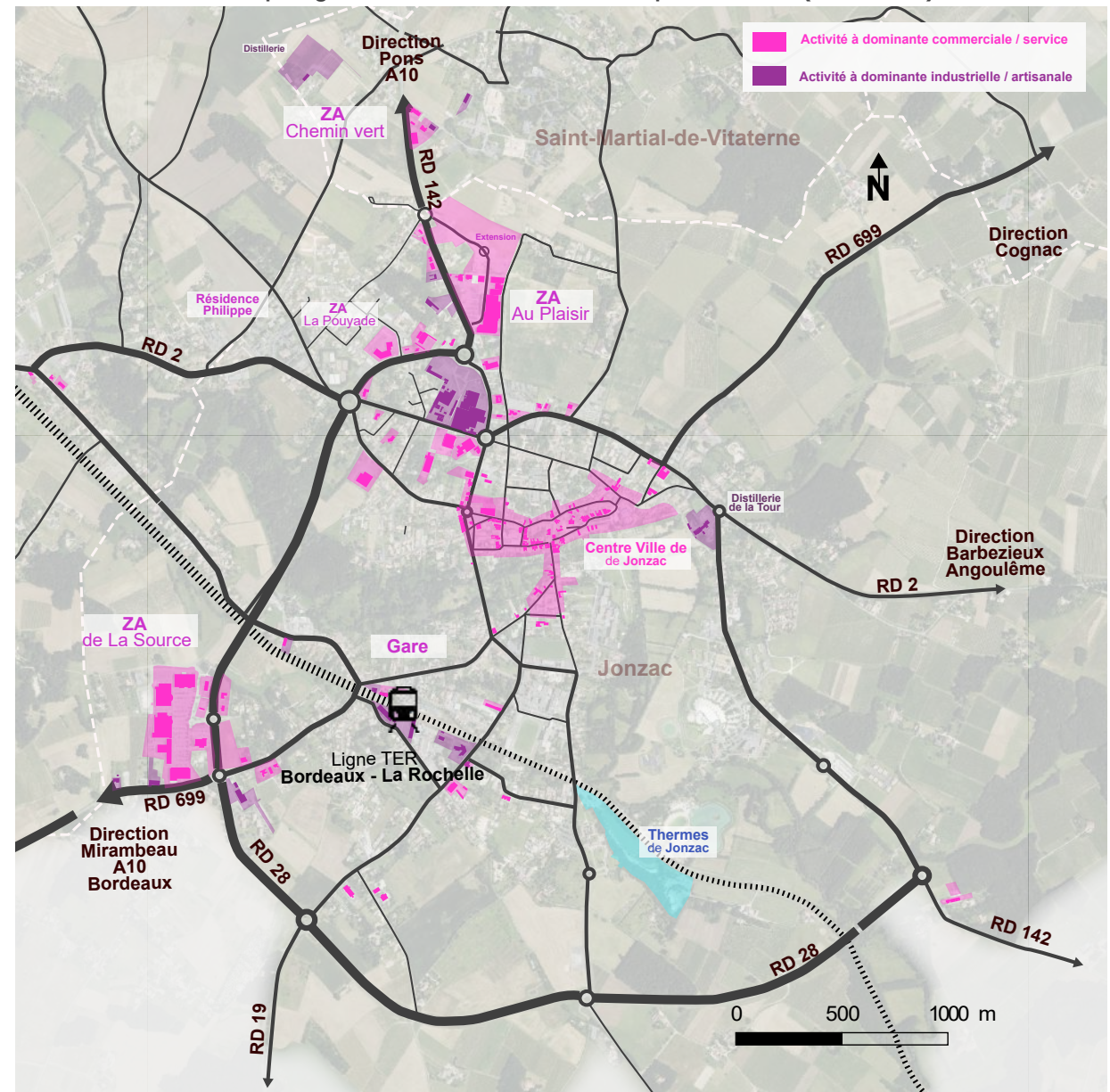
déplacements automobiles du quotidien au profit d'un centre très dense avec des commerces et notamment son marché.

La commune qui s'est dotée dans un plan de mobilité entend réellement promouvoir les modes doux de déplacements dans son centre-ville, mieux réguler le stationnement et les déplacements automobiles.

A ce jour il existe deux grandes zones commerciales sur le territoire de Jonzac s'agissant de la ZA de La Source et de la ZA « Au Plaisir ». Avec son centre-ville, il s'agit des **trois « polarités commerciales »**. Le projet de modification vise d'une part à conforter ces pôles dans une logique de complémentarité entre le centre (secteur Ua) et les zones d'activités (secteurs Ux et AUx) et d'autre part à éviter de diluer les activités de commerce et de diffuser davantage les déplacements automobiles, en interdisant la construction de commerce et d'artisanat dans les autres secteurs des zones U et AU.

A cela s'ajoute l'ambition de conserver les vitrines du centre-ville en évitant leur transformation en logements. Certaines boutiques ont fermé et sont devenues des logements. Il est pourtant essentiel de conserver la mixité du centre-ville.

Repérage des sites d'activités économiques à Jonzac (source : Uh)



Le PLU actuel

Le PLU de 2008 est actuellement en cours de révision générale mais la procédure est longue et le projet ne sera pas approuvé avant la fin de l'année.

Or, le règlement actuel du PLU ne permet pas de réguler les commerces correctement.

La commune a donc opté pour la conduite d'une procédure plus rapide visant à :

- Réglementer de façon sectorisée (centre-ville et zones commerciales existantes) la destination commerce et artisanat afin de préserver l'attractivité du centre-ville et d'éviter la dispersion de ces activités commerciales sur l'ensemble du territoire communal ;

- Sauvegarder des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (vacants ou en activités), pour éviter leur transformation en logement, garage, bureau ou service non utiles à l'animation commerciale dans le centre-ville

Ces actions qui relèvent bien de l'intérêt général et répondent aux orientations de revitalisation du centre-ville portées par la commune nécessitent une adaptation du règlement écrit et du zonage.

Les incidences sur le PLU

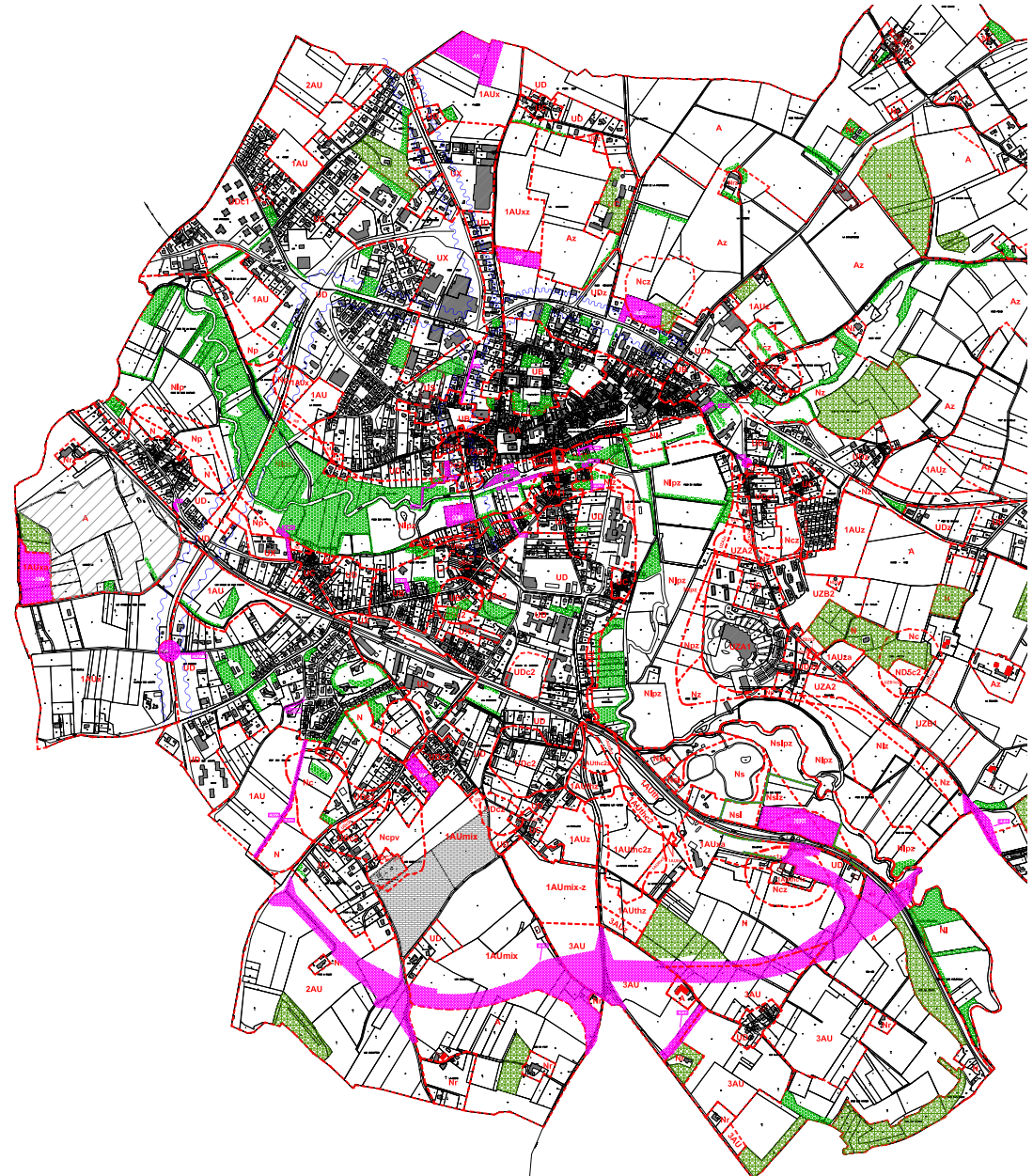
Le dossier de modification simplifiée n°3 concerne trois pièces :

Pièce n°1 : une notice explicative présentant et motivant les évolutions apportées au dossier en annexe du rapport de présentation

Pièce n°2 : le règlement écrit

Pièce n°3 : le règlement graphique ou zonage

Extrait du plan de zonage actuel



1. CHOIX DE LA PROCEDURE

Considérant qu'en application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

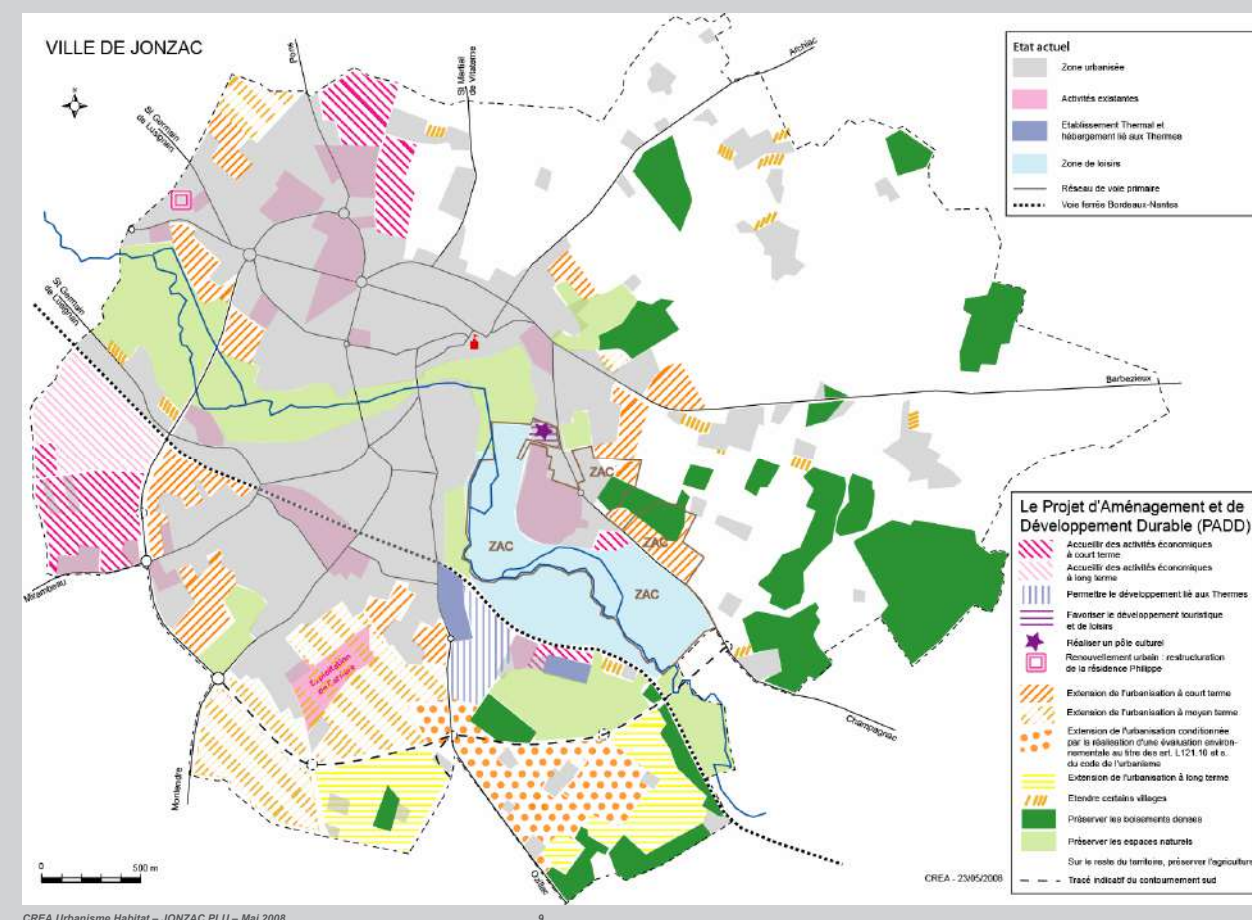
En outre, il faut préciser que la procédure de modification est adaptée puisque le projet n'entre pas dans le cadre d'une révision tel que défini à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car il n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Une procédure sans incidence sur le PADD : Pour précision, la présente procédure ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. le projet insistant sur le développement économique mais ne rentrant pas dans le détail des destinations :

Jonzac constitue une capitale pour le Sud de la Charente-Maritime. Sous-préfecture et chef-lieu d'arrondissement et de canton, la ville rayonne dans un secteur géographique de 1000 km². Son développement s'inscrit aujourd'hui dans le contexte intercommunal de la Communauté de Communes de Haute Saintonge. Celle-ci est une des plus anciennes communautés et la plus importante du département regroupant 123 communes...

La ville affirme sa volonté de conserver la diversité des fonctions qui lui confère son statut de capitale de la Haute Saintonge.



2.1 Evolution du règlement écrit

Il convient de souligner que le PLU de Jonzac en date de 2008 a donc été rédigé avec les anciennes destinations du code de l'urbanisme d'avant 2016.

Les destinations du code de l'urbanisme (avant 2016) relatives aux activités commerciales étaient :

Le commerce : Activités de vente de biens ou services directement à une clientèle, notamment les commerces de détail.

L'artisanat : Activités de production ou de prestation manuelle et technique pouvant inclure une petite vente au détail liée à l'activité artisanale

Il n'existait pas de sous-destination. L'artisanat est concerné dès lors qu'on y retrouvait les constructions ou locaux où étaient exercées des activités artisanales, soit des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services manuels ou techniques, généralement à petite échelle, distinctes des activités industrielles massives ou purement commerciales. Elle intégrait donc les boulangers, coiffeurs, ateliers de couture...

Aujourd'hui, commerce et artisanat sont regroupés dans une même destination mais ce n'était pas le cas avant la réécriture du code de l'urbanisme et dans le PLU de Jonzac.

Ce dernier autorisait même les destinations «commerce» et «artisanat» dans tous les secteurs de la zone U et de la zone AU, sans contrainte de surface, de volumétrie ou de stationnement.

Il comprend pourtant bien un secteur UA correspondant au centre ancien, un secteur UX correspondant aux activités regroupées à l'entrée nord. Le secteur AUX quant à lui était un secteur ouvert à l'urbanisation, réservé à tous types d'activités (industrielles, artisanales et commerciales ou des bureaux, etc...). Ce dernier est aujourd'hui en grande partie aménagé et correspond aux deux grandes zones commerciales.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Du secteur UX

L'article 1 relatif aux interdictions se focalise sur l'habitat et les constructions agricoles.

Le projet consiste bien à favoriser l'offre commerciale de proximité qui se concentre déjà principalement dans le centre-ville ancien. Il s'agit bien de structurer les activités dans l'espace.

Dans la poursuite de l'objectif de complémentarité entre le centre-ville et les zones d'activités commerciales, le projet de modification est l'occasion d'introduire une interdiction spécifique par rapport à celle du secteur UA, portant sur les constructions de commerce ou d'artisanat de **moins de 300m² de surface de vente**.

La surface de vente s'entend comme la surface accessible au public pour la vente de biens ou de services, à l'exclusion :

- des réserves
- des locaux techniques,
- des bureaux,
- des locaux sociaux.

Le règlement vient préciser que cette norme s'applique **par unité commerciale**. Il s'agit là d'éviter de détourner la fonction et cohérence urbaine des zones commerciales en fragmentant les grands bâtiments en plusieurs petites cellules. Les zones commerciales ont vocation à accueillir des volumes imposants pour des activités nécessitant de grandes emprises en complémentarité avec le centre-ville plus adapté aux petits commerces (commerce de proximité).

Démultiplier les petites cellules risque en outre de perturber la lisibilité des zones et d'augmenter davantage les flux automobiles.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (AVANT MODIFICATION)

Sont interdites :

- les habitations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et des installations autorisées dans la zone,
- les habitations nouvelles,
- les nouveaux bâtiments agricoles,
- les carrières.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (APRES MODIFICATION)

Sont interdites :

- les habitations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et des installations autorisées dans la zone,
- les habitations nouvelles,
- les nouveaux bâtiments agricoles,
- les carrières.
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² par unité commerciale

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Du secteur 1AUX

Comme en Ux, dans une logique de complémentarité et de symétrie de la règle, il est proposé d'introduire une interdiction qui s'appliquera à l'ensemble du secteur 1AUX et ses sous secteurs. Pour rappel, le secteur 1AUX correspond aujourd'hui aux grandes zones commerciales et s'inscrit notamment dans le prolongement de la zone UX en entrée nord de Jonzac.

La règle sera donc la même qu'en UX pour les mêmes motifs.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (AVANT MODIFICATION)

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUX 2 est interdite.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (APRES MODIFICATION)

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1AUX 2 est interdite ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300m² par unité commerciale.

Pour précision, les chapeaux de zone (hors UA, UX et AUX) évoquant la notion de commerces sont nettoyés.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

De tous les secteurs de la zone U (à l'exception de UA et UX) et de la zone AU (à l'exception de AUX)

Le projet de modification est l'occasion d'interdire au sein de tous les secteurs U et AU qui ne structurent pas l'offre commerciale actuelle sur la commune (donc hors UA et UX), **les constructions nouvelles** de «commerce» et «d'artisanat».

Le projet porte sur une évolution plus structurée du tissu urbain conduisant à une nouvelle répartition plus lisible et plus cohérente en termes de fonctionnement (aspect des constructions, desserte, stationnement...).

Pour autant, s'agissant des activités déjà en place dans ces secteurs, le projet entend permettre la mise aux normes, l'adaptation ou l'amélioration fonctionnelle de leurs bâtiments (cf article 2).

Exemple du secteur UD

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (AVANT MODIFICATION)

- 1) *Prescriptions applicables au sous-secteur UDc1...*
- 2) *Prescriptions applicables au sous-secteur UDc2...*
- 3) *Prescriptions applicables au sous-secteur UDc3...*

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (APRES MODIFICATION)

- 1) *Prescriptions applicables à tout le secteur UD et ses sous-secteurs*

Sont interdites les constructions nouvelles à usage de commerce et d'artisanat

- 2) *Prescriptions applicables au sous-secteur UDc1...*
- 3) *Prescriptions applicables au sous-secteur UDc2...*
- 4) *Prescriptions applicables au sous-secteur UDc3...*

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous-condition

De tous les secteurs de la zone U (à l'exception de UA et UX) et de la zone AU (à l'exception de AUX)

Le règlement est ajusté pour introduire une possibilité d'extension pour les activités de commerces et d'artisanat déjà existantes en dehors des polarités « commerciales ».

Le principe consiste à tolérer une extension limitée à hauteur de 10% d'emprise au sol supplémentaire pour des raisons de fonctionnalités.

En revanche, il n'est pas envisagé d'augmenter les surfaces de vente, les projets d'envergure ayant vocation à se délocaliser dans les polarités commerciales adaptées (flux, accessibilité, espace...).

Exemple du secteur UD

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (AVANT MODIFICATION)

1) Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces et de services ainsi que leurs annexes,

[...]

2) Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles pour le voisinage notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone,

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (APRES MODIFICATION)

1) Sont notamment admis :

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes,

- S'agissant des commerces existants, l'extension des constructions est autorisée sous réserve de ne pas excéder 10% de l'emprise existante et sans augmentation de la surface de vente.

[...]

2) Sont admis sous conditions :

- Les extensions des constructions à usage artisanal existantes sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles pour le voisinage notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs, que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone, qu'elles n'excèdent pas 10% de l'emprise existante et ne conduisent pas à une augmentation de la surface de vente.

2.2 Introduction d'un linéaire commercial au plan de zonage du PLU

En vertu de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

L'objectif consiste à préserver la continuité et l'animation du linéaire commercial en rez-de-chaussée.

Force est de constater que la dilution des commerces fragilise à la fois les activités et l'attractivité du centre-ville de Jonzac. Pourtant le centre-ville, son marché et ses équipements (mairie, sous-préfecture...) ou encore son fort intérêt patrimonial sont potentiellement des vecteurs de dynamisme.

Les vitrines du centre sont aujourd'hui dispersées fragilisant les activités restantes et la transformation en logements des anciennes vitrines quant à elle menace l'animation et la mixité du centre-ville ainsi que la cohérence urbaine et paysagère impactant lourdement et parfois de manière irréversibles les façades.

Dès lors, les rez-de-chaussée des constructions existantes ou futures, lorsqu'ils sont destinés au commerce ou à l'artisanat, ne pourront faire l'objet d'un changement de destination. Tout changement de destination de ces locaux vers une autre destination, notamment vers l'habitat ou encore les bureaux, sera interdit.

Il convient de souligner que cette initiative s'accompagne aussi d'une volonté de restructurer le parcours piétonnier en cohérence avec les commerces pour solidifier l'offre.

Les travaux opérés dans le cadre du programme petites «villes de demain», la plan de mobilité et le bilan sur l'attractivité du centre ville insistent tous sur ce type de mesures essentielles pour le centre-ville.

Nouveau paragraphe dans les dispositions générales du règlement écrit

ARTICLE 13 DISPOSITIONS RELATIVES AU LINEAIRE COMMERCIAL REPERE AU PLAN DE ZONAGE

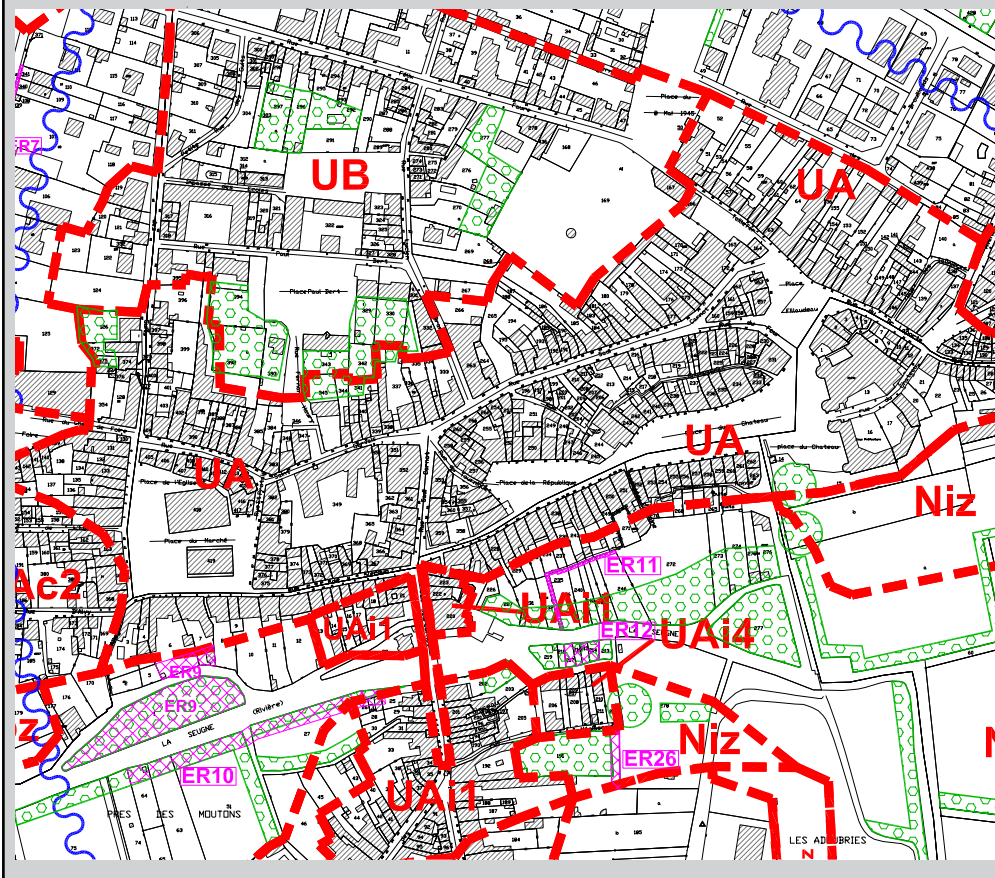
Les changements de destination des rez-de-chaussée dédié au commerce ou à l'artisanat en habitation, bureaux et entrepôts, sont interdits.

Nouveau paragraphe dans le règlement du secteur UA

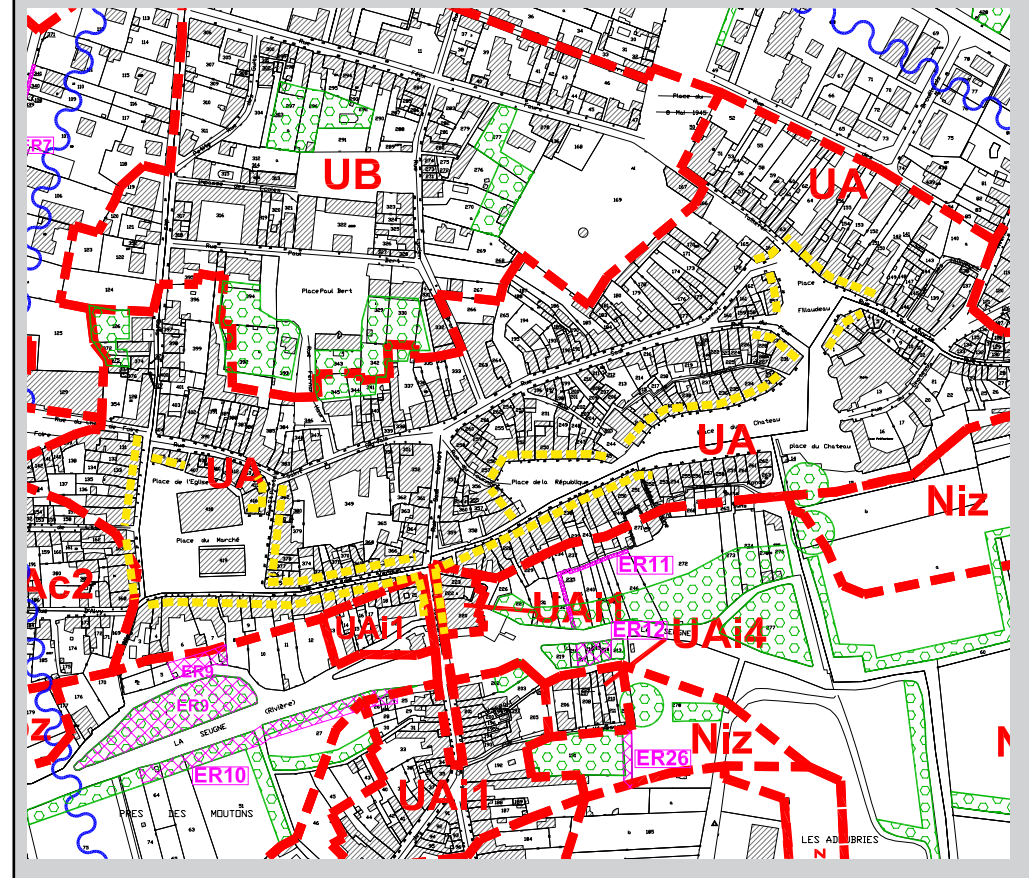
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (APRES MODIFICATION)

5) Le linéaire commercial : Le PLU interdit les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés au commerce ou à l'artisanat en habitation, bureaux et entrepôts sur tout le linéaire commercial repéré au plan de zonage

Extrait du plan de zonage avant la modification



Extrait du plan de zonage après la modification



Le projet porte donc sur le coeur du centre-ville de Jonzac et plus précisément, concerne :

- La place de l'Eglise
- La place du Marché et la rue Saint-Protais
- La rue de Verdun
- La rue James Sclafer
- La rue Sadi Carnot du pont de pierre au carrefour avec les rues de Verdun et Sclafer
- La place du Château (à l'exception de la séquence sud)
- La place Fillaudeau

----- Linéaire commercial

3. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION

THEMATIQUE / ENJEUX	CONTEXTE	RISQUE D'INCIDENCE
MILIEU PHYSIQUE - Topographie (0) - Hydrographie (0)	Sans incidence	
PATRIMOINE NATUREL - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Fonctionnement écologique (0)	Sans incidence	
RESSOURCES NATURELLES/ ENERGIES - Sol/sous-sols (0) - Eau (0) - Bois (0) ...	Sans incidence	
RISQUES / NUISANCES / POLLUTIONS - Risques naturels (0) - Risques technologiques (0) - Nuisances et pollutions liées au trafic routier (1) ...	La modification s'inscrit dans le prolongement des réflexions conduites dans le cadre du plan de mobilité, visant à réduire les déplacements automobiles au profit des modes doux. En confortant les centralités commerciales, en évitant de diluer les activités, le projet devrait participer à réduire la diffusion des déplacements automobile	
PATRIMOINE PAYSAGER - Monuments historiques (0) - Archéologie (0) - Paysage (1)	La modification devrait participer à l'attractivité du centre-ville pour des projets en réinvestissement (contre les friches ou magasins vacants). Elle devrait participer également à un traitement urbain plus cohérent notamment des transformations qui pourraient altérer les façades des immeubles patrimoniaux du centre-ville.	

En conclusion, les incidences du présent projet de modification simplifiée n°2 devraient être positives car les nouvelles dispositions devraient participer à maîtriser davantage les activités économiques dans une logique de revitalisation du centre-ville, de valorisation de ce dernier, d'une meilleure répartition et régulation des flux automobiles et de cohérence urbaine.

Ces enjeux pointés dans le cadre du programme «Petites Villes de Demain» sont au coeur des préoccupations des élus et seront aussi relayés dans le futur PLU de la commune.