

Département de la Charente Maritime

Ville de JONZAC

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**



PLAN DE ZONAGE

PIECE n°2

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	09/02/2026	Le Maire, M. CABRI Christophe	

PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENTS GRAPHIQUES

ECHELLE 1/2500	PIECE N°5-2		
	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
MODIFICATION du PLU n°7	23/10/2023		16/12/2025
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3			

LEGENDE

- U Nom de zone
- - - Limite de zone ou de secteur
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés à protéger ou à créer (Article L. 130.1 du code de l'urbanisme)
- Eléments paysagers à protéger (Article L. 123.1.7ème du code de l'urbanisme)
- Carrière souterraine de blocs de calcaire (autorisée par Arrêté Préfectoral du 19/11/2004)
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (repéré au titre de l'article R123-11 c) du code de l'urbanisme)
- Fuseaux sonores de 250 m de part et d'autre du bord de la chaussée des RD 142, 28 et 134 classées catégorie 4 dans l'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17/09/1999
- Emplacement réservé pour la plantation de haies (mesures d'évitement et de réduction d'impact de la rocade), largeur = 5m
- Bâtiment agricole
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination
- Linéaire commercial

LISTE DES ZONES

Chaque zone ou secteur décrit ci-dessous peut être concerné par un risque ou une protection établie par l'Etat. En ce cas, le nom de la zone ou du secteur est suivi d'un indice le précisant :

- « i » : concerné par un risque d'inondation.
- « c1 » : concerné par un risque de mouvements de terrain, soumis à un aléa fort. En conséquence, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans ce secteur.
- « c2 » : concerné par un risque de mouvements de terrain mais où la vulnérabilité est plus faible et les conséquences prévisibles des phénomènes moins lourdes que dans les secteurs marqués par un Indice "c1". La réglementation vise à limiter la vulnérabilité.
- « c3 » : correspondant à un secteur situé aux abords de la route de Champagnac (avenue Jean Moulin, RD 142) où il existe une carrière souterraine présentant des risques d'effondrement. Cette carrière n'est pas signalée dans le PPR, d'où un zonage spécifique.
- « n » : pour les secteurs naturels non bâtis identifiés dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) comme comportant un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines. Il s'y applique des dispositions particulières issues du PPR.
- « z » : couvert par la ZPPAUP. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.
- « p » : correspondant aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 de la Haute-Valée de la Seigne, qui recouvre la ZNIEFF portant le même nom. Pour ce secteur, il est rappelé que toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.
- « pv » : pour les secteurs pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Zones Urbaines
UA - secteurs de centre ancien
UB - secteurs des abords du centre ville
UC - certains hameaux, villages et grandes propriétés
UD - l'ensemble des autres zones urbaines
UX - correspondant aux zones d'activités, avec un secteur UXa de restructuration en centre-ville
UZA - zone comprise dans le périmètre de la ZAC, correspondant aux équipements principaux publics et privés, moteurs du développement touristique et économique recherché. Elle comprend les secteurs A1 et A2.
UZB - zone comprise dans le périmètre de la ZAC, correspondant aux secteurs à vocation principale d'habitat et d'hébergement de type hôtelier, para-hôtelier, de résidence ou de tourisme ainsi que les activités complémentaires de type commerces, services, activités de loisirs, casino, salle de spectacle, de congrès... Elle comprend les secteurs B1 et B2 correspondant à des tranches de réalisation de la ZAC.
US - secteur dédié à l'accueil d'habitations à destination des seniors
Zones A Urbaines
1AU - ouverte à l'urbanisation - non spécialisée mais à vocation principale habitat
2AU - fermée à l'urbanisation - non spécialisée, à ouvrir à l'urbanisation par une procédure de modification.
3AU - fermée à l'urbanisation - non spécialisée, à ouvrir à l'urbanisation par une procédure de révision, après évaluation environnementale
1AUP - ouverte à l'urbanisation, réservée au développement de l'activité thermique et aux constructions à usage d'habitation liées à cette activité. Des équipements publics y sont admis même s'ils sont sans rapport avec la vocation de la zone.
1AUx - ouverte à l'urbanisation, réservée à tous types d'activités (industrielles, artisanales, commerciales ou des bureaux, etc.). Comprend un secteur 1AUxa réservé aux activités utilisatrices de l'énergie produite par la centrale thermique et la future chaufferie bois.
1AUza - ouverte à l'urbanisation, destinée à recevoir tout, ou partie du centre des congrès.
Zone A - zone agricole
Zone N - zone naturelle comprenant des sous-secteurs :
Nz - correspondant à la base de loisirs
Ni - Aménagement de l'accès à la salle de spectacles depuis les Antilles
Zone ND avec ses secteurs ND3 et ND5 correspondant à des secteurs de la ZAC, à protéger et mettre en valeur.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste est assez longue : elle comprend une trentaine d'éléments. Elle figure donc sur un document écrit séparé (cf pièce 5.4)