



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Ville de Jonzac

Modification du PLU n°6

Pièce n°2  
Note de Présentation

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du  
30/09/2024*

*Fait à Jonzac*

*Christophe CABRI,*

*Maire de Jonzac*

Approuvée le

30/09/2024



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Contexte territorial et rappels réglementaires.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Le contexte territorial, une population vieillissante qui entraîne des besoins de logements adaptés.....</b>	<b>5</b>
	<i>Une population vieillissante.....</i>	<i>5</i>
	<i>Un parc de logements composé majoritairement de grands logements.....</i>	<i>6</i>
	<i>Une offre d'hébergement pour personnes âgées à consolider.....</i>	<i>6</i>
<b>1.2</b>	<b>Le PLU en vigueur.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>L'objet de la procédure de modification de droit commun.....</b>	<b>8</b>
	<i>Le motif de la modification.....</i>	<i>8</i>
	<i>Le cadre réglementaire de la modification.....</i>	<i>8</i>
<b>1.4</b>	<b>Rappel des principaux documents cadres supra-communaux.....</b>	<b>9</b>
	<i>Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.....</i>	<i>9</i>
	<i>Le SCoT de la Haute-Saintonge.....</i>	<i>9</i>
<b>2</b>	<b>Points visés par la procédure.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1</b>	<b>La création d'un nouveau sous-secteur.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Les pièces du PLU modifiées.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>Règlement graphique.....</b>	<b>13</b>
	<i>Délimitation de la zone US.....</i>	<i>13</i>
<b>3.2</b>	<b>Règlement écrit.....</b>	<b>13</b>
	<i>Encadrement réglementaire de la zone US.....</i>	<i>13</i>



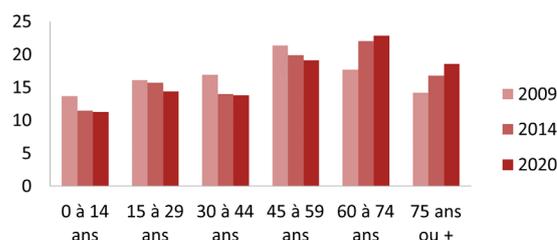
# 1\_Contexte territorial et rappels réglementaires

## 1.1\_Le contexte territorial, une population vieillissante qui entraîne des besoins de logements adaptés

### Une population vieillissante

En 2020, la part de la population ayant plus de 60 ans atteint 41,5 % de la population totale, ce qui représente 1468 habitants. Cette part n'était que de 31,9 % en 2009. La population de la commune vieillit donc à un rythme soutenu depuis plusieurs années.

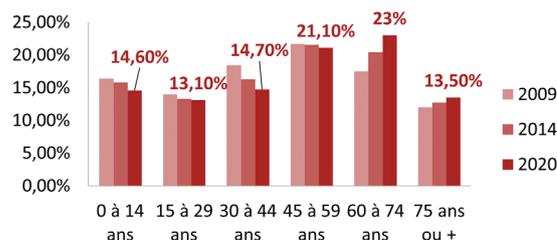
Évolution de la population de Jonzac par grandes tranches d'âge



Source : INSEE

Une dynamique identique est comparable à l'échelle du bassin de vie dont Jonzac est la commune centre. En 2009, les plus de 60 ans représentaient 29,5 % de la population. Ils en représentent désormais 36,5 %.

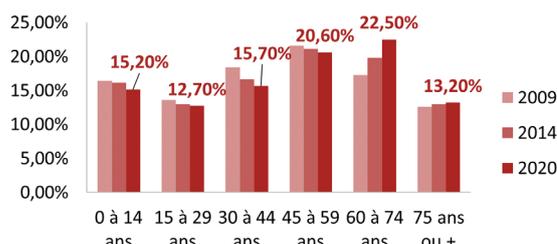
Évolution de la population du bassin de vie par grandes tranches d'âge



Source : INSEE

Le constat est le même à l'échelle de la Communauté de communes de la Haute Saintonge : en 2009, les plus de 60 ans représentaient 29,9 % de la population, tandis qu'en 2020, ils représentent 35,7 % de la population.

Évolution de la population de la CDCHS par grandes tranches d'âge

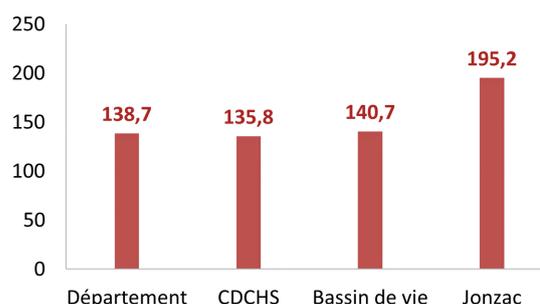


Source : INSEE

Ces constats se retrouvent bien dans les indices de vieillissement à ces trois échelles. L'indice de vieillissement permet de mesurer la part des 65 ans et plus par rapport à la part des moins de 20 ans. Si l'indice de vieillissement est égal à 100 alors il y a autant de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 65 ans et plus ; si l'indice est supérieur à 100 alors la part des 65 ans et plus est plus importante que celle des moins de 20 ans. Pour la commune de Jonzac cet indice est de 195,2, ce qui est nettement supérieur aux indices observables à des échelles plus larges alors que ces derniers sont eux-mêmes relativement élevés.

L'INSEE relève en outre que 34,8 % des ménages de Jonzac sont des ménages de retraités et que 47,7 % des personnes de plus de 75 ans vivent seules.

Indice de vieillissement en 2020



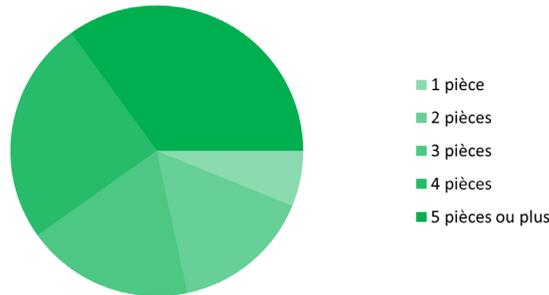
Source : INSEE

Le phénomène de vieillissement de la population est un phénomène national. Les prévisions indiquent qu'en 2030, la part des plus de 65 ans représentera 23 % de la population nationale Institut Montaigne, *Bien-vieillir : faire mûrir nos ambitions*, mai 2021, 176 p). Cette part s'élèvera à 26,1 % en 2040. Par ailleurs, la génération issue du baby-boom aura 85 ans à partir de 2030, ce qui fera augmenter la classe d'âge des 85 ans et plus de 88% dans les vingt ans à suivre (Luc BROUSSY, 2021, *Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique*).

## Un parc de logements composé majoritairement de grands logements

En 2020, le parc de logements de la ville de Jonzac est composé d'une majorité de maisons (56%). Les résidences principales de la commune sont très largement des grands logements composés de plus de quatre pièces (59,9 %). La part des petits logements (deux pièces et moins) n'est que de 21,7 %. Ces petits logements sont essentiels et de plus en plus importants pour les territoires face à l'augmentation des prix de l'immobilier, à la nécessité d'accueillir des jeunes mais également de loger des personnes âgées qui ne peuvent plus occuper des logements devenus trop grands pour eux.

Nombre de pièce des résidences principales de Jonzac en 2020



Source : INSEE

En plus d'être d'une taille inadaptée aux besoins des seniors, nombre de résidences principales sont relativement anciennes : près de la moitié du parc (48,6%) a été construit avant 1970. Ces logements plutôt anciens ne correspondent plus toujours aux normes de confort actuelles et sont parfois inadaptés pour des personnes ayant des difficultés de mobilité. Par ailleurs, ces logements présentent parfois des manques en matière d'isolation, ce qui entraîne des coûts énergétiques importants pour les ménages bénéficiant de retraites peu élevées.

## Une offre d'hébergement pour personnes âgées à consolider

La commune de Jonzac accueille deux Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). L'EHPAD Jean Moulin est rattaché à l'hôpital de Jonzac et dispose d'une capacité d'accueil de 51 lits. L'EHPAD Les Jardins de Cybèle Résidence Le Bourg Nouveau dispose quant à lui d'une capacité de 70 places. Ces deux établissements à destination des personnes âgées du territoire s'adressent à des personnes dépendantes, qui ne sont plus autonomes. Toutefois, de nombreuses personnes âgées sont encore autonomes mais n'ont plus la capacité de rester dans les logements qu'elles occupent car ceux-ci sont inadaptés. Aussi, le territoire manque de structure pour ces populations.

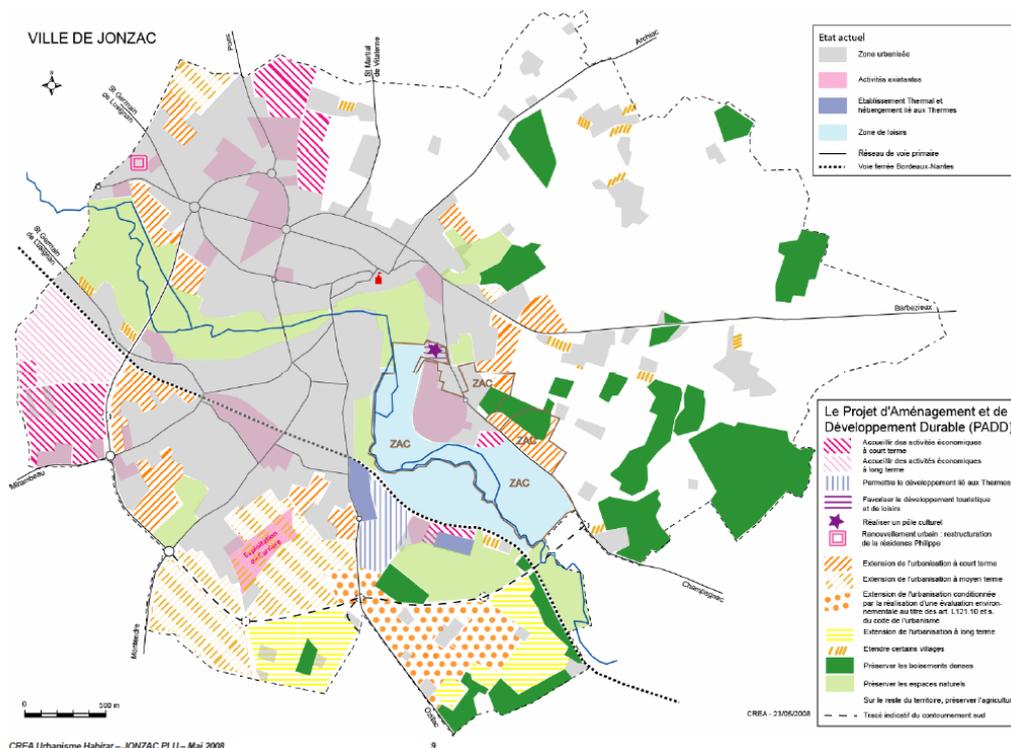
## 1.2\_Le PLU en vigueur

Le PLU de Jonzac a été approuvé en 2008. Il fait suite à un POS approuvé en 1986 et révisé en 2002. Le PLU de Jonzac a lui-même été modifié à plusieurs reprises (2009, 2012, 2013, 2016 et 2017). Il est à noter que le PLU de la commune est en cours de révision.

Ce PLU est structuré autour de l'affirmation du rôle de centralité de la commune de Jonzac à l'échelle de la partie sud du département de la Charente Maritime. L'ambition du document étant de conforter ce rôle pour la commune, tant sur les plans du développement résidentiel que du développement économique, tout en veillant à la préservation du cadre de vie et des milieux naturels.

Cette ambition est traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), structuré autour d'une douzaine d'orientations définissant la stratégie politique de la commune :

- Capitale du sud de la Charente-Maritime
- Une dynamique économique
- Un marché immobilier en pleine croissance
- Des besoins accrus en logements pour la ville centre
- Un cadre de vie agréable
- Un territoire contraint
- La protection du patrimoine et des milieux naturels
- L'élargissement de l'offre foncière (la réponse aux besoins en logements et en surfaces éco)
- La planification du développement au sud de la ville
- Une diversité des fonctions renforcée
- Un développement urbain structuré autour d'une voie nouvelle et du réseau de chauffage urbain
- La protection des collines viticoles
- La poursuite du renouvellement urbain
- La préservation des ressources



Source : Extrait du PADD de la commune de Jonzac

## 1.3\_L'objet de la procédure de modification de droit commun

### Le motif de la modification

Par arrêté en date du 23/10/2023, la commune de Jonzac a prescrit la modification dite «de droit commun» de son PLU afin d'adapter le document d'urbanisme aux nouveaux besoins engendrés par les évolutions démographiques récentes et par le contexte économique actuel.

Plus précisément, le motif de la modification est de permettre l'implantation d'une résidence service senior dans un secteur précis, sur la rue de la Garenne, en adaptant notamment la hauteur maximale admise sur ce secteur.

### Le cadre réglementaire de la modification

D'après les articles L153-36 et L153-37 du Code de l'Urbanisme, « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] lorsqu'il a pour effet :*

*1° 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 ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

La modification n°6 du PLU de Jonzac relève donc de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLU dite « de droit commun », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera soumise à enquête publique, avant d'être approuvée en Conseil Municipal.

## 1.4\_Rappel des principaux documents cadres supra-communaux

### Le SRADET Nouvelle-Aquitaine

La commune de Jonzac, au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) de la région Nouvelle-Aquitaine, adopté le 27 mars 2020 par la préfecture de Région. Le Schéma vise à définir, à horizon 2030, les grands principes d'aménagement du territoire à échelle régionale. Le SRADET est articulé autour de quatre principales thématiques : bien vivre dans les territoires, lutter contre la déprise et gagner en mobilité, consommer autrement et protéger l'environnement naturel et la santé.

80 objectifs ont ainsi été définis autour de trois orientations :

#### **Orientation 1 : Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois**

- > Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles
- > Développer l'économie circulaire
- > Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter
- > Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée
- > Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde

#### **Orientation 2 : Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux**

- > Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat
- > Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau
- > Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain
- > Mettre la prévention des déchets au coeur du modèle de production et de consommation
- > Etre inventif pour limiter les impacts du changement climatique

#### **Orientation 3 : Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous**

- > Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux
- > Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs
- > Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité
- > Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages

*NB : Le SRADET est en cours de révision et le projet envisagé a été arrêté le 12 avril 2024.*

### Le SCoT de la Haute-Saintonge

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Saintonge s'étend sur l'ensemble du territoire intercommunal, regroupant les 129 communes qui le composent. Il a été approuvé le 19 février 2020. Le PLU doit être compatible avec ce document cadre, dont le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est articulé autour de quatre grands axes :

- > Le cadre environnemental
- > Le cadre énergétique
- > Le cadre économique
- > La cadre spatial



## 2\_Points visés par la procédure

### 2.1\_La création d'un nouveau sous-secteur

La modification vise à faire évoluer le règlement graphique et le règlement écrit afin de créer un nouveau sous-secteur spécifique pour permettre l'implantation d'une résidence services seniors avec des hauteurs adaptées permettant la réalisation de ce projet présentant un caractère d'intérêt général pour le territoire, puisque répondant à un besoin d'hébergements adaptés à destination de la population vieillissante du territoire de la commune et de l'intercommunalité.

Il s'agit ainsi de délimiter un nouveau sous-secteur sur le règlement graphique et d'introduire une réglementation adaptée à ce nouveau sous-secteur dans le règlement écrit.

Le PLU en vigueur a identifié une zone UD qui recouvre les parties de la commune déjà urbanisées autour du centre-ville. Sur une partie de la zone UD, les parcelles AB77, AB78, et une petite partie de la parcelle AB79 (dont la partie sud, le long de la rue de la Garenne, reste en UB comme dans le PLU en vigueur), la construction d'une résidence seniors est envisagée. Toutefois le règlement de la zone n'est pas adapté à un tel projet, notamment en ce qu'il n'admet pas de hauteur maximale suffisante pour permettre l'implantation d'une telle construction. Il s'agit alors de créer une zone US dédiée à accueillir des habitations à destination des seniors.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la photo aérienne. En tireté jaune, le secteur concerné par le projet de résidence service seniors

Le règlement associé à cette nouvelle zone US reprend le règlement de la zone UD, jusqu'alors applicable sur le secteur, à l'exception de deux éléments.

La zone UD admet les constructions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de bureaux, de commerces et de services ainsi que leurs annexes,
- les lotissements et les groupements d'habitations
- les ouvrages techniques d'utilité publique
- les abris de jardin
- les garages
- es clôtures sous réserve des prescriptions du PPR
- les piscines
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,

La zone UD admet également sous condition les constructions suivantes :

- › 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,
- › la création et l'extension des Installations Classées, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- › les bâtiments et installations agricoles et leurs extensions à condition qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Par ailleurs, la zone UD prévoit une hauteur maximale de 1 étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 9 m au faitage ou à l'acrotère et 13 m au faitage pour les hôtels.

La nouvelle zone US poursuit l'objectif de la création d'une résidence seniors, les constructions admises peuvent donc être adaptées et limitées aux constructions suivantes :

- › les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif ainsi que leurs annexes
- › les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement).
- › les garages
- › les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR

La hauteur nécessaire dans la zone US pour que le projet de résidence seniors puisse voir le jour serait équivalente à trois étages sur rez-de-chaussées, soit 15 m au faitage ou à l'acrotère.

## 3\_Les pièces du PLU modifiées

### 3.1\_Règlement graphique

#### Délimitation de la zone US

##### > AVANT MODIFICATION



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur autour de la rue de la Garenne

##### > APRES MODIFICATION



Extrait du règlement graphique du PLU modifié autour de la rue de la Garenne

La modification est réalisée sur le document graphique en délimitant une nouvelle zone US sur la totalité de la parcelle AB77 et sur une partie des parcelles AB78 et AB79. La partie sud de cette dernière reste en zone UB.

### 3.2\_Règlement écrit

#### Encadrement réglementaire de la zone US

##### > AVANT MODIFICATION

La zone US n'existe pas avant la modification n°6.

##### > APRES MODIFICATION

Les extraits du règlement écrit ci-après sont les pages dédiées à la zone US nouvellement créée.

L'objectif de cette nouvelle zone est de permettre aux constructions à vocation d'habitat, dont fait partie la résidence services seniors, d'avoir des hauteurs équivalentes au R+3 (15m) sans pour autant que toutes les constructions à vocation d'habitat puissent avoir des hauteurs équivalentes dans l'ensemble de la zone UD, c'est pourquoi la zone US a été créée spécialement pour permettre l'implantation d'une résidence services seniors.

US

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US****ZONE URBAINE D'HABITATIONS A DESTINATION DES SENIORS****Caractère de la zone**

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et équipements à destination des personnes âgées du territoire.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

**II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions, remblais, déblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés à l'article US 2.

**ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****I - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.**

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
  - a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
  - b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Doivent être précédées d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
  - a) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
  - b) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-20 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

56

US

Lorsqu'il existe, les constructions doivent être raccordées au réseau.

**4) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers doivent être également saufs de difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone. Ils doivent suivre un trajet qui les dissimule le mieux possible.

**ARTICLE US 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaire en fonction de la nature de la construction et des quantités d'eaux usées rejetées.

**ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****I – Implantation**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée si elle est justifiée par le parti d'aménagement retenu.

**II - Les clôtures**

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Toutefois les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

**ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1) Dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites abouissant aux voies et emprises publiques.

**2) Au delà de la bande de 20 mètres :**

L'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'exécède pas 4 mètres au droit de la limite.

Toutefois les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement) sont autorisés en limite séparative.

59

US

- o Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L. 311.1 à L. 311.5).

**II - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES DANS LA ZONE US****1) Sont notamment admis :**

- Les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif ainsi que leurs annexes ou privées.
- Les ouvrages techniques d'utilité publique (tels que définis à l'article 6 du titre I du présent règlement).
- Les garages
- Les clôtures sous réserve des prescriptions du PPR

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE****1) Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

57

US

**3) Marge de recul :**

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique (tel que défini à l'article 6 du titre I du présent règlement) et dans le cas des constructions annexes.

**ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions destinées à recevoir des équipements collectifs.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximum de toutes les constructions, y compris la surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins, local technique pour piscine, etc.), ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM****1) Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

**2) Règle en zone US**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 étages sur rez de chaussée sans dépasser 15 m au faitage ou à l'acrotère.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes dont la hauteur serait supérieure sont autorisés jusqu'à la hauteur maximum de la construction existante. Par ailleurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées à recevoir des équipements collectifs.

Dans tous les secteurs, la hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

**ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR**

60

US

**2) Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE US 4 - DESSETE PAR LES RESEAUX****1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**2) Assainissement****a) Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur peut être admis. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués, dans le réseau public ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de l'opération avant aménagement. Dans ce but, la mise en oeuvre de techniques d'assainissement pluvial dites "alternatives" ayant un effet compensatoire au ruissellement sont recommandées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

**3) Chauffage urbain**

58

US

Conformément à l'article R. 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111.21 du code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

**ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT**

A l'exception des bâtiments publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1) Espaces libres**

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Cette disposition ne concerne pas les équipements scolaires.

**2) Plantations**

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

**3) Eléments paysagers**

Les éléments de paysage (haies et arbres isolés...) figurant au plan de zonage sont identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Toutefois leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'ils présentent un risque.

**4) Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

61





**Département de la Charente Maritime**

# **Ville de JONZAC**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

**PIECE 1**

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
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**

# SOMMAIRE

<b>I. <u>CONTEXTE GENERAL</u></b>	<b>4</b>
A. CADRE JURIDIQUE DU PLU	4
B. SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
<b>II. <u>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>7</b>
A. LE MILIEU PHYSIQUE	7
B. LE MILIEU BIOLOGIQUE	18
C. PAYSAGES ET PATRIMOINE	21
D. LE CADRE DE VIE	27
<b>III. <u>ANALYSE DES EVOLUTIONS SOCIO ECONOMIQUES</u></b>	<b>48</b>
A. DEMOGRAPHIE	48
B. HABITAT	52
C. LES ACTIVITES	61
<b>IV. <u>EVALUATION DES BESOINS</u></b>	<b>73</b>
A. LES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT	73
B. LES BESOINS EN MATIERE ECONOMIQUE	73
<b>V. <u>JUSTIFICATION DU PADD</u></b>	<b>74</b>
A. EQUILIBRE ENTRE LES ESPACES URBANISES, NATURELS ET AGRICOLES	74
B. UN DEVELOPPEMENT MIXTE ET EQUILIBRE	78
C. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE	80
D. LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	81
E. LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS	82
F. LA PRESERVATION DES RESSOURCES	85
<b>VI. <u>LA TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU</u></b>	<b>86</b>
<b>VII. <u>PRESENTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</u></b>	<b>90</b>
A. LE DESCRIPTIF DES ZONES DU PLU	90
B. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT	95
C. LES MODIFICATIONS DU ZONAGE	99
D. LA JUSTIFICATION DU PROJET DE CONTOURNEMENT SUD-EST DE LA VILLE.	100
E. LES POSSIBILITES D'OUVERTURE DE CARRIERES	101
F. LES EVOLUTIONS RELATIVES AUX BOISEMENTS	101
G. LES EVOLUTIONS EN TERME DE SUPERFICIE	103
H. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	105

**VIII. NOTE DE PRESENTATION DE LA ZAC** **111**

<b>A. L'OBJET DE LA ZAC</b>	<b>111</b>
<b>B. LES EVOLUTIONS NECESSAIRES</b>	<b>111</b>
<b>C. LA MISE EN CONCORDANCE ZAC/PLU</b>	<b>112</b>
<b>D. LES PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION</b>	<b>113</b>
<b>E. LES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT</b>	<b>116</b>

**IX. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT** **120**

<b>A. LE PROJET DE ROCADE, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES</b>	<b>121</b>
<b>B. LE DEVELOPPEMENT URBAIN A PARTIR DE LA ROCADE, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES</b>	<b>125</b>
<b>C. AUTRES PROJETS IMPACTANT LES SITES NATURA 2000, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES</b>	<b>126</b>
<b>D. LES INCIDENCES PLUS GENERALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>128</b>

**X. LISTE DES ANNEXES** **132**

- 1- Extrait de l'étude d'impact de la ZAC sur le relevé floristique et faunistique.
- 2- Cartes de localisation des ZNIEFF
- 3- Fiche nouvelle ZNIEFF de type 1 : N° 793 – Carrière de Bellevue
- 4- Fiche nouvelle ZNIEFF de type 2 : N° 871 – Haute Vallée de la Seugne.
- 5- Carte de localisation des zones Natura 2000.
- 6- Fiche ZSC N° 77 – Carrières de Bellevue.
- 7- Fiche SIC N° 79 – Haute vallée de la Seugne.
- 8- Plan et liste des sites archéologiques.
- 9- Arrêté du Préfet de Région du 30.11.2005 définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive.
- 10- Inventaire communal.
- 11- Notice de présentation de la carrière souterraine de l'avenue Jean Moulin
- 12- Notice explicative du dossier de mise en compatibilité du POS pour le projet de contournement Sud-Est de la rocade
- 13- Dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 réalisé par ECE Environnement en juillet 2007 sur les projets intégrés dans le cadre du PLU de Jonzac.**

# **I. CONTEXTE GENERAL**

---

## **A. CADRE JURIDIQUE DU PLU**

La commune de Jonzac a décidé conformément à l'article L 123.1 et suite du Code de l'Urbanisme de réviser le plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire communal. La commune de Jonzac est située dans le sud du département de la Charente Maritime. La commune compte une population de 3817 habitants au dernier recensement de l'INSEE (1999) pour une superficie de 1309 hectares.

La commune dispose d'un PLU approuvé depuis le mois de mars 2002. Un plan local d'urbanisme est un document de planification sur l'évolution de la commune dans un laps de temps variant généralement de 5 à 10 ans. Le PLU de Jonzac a aujourd'hui cinq ans et la municipalité a décidé de réviser ce document afin de se doter d'un nouvel outil de gestion de son territoire mieux adapté à la réalité de ses utilisations, de ses besoins et de ses projets.

La révision du PLU a été prescrite par Délibération du Conseil Municipal en date du 02 mai 2005.

Dans les mois qui ont suivi la mise en révision, Monsieur le Préfet de la Charente Maritime a remis à la commune, l'ensemble des remarques et prescriptions des personnes publiques associées à la procédure, dans le cadre du "porter à connaissance", conformément aux articles R. 121-1, R. 121-2 et R. 123-15 du Code de l'Urbanisme. Ces remarques concernent essentiellement l'ensemble des contraintes supra-communales, prescriptions et servitudes que la commune est tenue de prendre en compte dans son Plan Local d'Urbanisme ainsi que quelques informations utiles à la révision.

Nota Bene :

La révision du PLU prend en compte l'ensemble des études qui ont pu être menées sur le territoire de la commune en matière d'habitat, de paysage, de développement économique ou de circulation, et notamment l'étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et du Paysage. Aussi les analyses présentées ici se veulent cohérentes avec l'étude préalable à la ZPPAUP mais moins détaillées que l'étude spécialisée.

## **B. SITUATION GEOGRAPHIQUE**

La commune de Jonzac est située dans le Sud du département de la Charente Maritime dans la plaine alluviale de la Seugne à 40 km au Sud-est de SAINTES.

Sous-préfecture et chef-lieu d'arrondissement et de canton, la ville rayonne dans un secteur géographique de 1000 km<sup>2</sup>

Son développement s'inscrit dans le contexte intercommunal de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge. Celle-ci est l'une des plus anciennes et la plus importante du département avec les 123 communes du sud du département représentant une population de 60 000 habitants environ.

Elle appartient également au Pays de la Haute Saintonge qui regroupe la Communauté de commune du même nom et la communauté de communes de la Région de Pons.

Le territoire communal s'étend sur 1309 hectares. Il est entouré des communes suivantes :

- Saint-Martial-de-Vitaterne
- Saint-Germain-de-lusignan
- Saint-Simon-de-Bordes
- Ozillac
- Champagnac

## Situation géographique



Source : [www.haute-saintonge.com](http://www.haute-saintonge.com)

## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### A. LE MILIEU PHYSIQUE

#### 1. LE SITE

Le territoire communal est traversé par la Seugne. La rivière a creusé les coteaux qui structurent le paysage communal au Nord, à l'Est, au Sud-Est. Au Nord, l'éperon rocheux constituant un excellent site défensif, a conduit à l'implantation du château qui est à l'origine de la ville.

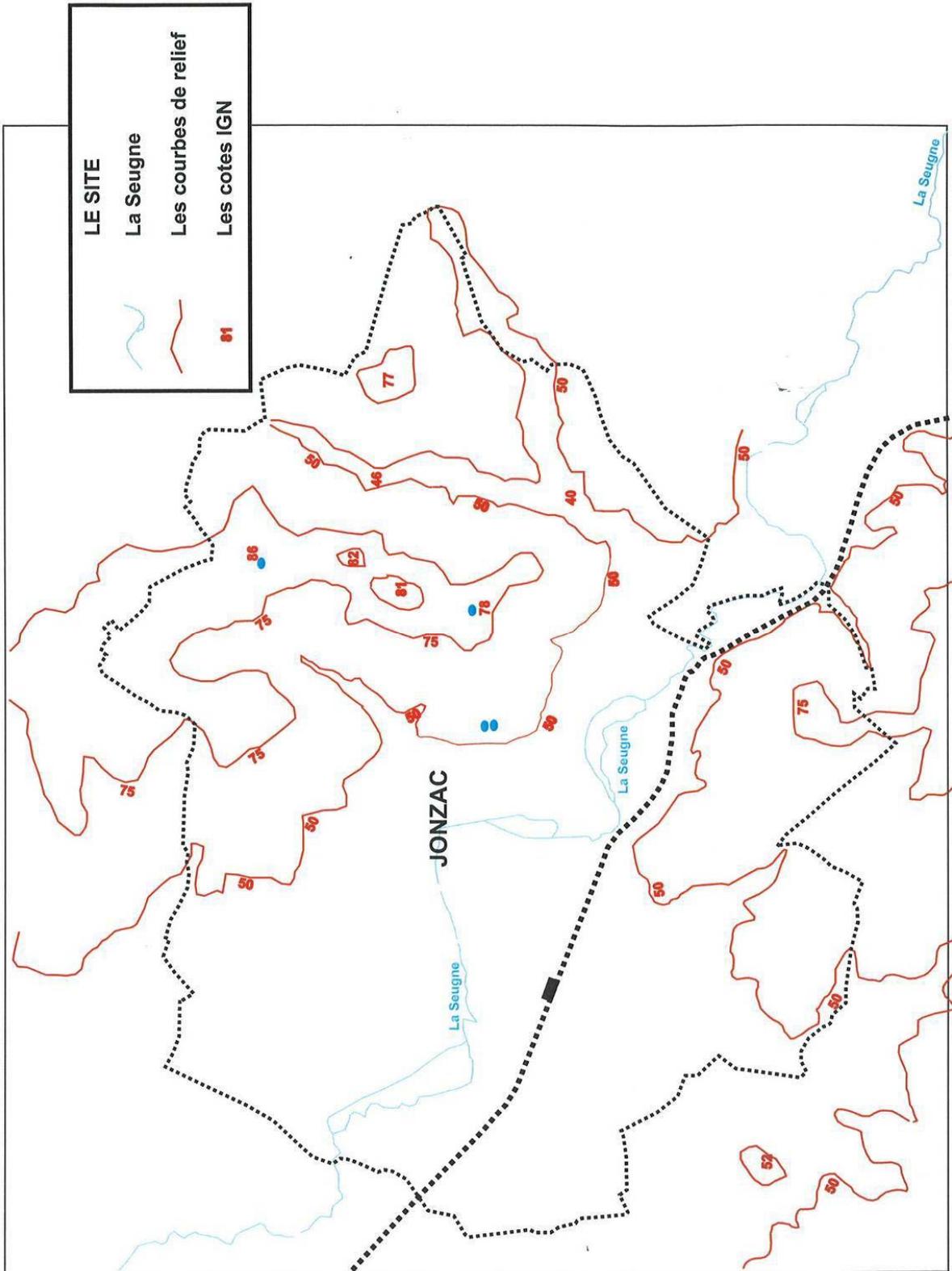
Le territoire communal a un relief peu accusé. L'altitude varie de 31 à 76 m NGF. La pente en travers de la vallée de la Seugne atteint au maximum 10 %. Ce site implique des vues intéressantes sur la ville et le château depuis les hauteurs.

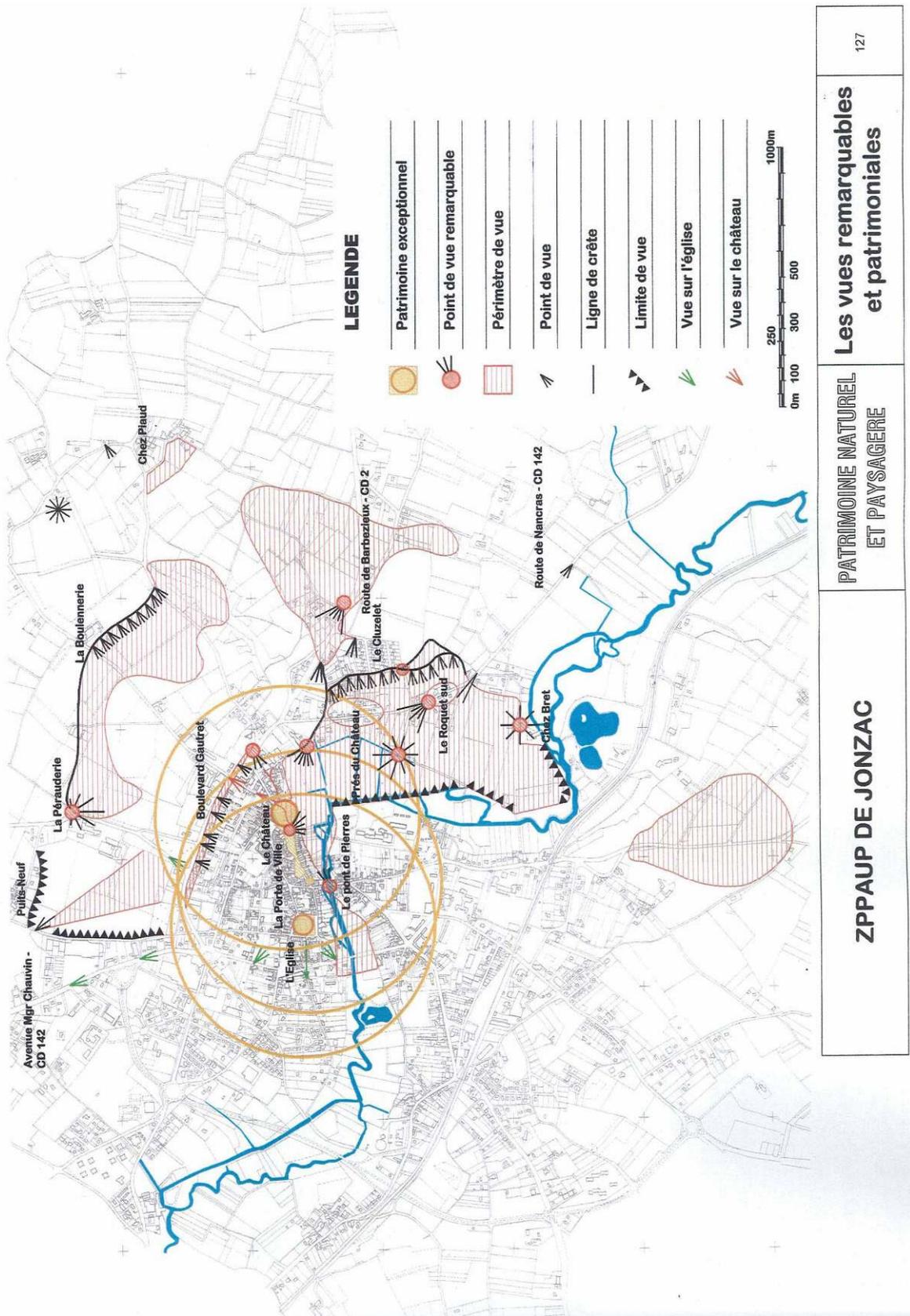
*Les points de vue résultant des particularités du site doivent faire l'objet d'une attention particulière, voire d'une protection dans certains cas car ils constituent l'un des éléments les plus attractifs et les plus marquants du patrimoine de la ville. Ils pourront être, soit identifiés sur le plan de zonage accompagné de prescriptions particulières dans le règlement, en accord avec les prescriptions de la ZPPAUP, soit repérés comme éléments particuliers à prendre en compte dans l'aménagement des sites dans le cadre des schémas d'organisation des zones d'urbanisation future.*

Diverses perspectives panoramiques sont identifiables et doivent être préservées afin de garder des cônes de vues caractéristiques :

- Vue dominante sur le bourg depuis les hameaux de « La Pairauderie », « La Terrière » et « La Baulennerie »,
- Perspective depuis le hameau de « Chez Piaud »,
- Vue depuis l'esplanade du château,
- Perspective sur la vallée de la Seugne dans le bourg
- Perspective sur le bourg depuis le hameau du « Roquet »,
- Perspective depuis les « Terres du Moulin »,
- Vue depuis le « Fief de Chaille »,
- Perspective depuis « La Mouillère ».

Le PLU peut contribuer à la préservation de ces perspectives visuelles en limitant voire en interdisant toute construction dans les cônes de vue.





## 2. LES SOLS

### a) Géologie

Le substrat géologique de la zone d'étude date du Crétacé supérieur, essentiellement du Turonien (-88 à -91 ma). Le Turonien supérieur est un ensemble calcaire massif ou stratifié en gros bancs, renfermant le plus souvent des silex. Les calcaires sont tendres, parfois très friables, blancs à jaunâtres.

Cette qualité des sols a longtemps contribué à la richesse économique de la ville au travers de leur exploitation. Le principal niveau d'exploitation se trouvait à 15 m environ.

Il existe encore une carrière en exploitation au lieu-dit « les Marronniers » (voir chapitre relatif aux activités économiques).

Le Turonien inférieur est un ensemble crayeux et marneux fossilifères, finement stratifiés.

### b) Risque lié aux anciennes carrières

Ces carrières constituent aujourd'hui un risque. Les phénomènes pris en compte dans le PPR Mouvement de terrain de la commune de Jonzac sont les suivants :

- ✎ Les effondrements, mouvements gravitaires à composante essentiellement verticale qui se produisent de façon plus ou moins brutale et spontanée. Ils résultent de la rupture des appuis ou du toit d'une cavité souterraine préexistante, se propageant vers la surface : de larges fractures apparaissent à la surface au droit des limites de la zone rompue sous-jacente; à l'intérieur de la zone l'abaissement du sol peut atteindre une amplitude égale à la hauteur de la cavité. Le fontis se présente comme un trou béant d'un diamètre pouvant atteindre un ou deux décimètres, s'élargissant avec le temps par éboulement des parois ; l'effondrement généralisé peut concerner des superficies plus importantes.
- ✎ Les affaiblissements, abaissement de la surface se fait de façon souple et progressive, formant une dépression topographique dont les bords sont marqués par une flexure. La composante verticale du mouvement est prépondérante, mais les déplacements horizontaux associés, au niveau de la flexure, peuvent être dommageables pour les structures, de même que les tassements différentiels susceptibles de se produire.

Les sites susceptibles d'effondrement ou/et d'affaissement pris en compte dans le PPR sont :

- les grottes et cavités souterraines,
- les falaises instables,
- les carrières souterraines.

Dans la zone d'étude, les vides souterrains sont essentiellement liés aux travaux de l'homme.

Des effondrements brutaux peuvent entraîner la ruine des constructions et causer des victimes. Les affaissements à grand rayon de courbure affectent les constructions et ouvrages en longueur (fissuration). Il ne faut pas négliger non plus les désordres provoqués par ces phénomènes aux canalisations enterrées.

Un deuxième périmètre dit "zone d'effondrement" a été adopté autour de tous les sites. Celui-ci permet de prendre en compte une extension inconnue à ce jour des vides (galeries par exemple). Dans ce deuxième périmètre, est appliqué le même risque et donc le même règlement d'urbanisme que dans le périmètre identifié.

Le zonage réglementaire du P.P.R. définit :

- ↪ Des zones inconstructibles (certains aménagements tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques peuvent cependant être autorisés),
- ↪ Des zones constructibles sous conditions de réception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien. Ces prescriptions peuvent être d'un coût élevé, dépassant le cadre de la parcelle et relevant d'un maître d'ouvrage collectif (privé ou public).

*Le risque lié à l'exploitation du sous-sol doit être pris en considération, à la fois dans la définition des limites des zones constructibles, mais aussi dans le règlement en reprenant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.*

### c) Cavités souterraines

*Source : BD cavités (base de données nationales des cavités souterraines abandonnées en France Métropolitaine (ouvrages souterrains d'origine anthropique – à l'exclusion des mines – et cavités naturelles).*

Type de cavité	Nom	Connaissance	Accès	Date validité information
POC0002937CS carrière	Résidence Philippe	Globale/ ouvrages inconnus	inconnu	31/12/95
POC0002938CS carrière	La Maladrerie			
POC0002939CS carrière	Heurtebise			
POC0002940CS carrière	Le Roquet			
POC0002941CS carrière	Le Bourg nouveau			
POC0002942CS carrière	Route d'Archiac			
POC0002943CS carrière	Les Pierrières			
POC0002944CS carrière	La Fremigère			
POC0002945CS carrière	Av. du Gal De Gaulle			
POC0002946CS carrière	Gare SNCF			
POC0002947CS carrière	Mignonneau			

Données non cartographiques – source : [www.cavités.fr](http://www.cavités.fr)

A noter que ces cavités semblent recouvrir, d'après le nom, les sites identifiés dans le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain approuvé le 20 novembre 2000.

### d) Risque de retrait et gonflement des argiles

Des mouvements de terrains différentiels peuvent se produire sur la commune de Jonzac, à cause de la présence d'argile dans le sol et dans le sous-sol. En effet, en présence de l'eau, les argiles gonflent ; par contre lorsque la teneur en eau diminue, elles se rétractent. La présence d'argile dans le sol ou le sous-sol peut donc conduire à des mouvements de terrains différentiels qui peuvent être à l'origine de désordres aux bâtiments (fissures des

murs...). C'est pourquoi, en période de sécheresse, des mouvements de terrains sont à craindre.

Afin de se prémunir des désordres, un certain nombre de dispositions doivent être respectées :

- ↳ Dispositions constructives pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage,...)
- ↳ Dispositions relatives à l'environnement des bâtiments en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments (gestion des eaux pluviales,...)

A ce jour un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) n'est pas prescrit sur ce secteur. Néanmoins, ce risque doit d'une part, être pris en compte dans les choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation et d'autre part, être portés à la connaissance des tiers envisageant des projets.

Pour en savoir plus, consulter le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

La cartographie des aléas réalisée par le BRGM montre qu'il existe une zone d'aléa fort au Nord-Est du territoire communal formant une « banane » englobant le secteur de Chez Suire, Chantemerle, Chez Piaud et allant jusqu'à Fief de Chaille. Un autre secteur d'aléa fort, englobe Montalin et Chez Marchand en limite Est du territoire communal, de part et d'autre de la route de Barbezieux.

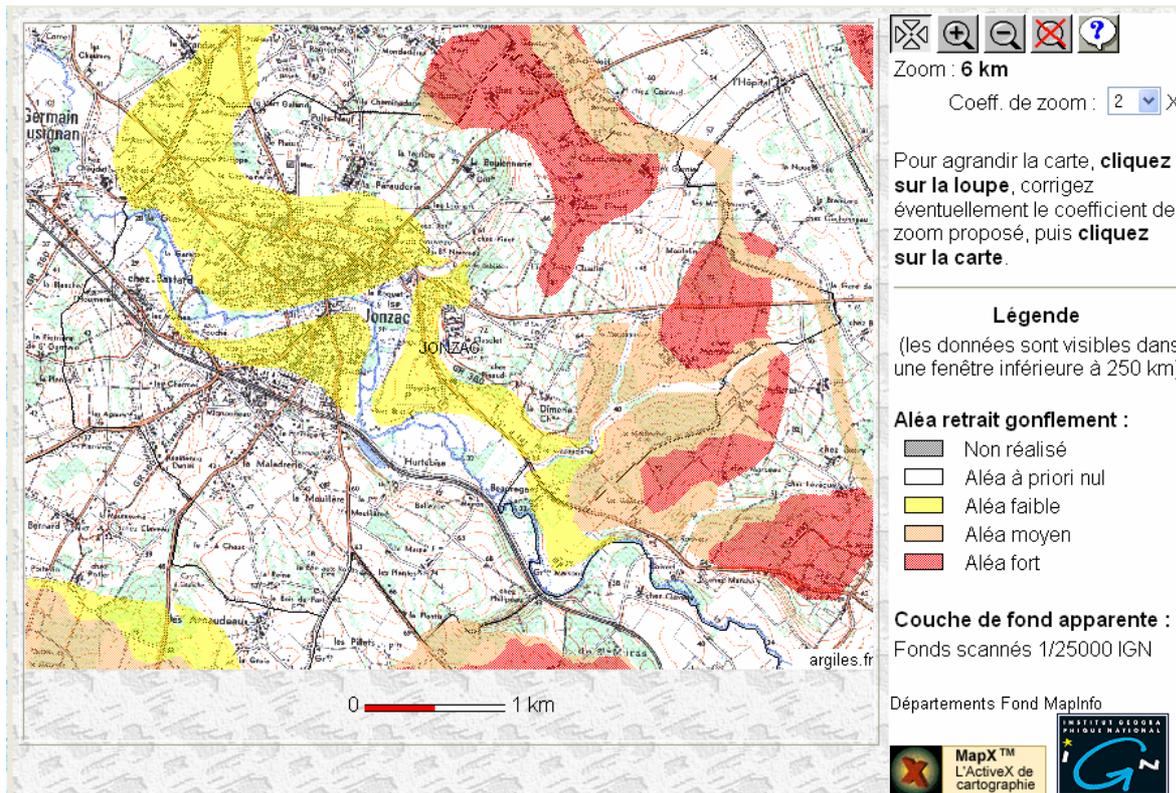
La limite Nord Est du territoire communal, au-delà de chez Suire et Chantemerle est concernée par un aléa moyen ; de même que la combe entre la Morpannerie et la Cazauderie (entre la route de Barbezieux et la route de Champagnac)

Mais il n'est pas prévu de développement important de l'urbanisation dans ces secteurs.

La majeure partie de la ville, de part et d'autre de la vallée de la Seugne, jusqu'au secteur de Beauregard en limite avec Champagnac à l'Est, est en zone d'aléa faible. Cela ne remet pas en cause les potentialités de développement urbain.

Des dispositions particulières devront être prises lors de la construction en vue d'éviter des désordres dans les bâtiments.

A noter que dans la partie méridionale du territoire communal, au sud de la voie ferrée, l'aléa est a priori nul. Les auteurs de cette cartographie n'excluent pas qu'il peut y avoir quelques poches qui n'ont pas été identifiées à cette échelle d'étude.



### 3. HYDROGÉOLOGIE

#### a) Les différents aquifères

Source : Etude d'impact réalisée par la Société PIERRES DE SAINTONGE assistée des bureaux d'études ENCEM et ANTEA, pour la demande d'autorisation d'exploitation d'une carrière et déclaration d'un atelier de sciage.

Selon la notice de la carte géologique de la France, feuille de Jonzac, on dénombre plusieurs nappes d'eau contenues dans les formations aquifères locales.

Elles se développent au sein de terrains très divers qui vont des marno-calcaires du Campanien aux sables et grès du Cénomaniens, en passant par les sables argileux du Sidérolithique.

#### L'aquifère de l'infra-Eocène et de l'Eocène

Il correspond aux formations sableuses de l'Yprésien et du Sidérolithique. Il s'agit d'un aquifère perché dont le mur est formé par les argiles versicolores de l'infra-Eocène.

Seuls quelques puits de fermes captent cette nappe, qui offre des eaux de qualité médiocre et acide. De plus, les réserves de cet aquifère sont restreintes.

#### L'aquifère du Maestrichtien

La nappe, contenue dans les formations calcaires de cet étage géologique micro-fissuré, draine localement les écoulements des formations détritiques tertiaires sus-jacentes.

Elle est limitée en son mur (repérable sur le terrain à la faveur de quelques sources) par des marnes et n'est utilisée que par les puits des fermes environnantes.

### **L'aquifère du Campanien**

Sur la totalité de la formation de cet étage géologique (120 mètres), seuls les 15 premiers mètres sont qualifiables d'aquifère. Le reste de la formation (peu fracturé et peu karstifié) peut donc à l'opposé être considéré comme imperméable.

La densité de fracturation de cet aquifère est très faible et ne permet que des rendements extrêmement réduits au niveau des puits de ferme.

Au sommet de cette formation, le développement du réseau karstique est associé à une pollution généralisée des eaux de puits et de source, par l'intermédiaire de souillures d'origine animale et humaine (en raison de l'absence de fosses étanches en milieu rural et du nombre d'aires d'élevage).

### **L'aquifère du Santonien**

Le Santonien supérieur et moyen a un comportement hydrogéologique très voisin de celui de l'étage précédent.

Le micro-réservoir qui se développe ici, enferme une nappe de transition à très faible perméabilité d'interstices qui se déverse dans l'aquifère principal (voir paragraphe suivant). Cette nappe est reliée à la précédente aux alentours de Brie-Sur-Mortagne.

### **L'aquifère du Santonien inférieur – Coniacien – Turonien**

Cette nappe, qualifiée d'aquifère principal (par l'auteur de la notice de la carte géologique) en raison de son étendue importante dans le secteur d'étude, circule à la faveur de fissures et de chenaux présents dans les formations carbonatées.

Les débits constatés au niveau des sources et du forage de Maigre varient entre 20 et 60m<sup>3</sup>/h.

Les potentialités de cet aquifère pour le captage d'eau sont cependant aléatoires. En effet, les phénomènes de karstification (voir paragraphe suivant) et la discontinuité de l'aquifère induisent des rendements très disparates.

## **b) Les phénomènes de Karstification**

*Source : Etude d'impact réalisée par la Société PIERRES DE SAINTONGE assistée des bureaux d'études ENCEM et ANTEA, pour la demande d'autorisation d'exploitation d'une carrière et déclaration d'un atelier de sciage.*

S'ils sont extrêmement rares dans les calcaires du Santonien au Maestrichtien, ils sont relativement fréquents dans les formations sous-jacentes (Cénomaniens au Turonien).

Elles sont cependant difficilement constatables sur les terrains naturels, puisque la majorité des dolines, avens et autres figures traduisant en surface la présence de karsts sont généralement recouvertes par les formations du Tertiaire.

On constate, malgré tout, quelques pertes d'eau, notamment au niveau de la Seugne, où le phénomène est important.

Quelques pertes de moindre ampleur ont par ailleurs été constatées en rive gauche de la Seugne, au niveau du ruisseau de la Rochette.

Notons qu'au niveau des fronts de taille des carrières aériennes exploitées dans le secteur (communes de Guitinières et de Saint Germain de Lusignan), les karsts observables sont fossiles. De dimensions centimétriques à métriques, ils ont été colmatés par les argiles de l'Eocène.

Pour ce qui concerne ces carrières, les réactivations karstiques (dues à l'augmentation des infiltrations d'eaux météoritiques à la suite du décapage partiel de la couverture) n'ont pu prendre leur véritable ampleur en raison de l'importance du colmatage.

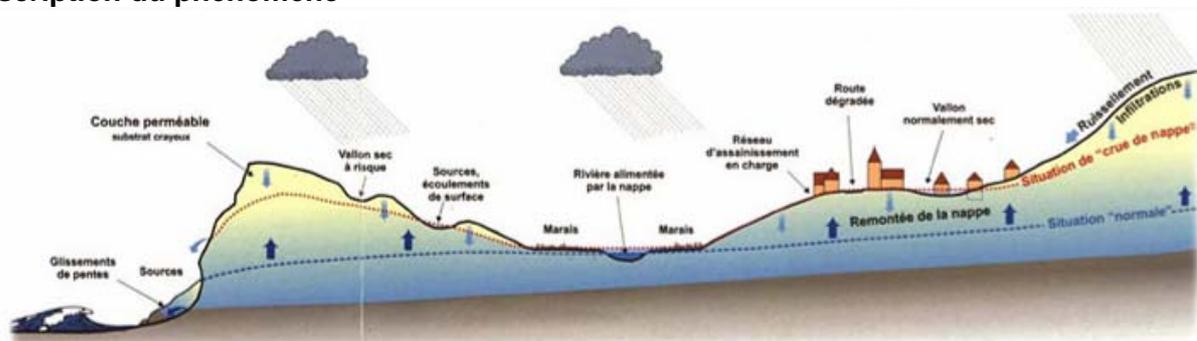
Selon le diagnostic géotechnique réalisé par ANTEA, aucun karst n'est présent au niveau de la carrière des Marronniers.

### c) Les remontées de nappe souterraine

Source : extrait du site [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)

Etudes réalisées par le BRGM pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

#### Description du phénomène



#### Origine du phénomène

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltrate dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltrate est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltrate plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air -qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la

moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

### Conséquences à redouter :

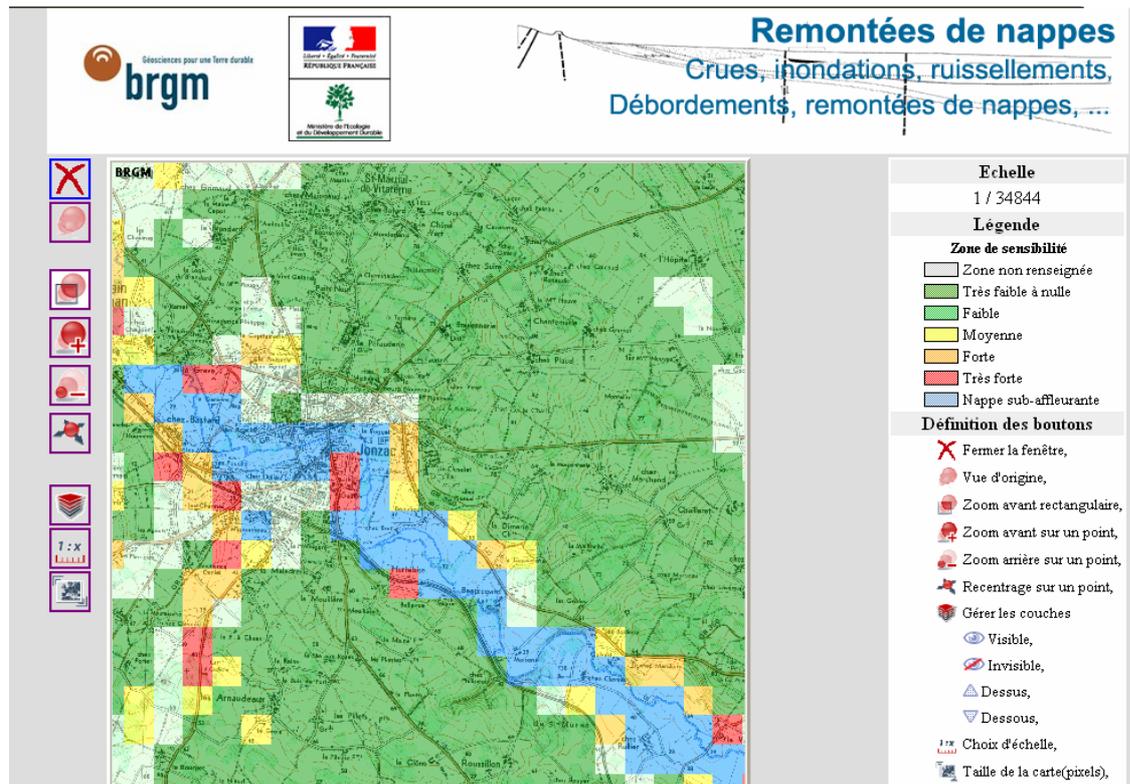
Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- fissuration d'immeubles.
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines
- dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer
- remontées de canalisations enterrées
- désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation
- pollutions
- effondrement de marnières, effondrement de souterrains ou d'anciens abris datant des dernières guerres

### La cartographie concernant Jonzac

La vallée de la Seugne est marquée par la présence d'une nappe sub-affleurante. On constate quelques points de sensibilité très forte mais qui sont difficiles à identifier précisément sur la carte diffusée sur le site internet.

A noter cependant que la majeure partie des secteurs d'extension potentielle de la ville est située dans des zones de faible sensibilité.



### **Précautions à prendre par les pouvoirs publics dans les zones à priori sensibles :**

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

## **B. LE MILIEU BIOLOGIQUE**

### **1. LA FLORE**

Constitué de paysages ouverts et de grandes masses, la lecture du paysage communal est relativement simple. Il existe toutefois quelques éléments isolés qui méritent une attention particulière.

Il s'agit :

- d'arbres isolés, éléments verticaux aisément repérables dans le paysage agricole et viticole qui caractérise la majeure partie du territoire communal.
- de haies et d'alignements d'arbres bordant certains chemins ruraux et marquant les entrées des domaines agricoles.

Une étude fine a été menée par diverses associations sur le Val de Seugne et mise en forme dans l'étude d'impact de la ZAC du Val de Seugne.

Les éléments détaillés sont annexés au présent document.

Il ressort de cette étude que la flore présente une grande diversité d'espèces mais qu'aucune ne revêt un caractère de rareté ou n'est protégée.



Par contre, la ville de Jonzac abrite un certain nombre de parcs privés qui recèlent des espèces exogènes dont certaines d'une grande rareté.

La préservation des jardins fait l'objet d'un chapitre particulier du règlement de la ZPPAUP.

*L'intérêt de la préservation des espaces naturels réside autant dans l'intérêt floristique des milieux que dans l'intérêt faunistique des espèces que ces milieux abritent.*

*La protection des haies d'arbres mérite une réflexion approfondie sur l'outil à utiliser.*

*La loi "paysage" grâce à l'article L 123.1.7ème du code de l'urbanisme offre la possibilité d'identifier les éléments paysagers les plus significatifs. A ce titre, on peut protéger les parcs, les haies significatives dans le paysage, voire certains arbres d'alignement.*

*Dans certains cas, plutôt qu'un classement au titre des espaces boisés classés qui apparaît inadapté aux usages du sol, ce type de protection offre une gestion plus souple qui permet une évolution cohérente d'espace appelé à muter. Un règlement spécifique et adapté pourra être rédigé à l'article 13 de chaque zone.*

## **2. LA FAUNE**

La faune a fait elle aussi l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'étude d'impact du projet de ZAC du Val de Seugne. Il ressort de l'étude que le site est suffisamment varié et comporte assez de milieux différents (bois, haie, prairie, rivière, ... ) pour permettre à une faune très diversifiée aquatique, terrestre et aviaire de se développer. En fait, seules les zones de grande culture ne sont pas très favorables à la faune, compte tenu des traitements qui y sont pratiqués.

Un extrait de l'étude d'impact sur le relevé faunistique figure en annexe du dossier.

## **3. LES MILIEUX PROTEGES**

### **a) Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunique (ZNIEFF)**

Source : [www.observatoire-environnement.org](http://www.observatoire-environnement.org)

#### **Définition**

Les sites de plus grand intérêt biologique ont été répertoriés dans l'inventaire national des ZNIEFF. Lancé à l'initiative du Ministère de l'Environnement à partir de 1982, l'inventaire des ZNIEFF se propose d'identifier, de localiser et de décrire les portions du territoire national les plus exceptionnelles au niveau des richesses naturelles et nécessitant de ce fait, des mesures de préservation.

L'inventaire des ZNIEFF distingue deux grands types de zones :

ZNIEFF de type 1 : secteurs délimités caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Par contre la nécessité de consulter cet inventaire lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement. Les ZNIEFF de type 1 doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion.

#### **Site concerné**

(Voir fiche en annexe)

Nouvelle ZNIEFF de type 1 : n°793 - carrières de Bellevue

Nouvelle ZNIEFF de type 2 : n° 871 - Haute Vallée de la Seugne

## **b) NATURA 2000**

### **Définition**

C'est un réseau écologique de l'Union Européenne, qui a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur ce territoire. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application avec les directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats » de 1979 et 1992.

La création de sites Natura 2000 place les espaces concernés sous le statut juridique des articles L. 414.1 et suivant du Code de l'Environnement.

### **La ZPS**

Les Zones de Protection Spéciales sont des sites préservés pour les oiseaux et proposés pour intégrer le réseau Natura 2000. Il n'y en a pas à Jonzac.

### **Les SIC (Sites d'Intérêt Communautaire)**

(voir fiche et carte en annexe)

Ces sites d'Intérêt Communautaire relèvent de la directive de la C.E.E dite directive « Habitats » pour l'établissement de la protection d'habitats naturels, faune, flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition.

On en compte deux à Jonzac :

**Le SIC N°79 – Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents ( zone Natura 2000 n°FR5402008)**

**La ZSC N°77 - Carrières de Bellevue (zone Natura 2000 n°FR5402003)**

Le site de Bellevue, au Sud de Jonzac, abrite notamment plusieurs espèces protégées du groupe des chiroptères (chauve-souris) dans des cavités souterraines :

- Grand Murin,
- Grand Rhinolophe,
- Minioptère de Schreibers,
- Petit Rhinolophe,
- Rhinolophe Euryale,
- Vespertilion à oreilles échancrées,
- Vespertilion à moustache,
- Vespertilion de Natterer,
- Vespertilion de Daubenton,
- Oreillard Roux

On compte également une espèce d'amphibiens protégée : la rainette méridionale.

L'étude d'incidences réalisée en juillet 2007 et annexée au rapport de PLU dresse un état initial de l'environnement plus approfondi.

## **C. PAYSAGES ET PATRIMOINE**

### **1. LES ENTITES PAYSAGERES**

#### **a) La Seugne et sa vallée**

La Seugne traverse le territoire communal du Sud-Est au Nord-Est. Elle prend sa source au lieu-dit "les Jards" (commune de Montlieu-La-Garde), à l'altitude de 112 m. Elle se jette dans la Charente, au lieu-dit "Saint-Sordin" (commune de Saintes), après avoir parcouru 75 km. La superficie totale du bassin versant est de 1000 km<sup>2</sup>.

La Seugne connaît des débordements assez fréquents, tant au niveau de sa confluence avec celle-ci que le long de son cours.

Jonzac, située à environ 40 km de la confluence a connu des crues importantes au cours des années 1982, 1986 et, plus récemment, au début 1994.

Avec une pente longitudinale relativement élevée (3.5 %) sur la partie supérieure du bassin versant, la Seugne présente un profil en long moins pentu depuis l'amont de Jonzac jusqu'à la Charente (moins de 1mm/m) ce qui lui confère un caractère de rivière de plaine.

Sur la commune, la rivière s'écoule dans des terrains composés de calcaires tendres moyennement à très fissurés, et recouverts, en vallée fluviale, par des alluvions tourbeuses et des sols meubles argileux.

La dureté des roches par endroits a obligé la rivière à contourner ces obstacles et à faire de nombreux méandres qui créent ainsi une vallée aux contours irréguliers, parfois resserrés. Ainsi est-ce le cas dans le méandre gauche où la rivière vient buter sur le talus de la voie ferrée avant de s'étaler dans les prés du château et de se heurter de nouveau à l'éperon rocheux qui sert d'assiette au château.

La vallée se signale par une végétation propre aux zones humides dans le lit majeur et forme à ce titre une unité paysagère spécifique du territoire communal. Elle a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'étude de la ZPPAUP et mérite une protection particulière dans le PLU.

L'eau, composant principal de cette unité paysagère est un atout pour la mise en valeur de la commune. La rivière et sa vallée ont de multiples usages anthropiques : pâtures ou terres de cultures, espace de loisirs et de promenade. Cette dernière vocation est appelée à se développer avec les projets de la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Seugne.

Il est aussi une contrainte importante. En effet, les crues de la Seugne inondent régulièrement la vallée, y compris certains secteurs anciennement bâtis, implantés autour des points de traversée de la rivière. Il n'existe pas à ce jour de levée pour maintenir la Seugne dans son lit habituel. Les travaux se sont focalisés autour d'un réseau de fossés qui draine les prés avoisinants. Cet effort d'assainissement des terres est particulièrement visible au pied du château où l'intervention de l'homme a généré une géométrie régulière dans un paysage aux lignes sinueuses.

Les débordements (en période de crue) sur les parcelles constituant le lit majeur du cours d'eau sont fréquents, selon les riverains. En effet, la Seugne déborde à l'aval des étangs de loisirs en moyenne deux fois par an sur une hauteur de 20 cm environ (étude Saunier, 1991).

Jonzac a subi de nombreuses crues dont celles de 1948, 1952, 1986 et 1994.

Les plus fortes crues enregistrées sont celles d'avril 1986 et de janvier 1994, considérées comme centennales.

Le contour de la crue de référence, tel qu'il est reporté sur l'ensemble des documents cartographiques du P.P.R. inondation, correspond à la crue d'avril 1986 qui a atteint des niveaux plus élevés.

Cependant, des crues de périodes de retour plus importantes (supérieures à 100 ans) peuvent parfaitement survenir et engendreraient une extension sensiblement accrue du champ d'inondation et surtout des hauteurs d'eau plus importantes.

La surface submersible en crue centennale est d'environ 1.4 km<sup>2</sup>.

Sans compter quelques garages et cabanons, ce sont près de 120 bâtiments qui sont situés en zone inondable.

Les débordements de la Seugne sur la commune de Jonzac sont liés à la conjonction de plusieurs facteurs :

- Les précipitations importantes qui génèrent la formation des crues de la Seugne.
- Un relief très peu accentué : ce relief est façonné par les couches sédimentaires successives qui confèrent à la zone d'étude une topographie favorisant l'extension des crues.
- Une géologie particulière : le fond de la vallée de la Seugne est recouvert d'une couche argileuse empêchant les échanges entre la nappe et le cours d'eau de Jonzac.
- Les aménagements très nombreux dans le lit mineur (ouvrages hydrauliques de traversée, écluses, vannages, biefs, moulins, passerelles, etc....) contribuent à rehausser la ligne d'eau limitant cependant ainsi les vitesses d'écoulements. L'étude hydraulique réalisée en 1991 mettait déjà en exergue l'impact négatif sur les crues de deux déversoirs situés en amont et en aval du pont de pierre et préconisait leur remplacement par des clapets automatiques totalement escamotables en cas de crue sur toute la largeur.
- La végétation lorsqu'elle n'est pas régulièrement entretenue, contribue également à freiner les écoulements et rehausser la ligne d'eau.

*Il en résulte une inondabilité dont le risque a été mesuré et modulé. Des limites aux possibilités de construire ont été définies et formalisées dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation qui constitue une servitude d'utilité publique et doit être pris en compte dans le PLU.*

## **b) Le site de la ville**

En effet, cette inondabilité ancienne n'a pas empêché la ville de s'étendre jusque dans le lit de la rivière autour des points de traversée de la rivière. L'urbanisation s'est effectuée en grande partie de part et d'autre de la vallée. Elle s'est développée historiquement autour du château et majoritairement au Nord, avant d'entamer les pentes Sud.

Cette urbanisation constitue une entité paysagère au même titre que la précédente. Elle se caractérise par la densité et la minéralité de l'hyper centre mais se dédensifie très vite et

abrite en cœur d'îlots des jardins dont certains présentent une grande valeur par la spécificité et la qualité des espèces qu'ils recèlent. Le règlement de la ZPPAUP fixe des recommandations en vue de conserver le caractère de ces jardins qui doit former un tout harmonieux avec la construction qu'ils accompagnent.

Les limites de la ville s'appuient sur le relief plus accentué des coteaux situés au centre du territoire communal et la ville a eu tendance à se développer plutôt vers l'Ouest.

### **c) La plaine agricole**

Dans la vallée de la Seugne, autour de la ville, la vallée est occupée par un paysage de bocages, de prairies et de bois.

Le Moulin de "Chez Bret" a su exploiter la configuration du cours d'eau, en l'adaptant toutefois à ses besoins. Il en résulte un paysage paisible en osmose avec les prairies avoisinantes (anciennes pâtures), la ripisylve, les zones humides.

Autour de la ville en dehors de la vallée de la Seugne, un relief légèrement vallonné occupé par l'agriculture forme une unité paysagère encore différente. Céréaliculture mêlée à la viticulture constituent de vastes espaces ouverts. Haies et boisements encadrent le paysage sans toutefois créer un paysage de bocage.

### **d) Les coteaux**



Le territoire communal est traversé par un coteau orienté Sud-Est - Nord Ouest. Ce coteau sépare deux grandes entités paysagères : celle de la vallée de la Seugne au sens large et celle des coteaux viticoles. Les coteaux sont occupés par des bois, des vignes et des vergers. L'ensemble forme un paysage aux lignes régulières. Ces terres ont une grande valeur à la fois patrimoniale et économique qu'il convient de préserver.

Même si toutes les terres ne sont pas occupées, il convient d'en préserver l'usage pour des raisons de pratiques culturelles et de renouvellement des sols et des plants de vignes. Ainsi est-ce le cas en entrée de ville au Nord de la route de Barbezieux.

Les coteaux constituent également un belvédère qui offrent des vues très intéressantes sur la ville et son château depuis les principales routes d'accès à la ville à l'Est : depuis Archiac, Barbezieux et Champagnac.

Le vallon qui abrite le Bois du Chail est une vallée sèche au sous sol alluvial, peu propice à la vigne, ce qui explique la non utilisation de ce site.

*L'identification des grandes unités paysagères permet de repérer les espaces de grande valeur dont le PLU devra prévoir la préservation par un classement en zone naturelle ou agricole.*

*D'autre part, l'extension de la ville se fait nécessairement au détriment des espaces naturels et agricoles. C'est la raison pour laquelle il importe de bien connaître la valeur patrimoniale de ces espaces afin que le développement urbain s'effectue en harmonie avec la préservation des espaces naturels et agricoles.*

## **2. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE**

La commune de Jonzac est riche d'un patrimoine varié qui confère une qualité certaine aux paysages urbains et ruraux.

La présentation de ce patrimoine est synthétique de manière à ne pas faire redondance avec le dossier de ZPPAUP.

### **a) Monuments historiques :**

La commune de Jonzac compte des monuments classés :

- La vieille porte de ville, classée monument historique le 25 novembre 1926,
- Les tours et poternes de l'ancien château datant du 11ème-15ème siècles, classées monuments historiques le 3 mai 1913.

Elle comprend également 3 éléments de patrimoine inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- Une fontaine du 17ème siècle localisée dans le sous-sol de la partie affectée à la sous-préfecture (ancien château), inscrite le 11 juillet 1942,
- La salle de théâtre du château avec son décor, inscrite le 2 juillet 1979,
- L'église, inscrite le 2 juillet 2001.

Un périmètre de 500 mètres est établi autour de ces monuments ou tout projet de construction, destruction ou aménagement est préalablement soumis à l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres de protection sont suspendus par la ZPPAUP.

### **b) Site classé :**

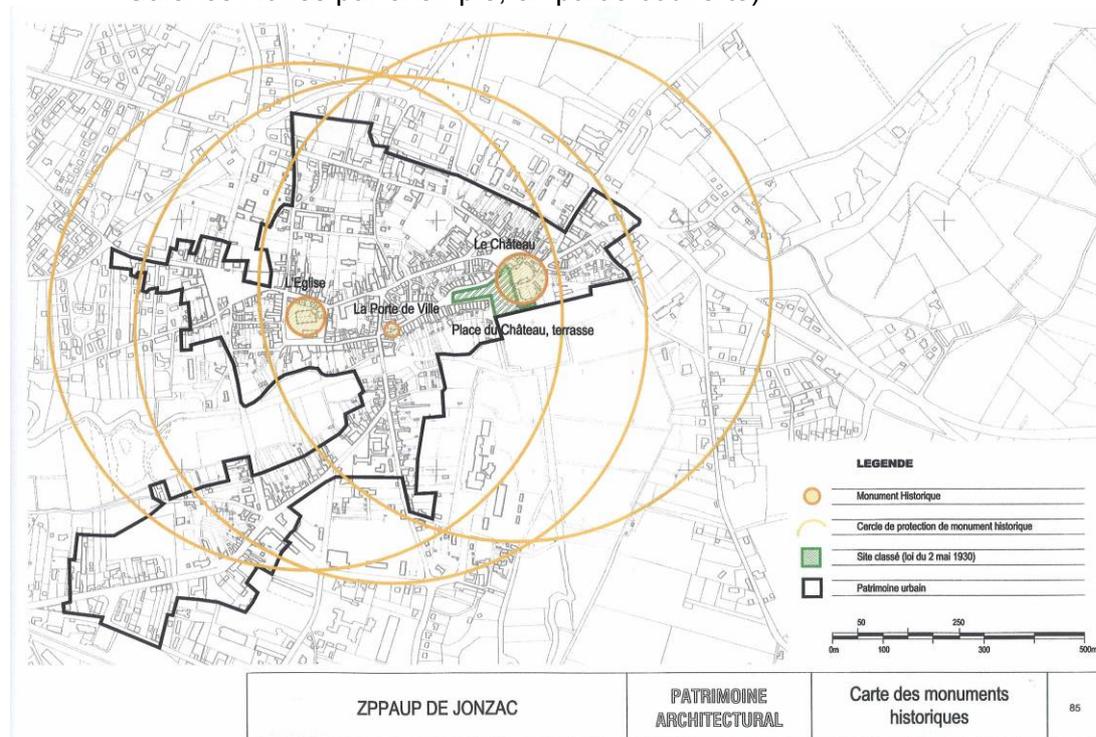
La place du château, la terrasse et les aires plantées d'arbres (parcelles 771 bis, 1041, 1047, section F du cadastre) sont identifiées comme site classé (classement du 14 mai 1943).

Ce site ne peut être détruit ni modifié dans son état ou dans son aspect, sauf autorisation spéciale du ministre donnée après avis de la commission départementale des sites et éventuellement de la commission supérieure.

### c) Le centre ville ; cœur historique :

Le centre ville abrite, outre les monuments classés ou inscrits, des éléments bâtis variés représentatifs de l'identité locale :

- Le couvent des Carmes,
- Des adouberies,
- Les façades des bâtiments bordant les ruelles et places principales (rue des Galeries Noires par exemple, en partie couverte).



### d) Les grandes demeures et les hameaux :

Un certain nombre de hameaux et de domaines abrite un patrimoine bâti remarquable :

- Le hameau « Chez Fouché » : habitat groupé sur une hauteur,
- La propriété viticole de la Pairauderie,
- Le hameau de la Maladrerie : chapelle et maladrerie médiévale,
- Le hameau de « Chez Piaud »,
- Le hameau du Cluzelet,
- Le hameau de la Mouillère : logis moderne,
- Le hameau de la Dixmerie : « logis moderne » datant d'avant 1850,
- Le hameau de « Chez Suire » : habitat médiéval.

### e) Le patrimoine rural :

Les principaux éléments de patrimoine rural remarquables sont des moulins, des granges, des lavoirs et des adouberies disséminés sur l'ensemble du territoire communal :

- Le moulin de Trompe l'Amour,
- Le moulin de Griffier,
- Le moulin de « Chez Bret »,
- Le moulin du Cluzelet,
- Une grange à « La Mouillère »,
- Une grange et une ferme à « La Terrière ».

## **f) Les sites archéologiques**

De nombreux sites archéologiques ont été recensés sur la commune. La base Patriarche DRA/SRA Poitou-Charentes sera utilement consultée. Une copie des plans et de la liste de ces sites est jointe en annexe.

Le Préfet de la Région Poitou-Charentes a fait connaître à la commune par un arrêté en date du 30 novembre 2005, la définition des zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune des Gonds. Cet arrêté est annexé au présent rapport.

La zone A, zone de saisine pour tout dossier<sup>1</sup>, concerne à la fois des secteurs urbains et des secteurs à urbaniser puisqu'elle s'étend du centre-ville à la limite du territoire communal au sud Est. Elle couvre l'ensemble des terrains situés entre la route d'Ozillac et une bande de 200 m de large environ au Nord de la route de Champagnac.

Il existe également une seconde zone de saisine A en bordure de l'avenue Mac Créa-Fletcher, entre la rue des Marronniers et le chemin rural qui dessert le hameau de la Reine.

La zone B, zone de saisine pour tout dossier lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Cela concerne l'ensemble à l'Ouest du territoire communal entre la route de Saint Germain de Lusignan (RD 252 sur la rive droite), la rue de la Garenne, l'avenue Gambetta, l'avenue de Gaulle, l'avenue de Lattre de Tassigny et la route de Saint Germain de Lusignan (RD 2 sur la rive gauche).

La zone C, zone de saisine pour tout dossier lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>. Cela concerne deux secteurs :

- entre chez Suire et chez Piaud de part et d'autre de la route d'Archiac,
- entre Montalin et la Mailloche, de part et d'autre de la route de Barbezieux.

---

<sup>1</sup> Dossiers de permis de construire, de démolir, d'autorisations et de travaux divers, d'autorisations de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté

## **D. LE CADRE DE VIE**

### **1. LES ESPACES URBANISES**

Cette analyse est succincte de façon à ne pas faire redondance avec la ZPPAUP.

#### **a) Historique du château**

*(source : Ville de Jonzac - Service patrimoine)*

Les premières mentions d'un château de Jonzac apparaissent vers 1059.

Le château primitif devait occuper le même site que le château actuel, sur un mamelon rocheux, à l'extrémité orientale de la ville. Le choix de ce site est avant tout stratégique. Il s'agit d'un site défensif naturel qui domine d'une quinzaine de mètres la vallée de La Seugne. Il est ainsi protégé par son escarpement rocheux et à l'abri des crues de la rivière. La présence d'un coteau au nord l'abrite des vents et il est directement alimenté par deux sources naturelles. Aussi les travaux de protection du site ont-ils été limités aux faces les plus exposées et les plus accessibles, du nord/nord-est et de l'ouest (façade actuelle), par une enceinte artificielle et sans doute par de larges fossés ou des douves.

Le château possédait sans doute une enceinte dès le XI<sup>ème</sup> siècle. On peut supposer qu'il s'agissait des murs extérieurs de la construction actuelle. Il était sans doute protégé par de larges douves sèches, même si nous n'avons pas la certitude que celles-ci aient existé dès l'origine. Quelques bâtiments de servitude devaient compléter l'ensemble dans l'enceinte même du château, du moins ceux nécessitant une protection, comme les granges ou le ravitaillement.

Il subsiste toujours l'une des deux portes de la ville (rue James Sclafer) sur le site et l'autre figurait encore sur un plan en 1789, au débouché de la rue de Champagnac sur la place du Château. L'hypothèse d'une ville fermée semble confirmée mais l'enceinte a été assez vite abandonnée car les maisons se sont adossées sur le mur interne puis externe ménageant de nombreuses petites artères et ruelles sinueuses au milieu des îlots bâtis.



Ainsi la rue de Champagnac, le chemin de ronde, le passage de la fontaine, la rue du tourniquet et la rue des Galeries Noires témoignent en partie du tracé de l'enceinte. Les maisons adossées de part et d'autre du rempart ont fini par constituer elles-mêmes le rempart vers le XVI<sup>ème</sup> siècle.

La mise en valeur de la rue de Champagnac permet au promeneur de suivre les traces de l'ancien rempart. C'est la seule section ouverte au public puisque le reste de l'enceinte traverse des caves et que la rue des Galeries Noires est aujourd'hui un chemin privé fermé au public.

La reconstruction du château actuel s'est effectuée sur le site du château primitif au milieu du XV<sup>ème</sup> siècle, après le rétablissement de la paix à la fin de la guerre de Cent ans. Le

château primitif occupait principalement l'emplacement de la façade actuelle du château et de l'aile donnant sur la rivière. Les bâtiments qui ont été reconstruits après la guerre de Cent Ans sont composés du puissant châtelet d'entrée et de la tour de l'ouest.

A partir du XVII<sup>ème</sup> siècle, afin de correspondre au nouveau mode de vie de ses occupants, le château de Jonzac va connaître de nombreuses transformations en passant d'un aspect défensif à une demeure confortable. Le château subit des transformations successives jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Dès 1841, la municipalité procède à son rachat partiel. Il reçoit alors des fonctions diverses : école, poste, théâtre durant la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Une partie du château est également acquise par le département pour y installer la sous-préfecture.

Le château est classé Monument Historique en 1843 mais considérant que ce classement est préjudiciable aux intérêts de la commune pour effectuer les réparations et les transformations dont le château a besoin, il est déclassé en 1885.

Le reclassement des tours et la poterne (châtelet) au titre des Monuments Historiques en 1913 et la présence de ces autorités confèrent au château la garantie de son intégrité et le maintien de ce patrimoine fragile.

En 1943, l'esplanade a été classée parmi les sites et monuments naturels -de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque défini par la loi du 2 mai 1930. La protection s'étend à la place du château et aux aires plantées d'arbres (parcelles cadastrales n°771 bis, 1041-1047, section F).

## **b) Evolution historique de la ville**

L'histoire de la ville est intimement liée à celle de son château.

Le centre s'articule à l'origine entre le château et l'église autour d'un faisceau de ruelles étroites. L'extension de la ville s'est longtemps concentrée sur le plateau entre les deux pôles abritant le pouvoir à l'époque : le château et l'église.

Le XV<sup>ème</sup> siècle voit la ville de Jonzac se développer à la fois à l'ombre de son puissant château, avec des foires importantes autour de la halle (emplacement du mail de la place du château), son marché aux porcs (actuelle place Fillaudeau), son Minage ou Halle aux grains (actuelle place de la République).

Le quartier des Carmes se développe à partir du XVI<sup>ème</sup> siècle au moment où Jean de Sainte-Maure fonde le couvent des Carmes, le 2 octobre 1505 (néanmoins, la construction actuelle date principalement des XVII<sup>ème</sup> (1637) et XVIII<sup>ème</sup> siècles).

Toutefois le développement de la rive gauche de la Seugne est moins important, sans doute en raison d'un relief moins accentué et plus sensible aux crues de la Seugne.

Au fil du temps, les ruelles étroites et les immeubles anciens du centre n'ont pas su évolué avec les modes de vie nouveaux des habitants. Il a fallu trouver un nouveau plan de circulation avec un système complexe de voies à sens unique, transformer les places publiques en parcs de stationnement pour laisser une place à la voiture.

Une partie des immeubles sont devenus vétustes et se sont vidés de leurs habitants. Dans les années 80, l'habitat ancien a donc fait l'objet d'une attention particulière et d'une politique communale favorisant sa réhabilitation. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a permis la réhabilitation de nombreux logements dans les années 80. Un Projet d'intérêt Général a prolongé l'OPAH de 2 ans au début des années 90 et a permis la réhabilitation de 20 logements. Enfin entre 1994 et 1999, les résultats de la politique encourageant la réhabilitation au travers du bureau habitat s'élèvent à 66 logements. Entre 1999 et 2005, 55 logements ont été améliorés dont 31 aménagés.

Cette politique a permis de remettre sur le marché des logements demeurés vacants (dont 36 entre 1999 et 2005). Cette action à la fois esthétique, attrayante pour l'image de la ville, a eu aussi pour effet, de proposer des logements neufs en centre ville pour des résidences principales à l'année et pour des locations saisonnières liées à l'activité thermale.

Le centre ancien a toujours conservé ses fonctions de centre administratif et de centre commercial. Cette centralité est d'autant plus forte dans un contexte où il existe une continuité urbaine plus ou moins ancienne avec les communes de Saint Martial de Vitaterne au Nord et de Saint Germain de Lusignan à l'Ouest.

### **c) Les extensions urbaines**

Les premières extensions de la ville en dehors du noyau initial ont lieu au XIX<sup>ème</sup> siècle. L'un des facteurs d'extension est la construction des maisons des cadets de retour au pays. En effet, le droit d'aînesse a créé une tradition de départs des cadets qui n'avait pas droit à la terre. A leur retour à Jonzac, ils se devaient de montrer leur richesse acquise au-delà des mers. C'est la raison pour laquelle, Jonzac leur doit des belles demeures entourées de parcs recelant des espèces exogènes, espèces d'outre atlantique mélangées à des espèces nordiques. C'est ainsi que l'on retrouve peu de chênes et de tilleuls mais des bois exotiques dans les parcs de Jonzac.

Il faut attendre la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle pour voir une réelle extension de l'urbanisation. Celle-ci s'est effectuée en doigts de gants le long des voies départementales, rejoignant quelques hameaux anciens comme le Cluselet, chez Bastard, et plus récemment la Mouillère et le Puits Neuf.

Cette forme de développement a laissé de côté de nombreux coeurs d'îlots encore peu bâtis. Il est vrai aussi que le sous-sol recèle de nombreuses carrières et que certains secteurs présentent des risques pour la construction.

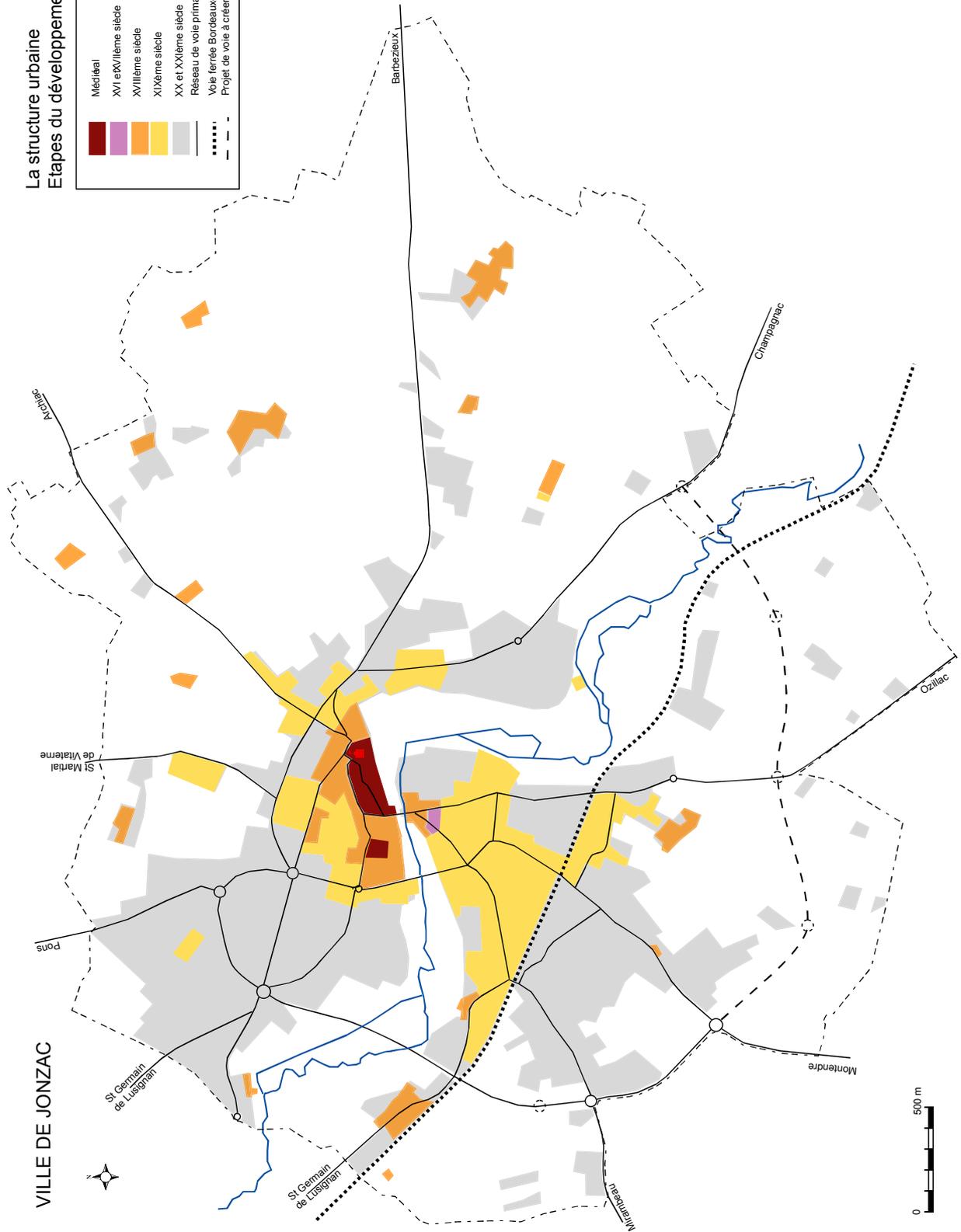
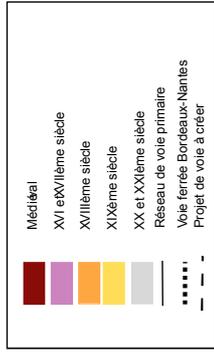
D'autre part, cette urbanisation a produit un réseau viaire peu développé, en particulier au sud de la voie ferrée, qui contribue à un manque de lisibilité de ces quartiers.

L'urbanisation s'est effectuée en grande partie sous forme de maisons avec peu de collectifs. Les deux principales opérations de constructions de logements collectifs ont été la Résidence Philippe dans les années 60 et la Résidence Daniel dans les années 70, deux opérations d'habitat social sous forme de petites barres et de plots. L'habitat sous forme d'immeuble collectif s'est révélé à la longue peu adapté aux besoins des habitants d'une ville comme Jonzac et la résidence Philippe abrite aujourd'hui des bureaux publics et privés.

Le centre ville s'est étiré vers le sud et englobe aujourd'hui le quartier des Carmes situé entre la Seugne et la voie ferrée qui accueille écoles, collège, lycée et centre hospitalier.

*Le PLU doit permettre de trouver une réponse aux problèmes posés par l'urbanisation :  
Rechercher à la fois une extension urbaine pour répondre à une certaine demande en logement et faciliter l'accès aux secteurs attractifs à l'intérieur de la ville.  
En même temps, améliorer la lisibilité et le fonctionnement interne de la ville en donnant de l'épaisseur au tissu urbain existant.  
Trouver de nouvelles limites à la ville : rocade, limites naturelles, ou limites administratives ?*

**La structure urbaine**  
**Étapes du développement urbain**



#### d) Les principaux hameaux

Le territoire communal se caractérise par un habitat dispersé composé de fermes et bâtiments isolés.

L'urbanisation a peu à peu rattrapé certains hameaux :

- au Nord, le Puits Neuf.
- à l'Ouest, en bordure de la voie ferrée, sur la route de Saint Germain de Lusignan, chez Bastard
- au Sud, à la Mouillère,
- à l'Est, le Cluzelet et les Terres du Moulin

Quelques hameaux composés de quelques habitations et parfois d'une exploitation agricole en activité subsistent dans la moitié Est du territoire communal . Les principaux sont :

- chez Suire,
- chez Marchand
- chez Piaud. Ce hameau présente la particularité d'avoir une covisibilité avec le château. Dominant les coteaux viticoles et la ville, les terrains bien exposés vers le sud Ouest offrent un magnifique point de vue.

Outre les hameaux, l'habitat dispersé est constitué par des corps de fermes. La qualité architecturale et l'implantation des bâtiments dans l'espace constituent des éléments importants du patrimoine qu'il convient de préserver. La ZPPAUP définit les mesures adaptées pour leur protection. Les clôtures et les constructions agricoles y sont l'objet de recommandations détaillées.



### e) La diversité de l'habitat

(source partielle : Haute Saintonge, les pierres racontent - inventaire du patrimoine)

L'histoire de la ville a fait la diversité de son habitat. Une présentation succincte de la typologie de l'habitat est présentée ci-dessous. Toutefois, cette analyse n'est certainement pas aussi détaillée que celle d'une étude préalable à la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain.



#### Les maisons de ville

Elles se caractérisent par leur hauteur, souvent un rez de chaussée surmonté de deux étages.

Les façades en pierre de taille comportent de nombreux éléments de modénature : bandeaux marquant les étages, ou bandeaux au dessus des fenêtres.

Les toitures, le plus souvent en tuiles « canal », sont soulignées par des éléments architecturaux courants en Haute Saintonge : corniche, génoise...

Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en continu d'une parcelle à une autre.

#### Les maisons de village

On les trouve le plus souvent dans les hameaux mais également en ville. Il s'agit de maisons plus modestes que les maisons de ville. Elles s'en distinguent par leur hauteur : un rez de chaussée surmonté d'un étage au lieu de deux, des façades en moellons enduits, l'absence d'éléments de modénature.

Les toitures sont identiques.

Les implantations varient selon la situation de la maison. En hameau, elles dépendent de l'orientation de la façade. En ville, les implantations s'effectuent le long des voies, formant une continuité bâtie d'une parcelle à l'autre.



#### Autour du centre : les maisons bourgeoises

L'apparition des maisons bourgeoises est étroitement liée à l'essor que prit le Cognac entre le XVI<sup>ème</sup> siècle et la fin du XVII<sup>ème</sup> ainsi qu'au retour des cadets à Jonzac. Ces maisons affichaient la fortune de leurs propriétaires par leur aspect semblable à de petits châteaux.

Les maisons bourgeoises type s'établissent sur une architecture identique : la base est carrée. Elles s'élèvent sur un rez de chaussée et un ou deux étages surmontés de combles éclairés par des lucarnes.

Les toits sont le plus souvent recouverts d'ardoise. La construction toute entière ou bien simplement la façade sont en pierre de taille. Les murs latéraux sont en moellons. Les façades symétriques sont plus ou moins ouvragées.

Elles possèdent une porte d'entrée à deux battants avec imposte, un perron, des bandeaux entre les différents niveaux, des balcons, des corniches décorées, des pilastres.

Les encadrements d'ouverture sont ornés de ciselures et de sculptures. Les façades antérieures et postérieures sont ressemblantes sans pour autant être identiques. La façade principale est plus décorée car à la vue du passant.

Sur les côtés latéraux la maison se prolonge souvent par deux petites ailes en rez de chaussée servant de dépendances à la maison.

Les clôtures sur rue de ces maisons bourgeoises sont constituées de murets et de piliers de pierre ornés, surmontés de grilles.

La cour possède souvent un puits ou une pompe avec des timbres.

### **Dans les quartiers d'extension récente de la ville**

Les constructions traduisent les évolutions des styles architecturaux contemporains.

Les maisons des années 50 à 70 se distinguent par des hauteurs plus importantes liées à la présence d'un étage ou d'un sous sol au niveau du sol naturel (rez de chaussée surélevé).

On les retrouve par exemple au Cluselet.

Les maisons des années 80 - 90 sont le plus souvent réalisées sur un modèle de plain-pied, ponctué parfois d'une partie plus élevée.

La densité de ces quartiers s'établit autour de 20 logements à l'hectare. La surface moyenne des terrains est de 400 m<sup>2</sup>. Elle permet une implantation des constructions en retrait des voies, et en retrait des limites séparatives.

**L'habitat rural** se compose le plus souvent de **fermes allongées** et de quelques maisons de village déjà décrites ci-dessus.

Les bâtiments d'habitation s'étendent en longueur et se prolongent de dépendances le plus souvent sous la même charpente. Les bâtiments sont peu élevés, composés d'un rez de chaussée et d'un étage en attique ; la gouttière s'élève à une hauteur comprise entre 5 et 6 m.

Les façades en moellon, enduites ou apparentes sont simples et ne présentent pas d'éléments de modénature.

L'implantation des constructions s'effectue en fonction de l'orientation et se présente aussi bien à l'alignement que perpendiculaire aux voies.

**L'habitat isolé** est constitué en grande partie de **fermes carrées**, où les bâtiments s'organisent autour d'une cour fermée par de hauts murs.

## **f) Caractéristiques architecturales de la Haute Saintonge**

### **Les matériaux de façade :**

*La pierre de taille* : En haute Saintonge, le mur est constitué le plus souvent de pierre de taille extraite du sol environnant, c'est à dire de calcaire. Quand elle n'est pas utilisée pour la totalité du parement, elle sert aux encadrements de baies, bandeaux, corniches et soubassements.

*Le moellon* : L'utilisation du moellon est relativement fréquente en Haute-Saintonge, débité et mis en œuvre en lés plus ou moins régulier ; on le rencontre sur les murs latéraux des maisons où seule la façade est en pierre.

Il intervient souvent dans la construction des murs de clôtures, des granges et des hangars. La mauvaise qualité de certains moellons oblige parfois à enduire les murs d'un mélange de sable, de terre ou de chaux de couleur claire.

**Les ouvertures :** *Les fenêtres* présentent une grande diversité de formes en fonction de leur usage et la typologie du bâti. Leur caractéristique commune est leur entourage en pierre. *Les ouvertures en toiture* sont rares en raison de la pente des toits très faible. On trouve cependant des lucarnes dans certaines maisons de ville et dans les maisons bourgeoises.

### **La couverture**

*La tuile canal* est de loin le mode de couverture le plus répandu en Haute Saintonge. On trouve également des couvertures en tuile plate et en ardoise. Cette dernière a été beaucoup utilisée pour des constructions monumentales, églises ou châteaux, mais aussi pour des petits éléments de toiture : clochetons, tourelles ou pigeonniers.

*Les toitures en ardoises* couronnent également le plus souvent les maisons bourgeoises.

*Les conduits de cheminées :* Réalisés en pierre, de forme ronde, rectangulaire ou carrée, les conduits de cheminée permettent l'évacuation de la fumée depuis l'âtre vers l'extérieur de la maison. Le sommet du conduit, appelé mitron, et souvent coiffé d'une mitre (tuiles posées en épi) pour le protéger de la pluie.

*Les épis de faîtage* sont apparus au milieu du XII<sup>ème</sup> siècle. Ils servaient à rendre étanche les toitures à 4 pans en couvrant les poinçons alors extérieurs à la couverture. En céramique ou en métal, ils sont généralement ronds pour n'offrir aucune prise au vent. Au XV<sup>ème</sup> siècle, les potiers fabriquèrent des épis de faîtage qui sont de véritables oeuvres d'art. Ils ornaient les maisons de maître et s'affichaient aux yeux de tous comme un signe de richesse et de prestige social.

### **Relief et modénature**



**Les corniches en pierre** sont très répandues en Haute Saintonge. Elles font saillie au fait des murs et servent de supports, d'appui pour la toiture.. Elles peuvent être de forme simple ou agrémentées de moulures aux motifs géométriques végétaux. Comme les génoises, la corniche rejette les eaux de pluies loin des murs de la façade.

**La génoise :** Réalisée avec des tuiles canal, la génoise existe sous différentes combinaisons avec une à quatre rangées. Construite sur le versant du toit surplombant la façade, elle réduit la prise au vent et lie harmonieusement le mur au toit.

**Les bandeaux** surlignent la division des étages et animent les façades. Ils ont aussi pour fonction de protéger les façades contre le ruissellement des eaux.

### **g) Les secteurs accueillant des activités**

Le territoire communal ne dispose pas d'une zone d'activités à proprement parler. Jonzac se place dans un contexte intercommunal et a favorisé l'aménagement d'une véritable zone d'activités intercommunale sur le territoire de Saint-Germain-de Lusignan (dans le cadre de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge).

Les activités implantées à Jonzac sont donc réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Les entreprises les plus importantes se regroupent aux abords des grands axes routiers d'accès à la ville :

- ⇒ Les principales activités sont situées à l'entrée Nord de la ville qui accueille Sif France et la tonnellerie Radoux sur deux grandes emprises foncières voisines l'une de l'autre. Ces deux entreprises disposent de peu de possibilités d'extension sur place.

Cette entrée de ville accueille également la zone commerciale qui regroupe la grande surface alimentaire et diverses moyennes surfaces. Ce centre commercial a connu une progression notable ces dernières années. Cependant il ne dispose plus aujourd'hui d'espace pour s'étendre.

- ⇒ La Z.A. La Pouyade regroupe également plusieurs activités commerciales et artisanales ainsi que l'IME.
- ⇒ Une distillerie est implantée à l'entrée du centre ville sur la route de Barbezieux.
- ⇒ La route d'Archiac regroupe une distillerie et le centre des impôts
- ⇒ L'entrée de ville du côté de Mirambeau est bordée de plusieurs activités commerciales et artisanales souvent liées à l'automobile et à la maison. Ces bâtiments et les abords des extérieurs de cette zone sont de qualité médiocre et posent problème par rapport à l'image de la ville en arrivant de l'autoroute A 10 par le Sud. Ce secteur est en plein développement avec le projet d'implantation de nouvelles GMS commerciales.

L'équipement commercial de la commune se caractérise par la subsistance d'un petit commerce en centre ville composé de commerces alimentaires et de commerces anomaux.

Le tissu artisanal se répartit sur l'ensemble du territoire communal.

Enfin le centre thermal s'étend sur une grande emprise au sud-est de la commune. Son évolution ne présente pas de difficultés particulières.

L'activité touristique a poursuivi son développement avec la création d'un pôle ludique et de remise en forme dans la ZAC du Val de Seugne, complétée par un casino. La réalisation d'une salle de spectacles pouvant accueillir des conférences également est projetée dans le cadre de la ZAC.

## **h) Les équipements**

Jonzac dispose d'un grand nombre d'équipements qui correspondent à sa fonction de ville centre d'un territoire rural étendu.

Le niveau d'équipement apparaît assez élevé pour une commune de sa taille (4000 habitants).

Certains équipements manquants comme la piscine couverte ont été réalisés dans le cadre de la ZAC du Val de Seugne au travers du projet des « Antilles ».

Seul est inscrit un emplacement réservé pour l'extension du cimetière dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Les autres emplacements réservés sont destinés à aménager des carrefours et des accès aux zones d'urbanisation future

Le détail des équipements présents dans la commune figure dans l'inventaire communal qui est en annexe du présent document.

## **2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

### **a) Le réseau routier**

La commune est au centre d'un faisceau de routes départementales :

- la RD 142, entre Chevanceaux et Pons en direction de Saintes,
- la RD 699, qui assure les liaisons vers Cognac, vers Mirambeau et par conséquent vers l'autoroute A10,
- la RD 19 jusqu'à Montendre, en direction de Libourne
- la RD 2, vers Barbezieux et également vers le littoral.

Le réseau viaire interne au centre ville est constitué de petites voies étroites qui ont nécessité la mise en place d'un plan de circulation draconien avec un système complexe de sens unique et la mise en place de la rocade.

On note également la faiblesse du réseau interne à l'agglomération au sud de la voie ferrée. La hiérarchie des voies et les directions semble peu claire.

La rocade relie la route de Pons à la route de Montendre. Elle a permis d'irriguer l'Ouest de l'agglomération où s'effectuait l'extension urbaine et où était située la majeure partie des activités industrielles, commerciales et artisanales. Elle a offert également une troisième traversée de la Seugne hors centre ville.

Les principaux pôles d'emploi industriels et commerciaux étaient situés jusqu'à présent dans le quart Nord-Ouest et près de la gare. Les pôles d'emploi liés aux administrations et équipements sont plutôt dans le centre.

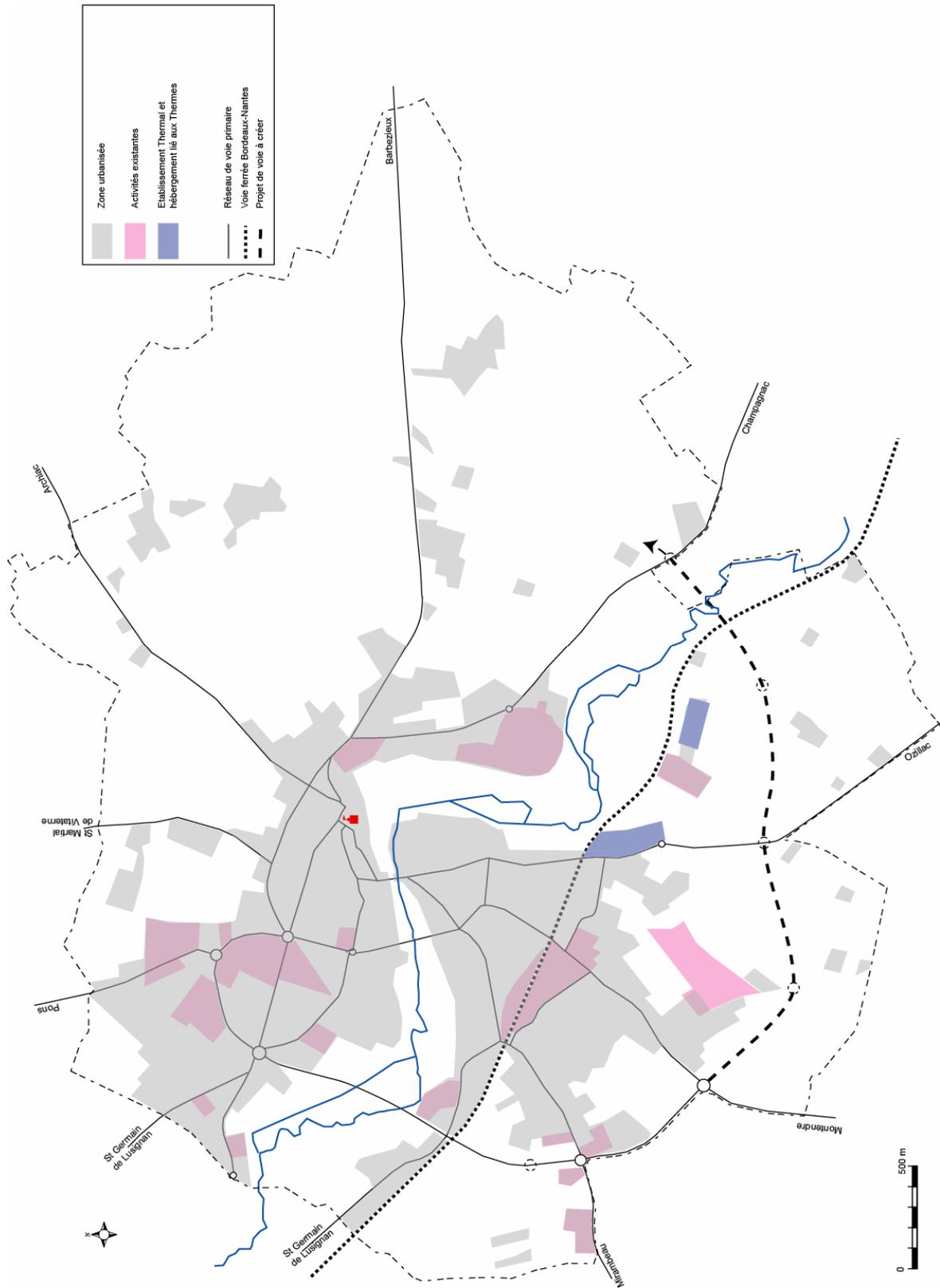
Le développement du thermalisme et des activités de loisirs rend nécessaire aujourd'hui une meilleure irrigation du Sud-est de la ville.

Le Conseil Général a décidé de financer le prolongement de la rocade au Sud de la ville. Il permettra à terme de boucler le contournement et de structurer le développement au Sud-Est de la ville.

*La création de cette infrastructure est un élément important en terme de fonctionnement et qui ouvre des perspectives nouvelles en terme de développement de la ville.*

*Les enjeux sont les suivants :*

- *la rocade, une limite à l'urbanisation ou la rocade devient un boulevard urbain, support de développement ?*
- *l'articulation des quartiers existants et des futurs quartiers,*
- *la mixité habitat / activités et la recherche d'un équilibre dans la répartition des fonctions des espaces urbanisés aux abords de la rocade.*



Dans son porter à connaissance, le Préfet signale également, pour information, les données accidentologies sur 6 ans (1999-2004) recensent 31 accidents ayant fait 2 tués, 17 blessés graves et 28 blessés légers sur le territoire de la commune.

Désignation		Nb accidents	Nb de tués	Nb de blessés graves	Nb de blessés légers
RD 699	Rte d'Archiac / Rte de Mirambeau	2	0	1	1
RD 142	Rte de Pons / Rte de Champagnac	5	0	5	2
RD 2	Rte de Barbezieux	5	0	2	3
RD 28		3	1	2	7
RD 134	Rte d'Ozillac	3	0	2	2
RD 19	Rte de Montendre	1	0	1	1
RD 26		1	0	0	1
V Communales		11	1	4	12

Le trafic moyen journalier pour l'année 2004 est :

Désignation	Nbr Véhicules / jour	% P.L.
RD 699 – RN 137	3244	
RD 699 – Archiac	2076	
RD 142 – Pons	4493	
RD 28 - Montendre	3346	
RD 2 – St Genis	3047	
RD 2 – Départ 16	2559	

Nous ne possédons pas de données concernant le trafic pour les autres RD sur le territoire de la commune.

Les services de l'Etat donnent quelques recommandations liées à la sécurité routière, pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

- Le choix du zonage doit prendre en compte tous les déplacements urbains (véhicules, piétons, cyclistes....), ainsi que les différents trajets domicile – école, domicile – travail, livraison, transport exceptionnel, etc.... Chaque catégorie d'usagers doit être examinée afin de gérer au mieux leurs déplacements et de prévoir des espaces aménagés et réservés pour chacun.
- Il doit également tenir compte de l'influence des constructions sur le trafic. Ainsi toute construction nouvelle crée une augmentation du nombre de véhicules dans une moyenne de 2 véh./habitation considérant un minimum de 2 trajets/jour, on obtient au minimum une augmentation de 4 véh./jour. Cette augmentation est plus perceptible quand il s'agit d'un lotissement puisqu'on ouvre rapidement à la construction un grand nombre de terrains.

- Lors de la conception du zonage il est important de mesurer cette augmentation de trafic de manière à anticiper sur les aménagements qui seront nécessaires pour garantir la sécurité des usagers. Aussi, il est souhaitable de retenir, dans les emplacements réservés, des emprises foncières suffisantes pour la réalisation de futurs aménagements.
- Une attention toute particulière devra être apportée aux accès en terme de visibilité et lisibilité des sorties de véhicule, pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations concernant les terrains situés le long des RD. D'autre part, ils devront, soit être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes, soit être privilégiés sur une autre voie si elle existe (voie communale, chemin rural). Les zones pavillonnaires regroupées en lotissement devront posséder une voie interne permettant de regrouper les accès. Pour rappel l'article R 111.4 du code de l'Urbanisme stipule, que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.
- Pour des raisons de sécurité des usagers de la route, aucun accès ne pourra être autorisé en dehors des parties déjà urbanisées de la commune, sur les RD classées à grande circulation.

### **b) La gare et le trafic ferroviaire**

La commune est traversée et desservie par la voie ferrée reliant Nantes à Bordeaux.

On compte :

- 8 trains à destination de Bordeaux (2 le matin, 1 en milieu de journée et 3 le soir) pour un trajet d'une durée moyenne d'une heure (+ ou – 10 mn),
- 6 trains en direction de Saintes (1 le matin, 1 en milieu de journée, 4 le soir) avec un trajet de 30 mn environ,
- 4 trains à destination de la Rochelle (1 le matin, 1 en milieu de journée, 2 le soir) avec un trajet variant de 1h20 à 1h44.

Jonzac est également reliée chaque jour au TGV Atlantique par une ligne d'autobus reliant la gare d'Angoulême.

La gare a été rénovée en 2004. Des aménagements ont été réalisés par la Ville en 2005 pour maintenir l'installation terminale enbranchée communale, utilisable pour le fret et pour réaliser un parking-relais destiné entre autres, aux utilisateurs des trains et bus pour leurs déplacements domicile-travail.

### **c) Le transport par autocars**

(selon données disponibles)

La commune de Jonzac est desservie par une ligne régulière en délégation de service public pour le Conseil Général de la Charente-Maritime. Il s'agit de la ligne Saint-Thomas-de-Conac / Mirambeau / Jonzac.

Elle dessert le village Chez Bastard, le collège, le lycée polyvalent, l'école primaire et la gare (sur demande). Une seule rotation le matin en direction de la gare, une seule rotation le soir, au départ de la gare. Une rotation supplémentaire en milieu de journée le mercredi. La ligne fonctionne en période scolaire du lundi au vendredi.

#### **d) Les déplacements doux**

Il existe déjà de nombreux itinéraires piétons principalement dans la vallée. De nouveaux itinéraires sont à rechercher de façon à étendre les possibilités de déplacements doux entre les quartiers urbains. Il existe également quelques itinéraires piétons dans le centre, notamment des chemins passant sous les maisons du centre-ville. La rue de Champagnac, par exemple.



### **3. LES RISQUES ET NUISANCES**

Ont déjà été évoqués :

- les risques de mouvement de terrains liés aux anciennes carrières, (chap II-A-2-b)
- les risques d'argiles gonflantes, (chap II-A-2-d)
- Les risques de remontées de nappe phréatique (chap II-A-3-c).

#### **a) Les risques d'inondations de la vallée de la Seugne**

Un plan de prévention des risques naturels d'inondation conjoint aux risques de mouvements de terrain a été approuvé le 20 Novembre 2000. Il constitue une servitude d'utilité publique.

Le PLU en tient compte pour la délimitation des zones constructibles et des zones destinées à conserver un caractère naturel. Les secteurs bâtis soumis au risque d'inondation sont

identifiés avec un indice. Dans ces secteurs, le PLU reprend les prescriptions du PPR pour la définition des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.

La crue d'avril 1986 dépassant en hauteur d'eau, la crue de janvier 1994 a donc été retenue comme crue de référence.

Les enveloppes limites des zones réglementaires s'appuient sur les limites de zones de vulnérabilité.

A l'intérieur de ces enveloppes, deux types de secteurs sont distingués; les secteurs peu ou non bâtis d'une part et les secteurs bâtis d'autre part.

#### Les secteurs peu ou non bâtis

Ces secteurs à vulnérabilité faible ou moyenne, car peu bâtis, constituent les zones d'extension des crues dans lesquelles il convient de contrôler strictement les aménagements.

#### Les secteurs bâtis

Dans ces secteurs à vulnérabilité forte, car très occupés, il convient de contrôler l'adéquation des aménagements au risque d'inondation.

Les secteurs bâtis ont été eux-mêmes divisés en quatre types de zones réglementaire (I-1, I-2, I-3, I-4), résultant de la confrontation de la carte des aléas et de l'appréciation de la vulnérabilité et dont la délimitation suit les limites du phénomène physique ou les limites parcellaires :

#### ☐ ZONE I-1 : rue des carmes - rue Sadi-Carnot et début de la rue de Verdun

Ce type de zone se trouve en aléa fort (plus de 0,50 m d'eau) et se caractérise par une occupation du sol importante.

Un apport supplémentaire de la population exposée y sera toutefois admis pour permettre de maintenir le caractère de centre urbain (mixité des usages entre logements, commerces et services), mais ceci sans construction nouvelle, ni augmentation de l'emprise au sol pour ne pas contrarier davantage l'écoulement des eaux.

#### ☐ ZONE I-2 : Avenue Gambetta (pont de la Traine) et rue des Pierrières

Ce type de zone se trouve en aléa fort (plus de 0,50 m d'eau) et se caractérise par un habitat traditionnel.

Un apport supplémentaire limité, en fonction de l'inondabilité des accès, de la population exposée y sera admis, sans toutefois, ni construction nouvelle, ni augmentation de l'emprise au sol, évitant ainsi la remise en cause des conditions de vie du secteur.

#### ☐ ZONE I-3 : Avenue Gambetta (pont de la Traine) et rue des Pierrières

Ce type de zone se trouve en aléa faible (moins de 0,50 m d'eau) et est réservé à un habitat traditionnel.

Un apport supplémentaire limité, en fonction de l'inondabilité des accès, de la population exposée y sera admis, ainsi que des constructions nouvelles et une

augmentation de l'emprise au sol, permettant ainsi une extension de l'urbanisation et des activités existantes.

ZONE I-4 : Ilot bâti situé à l'extrémité de la rue des Mégisseries, rue en impasse le long de la rivière et du camping.

Ce type de zone se trouve en aléa fort (plus de 0,50 m d'eau) et est uniquement réservé à l'habitation.

Tout apport supplémentaire de la population exposée et toute augmentation du nombre de logements y sont interdits, ainsi qu'une augmentation de l'emprise au sol, ceci pour ne pas contrarier davantage l'écoulement des eaux et pour assurer la sécurité des personnes les possibilités d'évacuation étant limitées.

### b) Le risque industriel

La commune est également concernée pour le risque industriel et le risque lié au transport de matières dangereuses. Le Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs (DCSRM) décrit l'origine de ces risques et expose les mesures prises dans la commune en terme de prévention et de protection ainsi que ce que doit faire chaque individu en cas d'incident.

#### Qu'est-ce que le risque industriel – comment se manifeste t-il ?

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

Les principales manifestations sont l'incendie par inflammation d'un produit, avec risque de brûlures et d'asphyxie, l'explosion avec risque de traumatismes directs, la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact.

#### Quels sont les risques industriels dans la commune ?

Nom de l'industrie	Classement de l'installation		Risque		
	Seveso ou assimilé	Autres	Incendie	Explosion	Nuage toxique
GRELETY		Autorisation	X		
NORD-MORUE		Autorisation	X		
RADOUX		Autorisation	X		
Ets GAUTRET		Autorisation	X	X	
Usine Ch. Urbain		Autorisation	X		

Pour mémoire, sont rappelées l'Usine d'incinération des ordures ménagères (régime de l'autorisation) et l'Usine SETCO (régime de la déclaration).

#### Historique

LIEU	DATE	Description sommaire de l'incident et des dommages
NORD-MORUE	28.02.1994	Incendie (stockage des emballages)
RADOUX	11.05.1994	Incendie – Traitement des copeaux

RADOUX	13.10.1995	Incendie – Traitement des copeaux
--------	------------	-----------------------------------

### **Qu'est ce que le transport de matières dangereuses ?**

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de ces matières.

Les principaux dangers, liés au Transport de Matières Dangereuses (T.M.D.) pour la population, les biens ou l'environnement, sont l'explosion occasionnée par un choc d'étincelles, par le mélange de produits, l'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite, de la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux.

Les conséquences peuvent être séparément ou ensemble des traumatismes directs ou onde de choc, des explosions, des brûlures ou asphyxie liées aux incendies, l'intoxication par inhalation, ingestion ou contact des produits.

### **Quels sont les risques dans la commune ?**

Risque par transports routiers et ferroviaires.

### **Historique**

LIEU	DATE	Description sommaire de l'incident et des dommages.
Gare de JONZAC	15.03.1990	Feu de wagon transportant des matières radioactives.

Points sensibles situés à proximité des zones à risques :

- Etablissements recevant du public.
- Ecole, lycée, collège.
- Zones d'habitat.
- Industries.
- Campings.
- Voiries.

### c) Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	26/04/1986	30/04/1986	30/07/1986	20/08/1986
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/04/1986	30/04/1986	30/07/1986	20/08/1986
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/01/1992	31/12/1996	12/03/1998	28/03/1998
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

### d) Nuisances

Classement des infrastructures à l'égard du bruit :

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral N°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente maritime pour les RD 142, 28, 134, classées en catégorie 4. Ce classement devra être reporté dans les documents graphiques et les annexes du PLU. Les annexes comprennent à titre informatif les prescriptions d'isolation acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre qui sont affectés par le bruit et, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

## **4. L'EAU**

### **a) Assainissement**

Par arrêté en date du 11 juin 1999, le Préfet de la Charente Maritime a délimité l'agglomération de JONZAC pour la collecte et le traitement des eaux usées. Il est créé sur les territoires des communes de JONZAC, ST GERMAIN DE LUSIGNAN, ST MARTIAL DE VITATERNE, une agglomération au sens de l'article 5 du décret 94-469 du 3 juin 1994. Le périmètre de l'agglomération de JONZAC est délimité sur une carte à l'échelle 1/25 000ème annexée à cet arrêté.

Le zonage d'assainissement a été approuvé par délibération en date du 18 juin 2007.

Le PLU a pris en compte ce périmètre d'agglomération pour délimiter les zones urbaines dans lesquelles le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau, il sera autorisé la mise en place d'un système d'assainissement autonome sous réserve qu'il soit conçu de façon que la construction puisse être raccordée lorsque les travaux d'extension du réseau auront été réalisés.

### **b) Protection des points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine**

Le captage d'eau potable du Roquet est situé à l'est de l'agglomération jonzacaise dans le périmètre de la ZAC. Les périmètres de protection immédiats et rapprochés sont entièrement couverts par le périmètre de la ZAC. A l'intérieur du périmètre rapproché, les utilisations et occupations du sol sont soumises à certaines conditions définies dans le règlement sanitaire départemental. Cependant, ce captage n'a pas encore fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. En conséquence, les périmètres figurent en annexe du présent rapport à titre d'information.

Le forage de Beaugard au lieu-dit « Prés de Beaulieu » est situé à l'Est du territoire communal, dans la vallée de la Seugne, en-dessous de la RD 142, c'est-à-dire en amont de la ville. Les périmètres de protection immédiat et rapproché figurent sur le plan des servitudes car ce forage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, par arrêté préfectoral n°06-2486 en date du 13 juillet 2006 (joint à la liste des servitudes) A l'intérieur du périmètre rapproché, les utilisations et occupations du sont soumises à certaines conditions définies dans cet arrêté.

### **c) Le SDAGE Adour Garonne.**

La commune de Jonzac fait partie du bassin versant de l'Adour et de la Garonne. A ce titre, elle doit respecter les principes généraux établis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Ces principes concernent plus particulièrement la préservation des zones inondables et la protection des milieux humides. De fait, dans la commune de Jonzac, les protections de ce type d'espace se cumulent et se superposent et la commune en a tenu compte dans le zonage de son plan local d'urbanisme.

## 5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique qui s'imposent à lui. Ces servitudes impliquent des restrictions d'utilisation du sol qui sont présentées succinctement ci-dessous et sont détaillées dans les notices accompagnant la liste des servitudes qui figure dans l'annexe 6.3 du dossier de PLU. Les servitudes sont reportées sur des plans qui constituent l'annexe 6.4.

La commune est concernée par 10 types de servitudes :

↪ AC1 - Protection des bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Le périmètre de protection des monuments historiques couvre la totalité du centre. A l'intérieur de ce périmètre de 500 mètres de rayon, tout travaux doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre est depuis la création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2004.

↪ AC2 - Protection du site constitué par la place du château. Ce site est repéré sur le plan de servitudes. A l'intérieur du périmètre du site reporté sur le plan des servitudes, les propriétaires sont soumis à des prescriptions particulières.

↪ AC4 - Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2004 : à l'intérieur de son périmètre, s'applique des prescriptions particulières sur l'utilisation des sols.

↪ AS1 - La servitude de conservation des eaux - Protection des eaux potables a pour effet de limiter les possibilités d'utilisation des sols. La totalité du territoire communal est situé dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Coulonges. La protection du forage « Prés de Beaulieu » couvre un petit secteur peu bâti entre la Seugne et la Dixmerie. Il n'est pas prévu de développement important de l'urbanisation dans ce secteur.

↪ Les servitudes d'alignement des voies communales sont abandonnées.

↪ La servitude de voisinage des cimetières impose une marge de recul de 100 m des cimetières transférés en dehors des secteurs urbanisés. Toutefois en l'application de l'article R 421.38.19, un permis de construire peut être délivré avec l'accord du maire. La délivrance d'une autorisation éteint la servitude.

↪ Le Plan de Prévention des Risques (PPR). Il détermine des zones concernées par :  
un risque d'inondation  
ou des mouvements de terrains.

Dans ces zones, les terrains sont soumis à des prescriptions particulières, qui concernent entre autre les possibilités de construire. Le zonage du plan local d'urbanisme prend en compte la délimitation des zones déterminées par ce PPR.

Les autres servitudes ont peu d'effet sur les possibilités de construire.

## **6. PROTECTION DU PATRIMOINE ENFOUI**

De nombreuses recherches archéologiques ont déjà été réalisées et de nombreux sites susceptibles de contenir des vestiges archéologiques ont été repérés par le service archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles. La délimitation de ces sites est reportée sur un document graphique joint au dossier. La liste des sites figure en annexe au présent rapport. Le service régional de l'Archéologie sera informé de toute demande de travaux concernant toute parcelle objet d'un périmètre archéologique. En dehors de ces zones, ce service devra être informé de toute découverte fortuite soit par l'intermédiaire du Maire qui en avertit le préfet, lequel avertit le service, soit en déclarant directement la découverte au service concerné à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Affaires culturelles  
Service Régional de l'Archéologie (hôtel de Rochefort),  
102 Grand Rue  
86020 Poitiers

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### III. ANALYSE DES EVOLUTIONS SOCIO ECONOMIQUES

#### A. DEMOGRAPHIE

Avertissement : cette analyse a été réalisée avec les chiffres de l'INSEE issus du recensement général de la population de 1999.

Le prochain recensement général est programmé pour 2007.

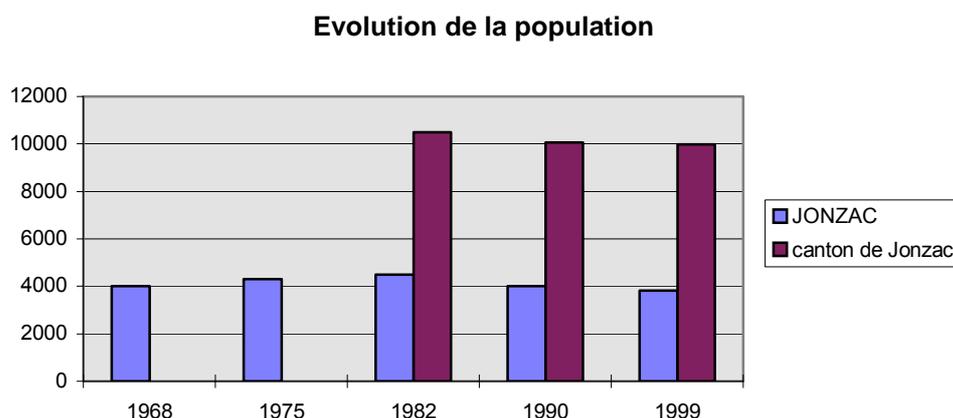
#### 1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Tableau 1 : Evolution de la population

Population (sans double compte)	1968	1975	1982	1990	1999
JONZAC	4022	4306	4494	3998	3817
Canton de JONZAC			10 502	10 052	9993

On constate que la commune a connu une croissance démographique jusqu'au début des années 80. Depuis la population diminue. Ce phénomène peut être observé également, dans des proportions moins importantes toutefois, au niveau du canton de Jonzac.

Figure 1: Courbe d'évolution



## 2. TAUX DE VARIATION

Tableau 2 : Taux de variation

	<i>Jonzac</i>	<i>Jonzac</i>	<i>Jonzac</i>	<i>Jonzac</i>	<i>canton de Jonzac</i>
	<b>68-75</b>	<b>75-82</b>	<b>82-90</b>	<b>90-99</b>	<b>90-99</b>
<i>ouvement naturel</i>	0.70	0.50	0.04	-0.42	-0.22
<i>solde migratoire</i>	0.29	0.11	-1.49	-0.08	0.15
<b><i>Taux de variation annuel</i></b>	0.98	0.61	-1.45	-0.51	-0.06

Les taux de variation expliquent l'évolution générale de la population entre 1968 et 1990.

Cette évolution est dans un premier temps similaire à celle que l'on peut observer au niveau national : les facteurs naturels de croissance (un nombre important de naissances) sont dominants et ont pour effet la croissance de la population.

A partir du début des années 80, le nombre de naissances se réduit et la part des migrations augmente de façon importante. Le nombre de départs de la ville étant élevé, il a pour conséquence la diminution de la population.

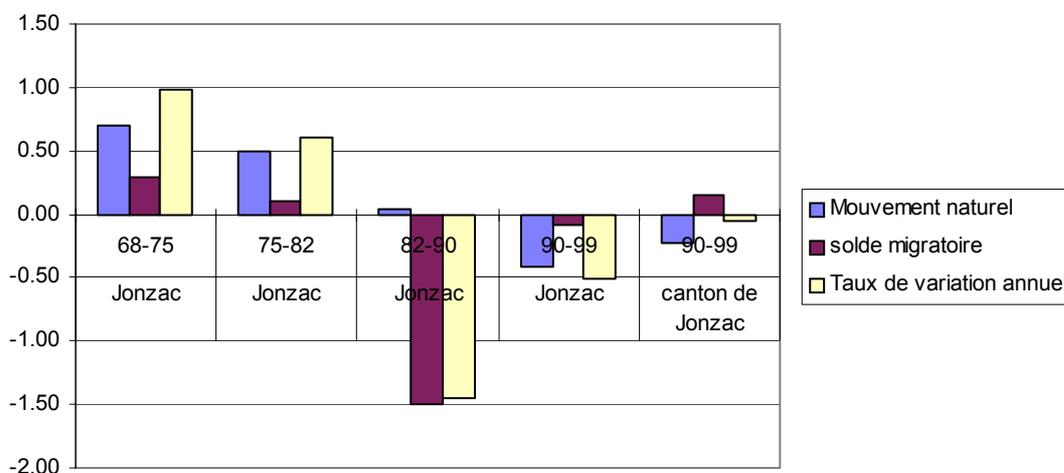
Dans les années 90, la diminution de la population serait surtout due au déséquilibre naissances - décès. Le nombre des naissances ne suffit pas à compenser le nombre de décès, cela traduit le vieillissement de la population. Toutefois, il convient de nuancer ce propos : l'importance des décès est aussi lié à la présence de l'hôpital. Le nombre de décès de personnes résidant à Jonzac hors hôpital s'élèvent à environ 40 chaque année.

Cependant le solde migratoire semble proche de l'équilibre ce qui traduit la diminution du nombre de départ et/ou l'attrait de la commune. Les variations de population au niveau du canton complètent les observations faites par la ville de Jonzac.

Il fait apparaître :

- un solde naturel négatif : cela signifie que le nombre de décès est plus important que le nombre de naissances, ce qui montre un certain vieillissement de la population ;
- un solde migratoire positif, ce qui signifie que le nombre d'arrivées est supérieur à celui des départs de la commune et que le canton demeure attractif pour certaines catégories de population que l'absence de données INSEE ne nous permet pas de définir précisément ;

Figure 2: Taux de variation



### 3. AGE DE LA POPULATION

(INSEE – RPG 90 et 99)

Tableau 3 : Age de la population

Age de la population		0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60 ans-74 ans	75 et +
1982	<i>En valeur absolue</i>	1226	1362	873	581	429
	<i>En %</i>	27.42%	30.46%	19.53%	12.99%	9.60%
1990	<i>En valeur absolue</i>	907	1053	886	638	513
	<i>En %</i>	22.69%	26.34%	22.17%	15.96%	12.83%
1999	<i>En valeur absolue</i>	789	926	959	647	493
	<i>En %</i>	20.69%	24.28%	25.14%	16.96%	12.93%

La répartition de la population par classes d'âge montre un vieillissement de la population. Ce phénomène est particulièrement marqué par une diminution importante (le quart) de la classe d'âge la plus jeune (les moins de 20 ans) et une réduction également importante (1/5) de la classe d'âge compris entre 20 et 39 ans. Ces évolutions traduisent vraisemblablement le phénomène de départ des jeunes ménages avec des enfants vers d'autres communes.

En 1990, l'augmentation de la population très âgée (plus de 75 ans) n'était pas liée à la construction d'une maison de retraite car ces habitants étaient recensés principalement en tant que ménage et non dans une collectivité.

Dans les années 90, on observe une stabilisation de la structure en âge de la population.

#### 4. LA POPULATION DES MENAGES

L'INSEE distingue la population des ménages (les personnes résidant chez elles) des personnes vivant en collectivité. Généralement, la population des ménages représente la plus grande partie des habitants de la commune (à Jonzac, en 1990, 95 %). La population vivant en collectivité est principalement composée des personnes très âgées vivant en maison de retraite.

En 1990, le nombre de ménages recensés était équivalent à 1462. Après avoir augmenté de façon régulière jusqu' en 1982, il connaît une baisse importante (- 191 familles, 11,5 % des ménages) durant les années 80. Cela traduit le départ d'un grand nombre de familles.

Parallèlement le nombre de personnes par ménage a baissé régulièrement depuis 1968, suivant une évolution constatée au niveau national de diminution de la taille des familles (réduction du nombre d'enfants, séparation des couples, etc...).

	1975	1982	1990	1999
Nombre moyen de personnes par ménage	2,85	2,61	2.3	2,09

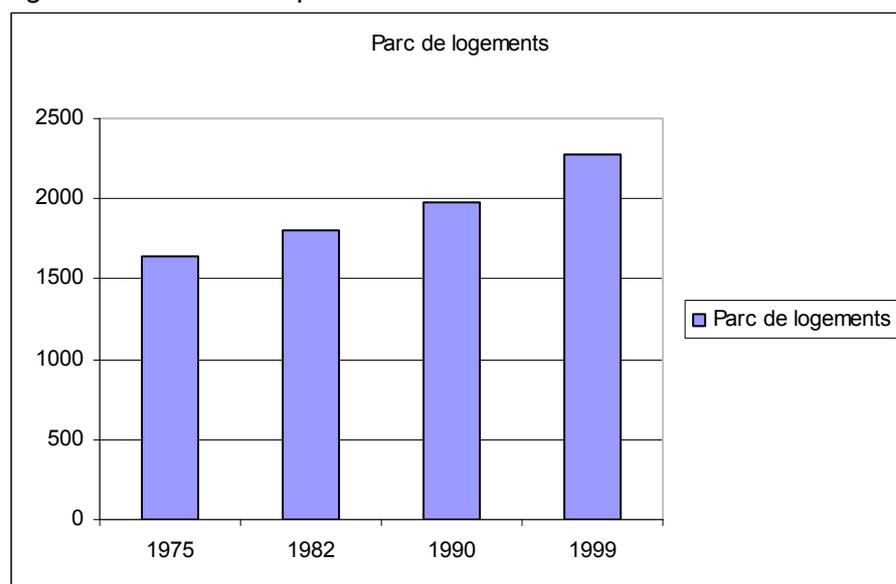
## B. HABITAT

### 1. LE PARC DE LOGEMENT

Tableau 4 : Le parc de logements

Commune	1975	1982	1990	% en 1990	1999	% en 1999
<b>Parc de logements</b>	<b>1645</b>	<b>1800</b>	<b>1980</b>	<b>100%</b>	<b>2279</b>	<b>100 %</b>
Résidences principales	1486	1653	1462	73,8	1743	76,5 %
Résidences secondaires et occasionnelles	35	25	110	5,6	228	10.02 %
Logements vacants	124	122	408	20,6	308	13.5 %

Figure 3: Evolution du parc



⇒ Le parc de logement augmente de façon régulière depuis le milieu des années 70. Il va à l'encontre de l'évolution démographique, ce qui s'explique en partie par la diminution du nombre de personnes par logement : il faut plus de logement pour accueillir le même nombre d'habitants.

	1975	1982	1990	1999
taux d'occupation des logements (nombre de personnes par logements)	2,85	2,61	2,3	2,09

⇒ L'autre explication réside dans l'évolution de la structure du parc. Celle-ci varie suivant les périodes :

### **Commentaire sur les évolutions antérieures à 1990.**

Jusqu'au recensement de 1990, la structure du parc de logement indiquait une diminution des résidences principales au profit des deux autres catégories de logements. Cela correspond à l'évolution démographique observée ci-dessus : un départ des familles laissant des logements vacants. La structure du parc de logements semble traduire un autre phénomène : une mutation du parc vers la résidence secondaire vraisemblablement liée au développement du thermalisme.

Le nombre de logements vacants est important. L'une des explications peut être la vétusté et le manque de confort de ces logements dus à l'ancienneté des bâtiments. En effet, les constructions antérieures à 1948 représentent 60 % de logements vacants. La taille des logements vacants est un facteur explicatif important : on observe en 1990 que la vacance touche plus particulièrement les petits logements de 1 et 2 pièces qui ne peuvent accueillir les familles avec enfants.

L'autre explication est l'existence dans le POS d'alignements le long de certaines routes départementales traversant le centre et qui ont bloqué la réhabilitation de ces immeubles pendant longtemps. Ces alignements ont été supprimés dans le PLU révisé en 2002.

On note la part importante des logements vacants construits entre 1968 et 1974 : ils correspondent vraisemblablement à certains bâtiments de la Cité Philippe.

En outre, le nombre de logements vacants peut résulter de plusieurs phénomènes mineurs dans le cas présent :

- si un logement vient d'être construit au moment du recensement et qu'il n'est pas encore occupé, il est considéré comme vacant. En croisant ces chiffres avec les statistiques sur la construction neuve établie par la DRE, on observe qu'il n'y a pas eu d'achèvement de chantier suffisamment important cette année-là pour expliquer l'importance du nombre de logements vacants.
- si un logement n'est pas occupé temporairement parce que son occupant précédent vient de le libérer et que son nouvel occupant n'est pas encore entré dans les lieux, il est considéré comme vacant au moment du recensement. La part de ce facteur est difficile à évaluer mais ne peut expliquer à elle seule l'importance du parc de logements vacants.

### **Commentaire sur les évolutions depuis 1990.**

Depuis 1990, la structure du parc s'est rééquilibrée en faveur des résidences principales. L'augmentation du parc de logements a également profité aux résidences secondaires accompagnant le développement du thermalisme.

Le parc de logements vacants est réduit d'un tiers. On peut voir dans ces chiffres les effets des actions en matière de réhabilitation de logements anciens : OPAH et constitution du bureau Habitat.

## 2. LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN 1999

(le vocable logement recouvre dans ce paragraphe uniquement les résidences principales).

Tableau 5: Statut d'occupation des logements

	1999	%
<b>Propriétaires</b>	856	49
<b>Locataire non HLM</b>	617	35
<b>Locataires HLM</b>	173	10
<b>Logés gratuitement</b>	97	6
<b>TOTAL</b>	1743	100

La part importante de propriétaires correspond à la typologie du parc de logements composé au 2/3 de maisons individuelles.

Tableau 6: Age des logements

Date d'achèvement des logements	Avant 49	49-74	75-81	Après 1981	Total
En valeur absolue	715	511	242	275	1743
en %	41.02 %	29.32 %	13.88 %	15.78 %	100 %

Ces chiffres traduisent la présence importante d'un parc ancien et la diminution du rythme de constructions dans les années 80.

Le confort des logements correspond à l'ancienneté du parc avec 25 % des logements n'ayant pas tout le confort (wc intérieur, douche ou sanitaires). Cependant ces chiffres datent de 1990 et ne tiennent pas compte des opérateurs de réhabilitation de l'habitat de ces dernières années.

## 3. LE PARC LOCATIF SOCIAL

(source : enquête HLM, DRE, 1998)

Il existe 214 logements sociaux qui représentent 12 % du parc de logement recensé par l'INSEE en 1999.

146 habitations ont été construites entre 1948 et 1974. Les autres ont été réalisées entre 1975 et 1981.

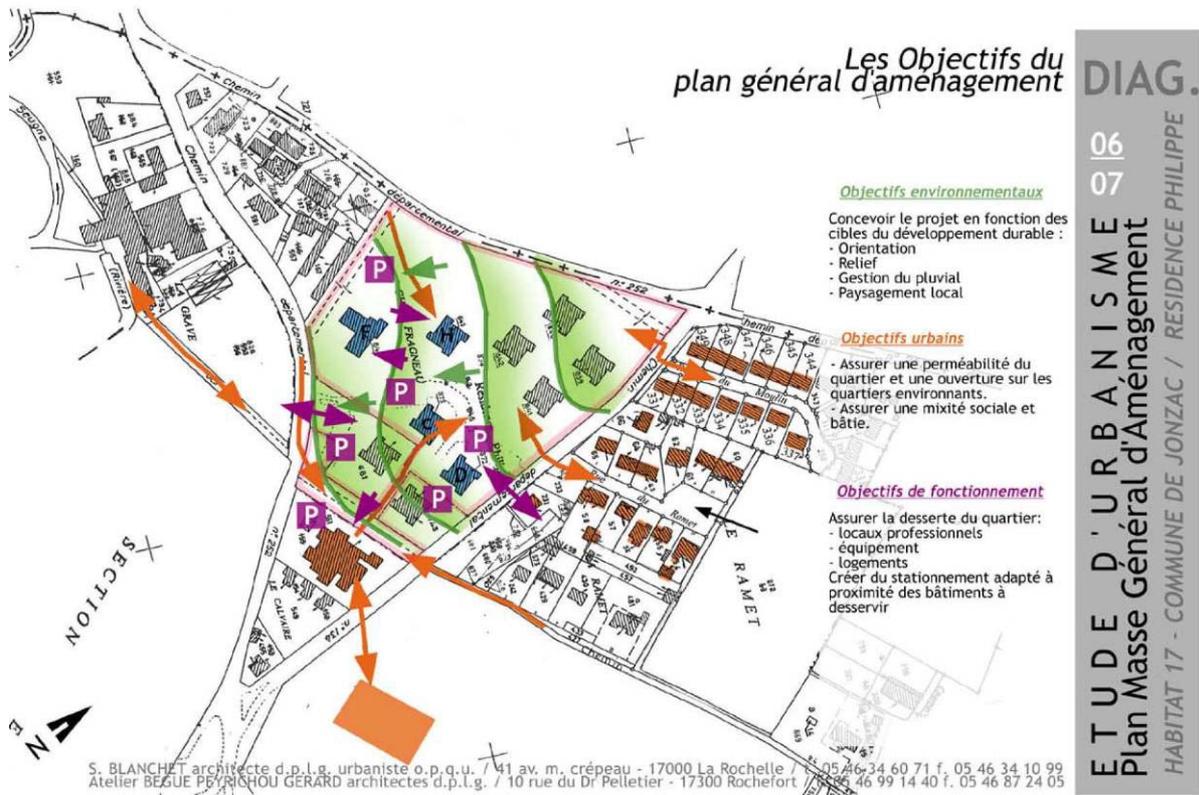
Le parc HLM est géré par l'Office Départemental d'HLM.

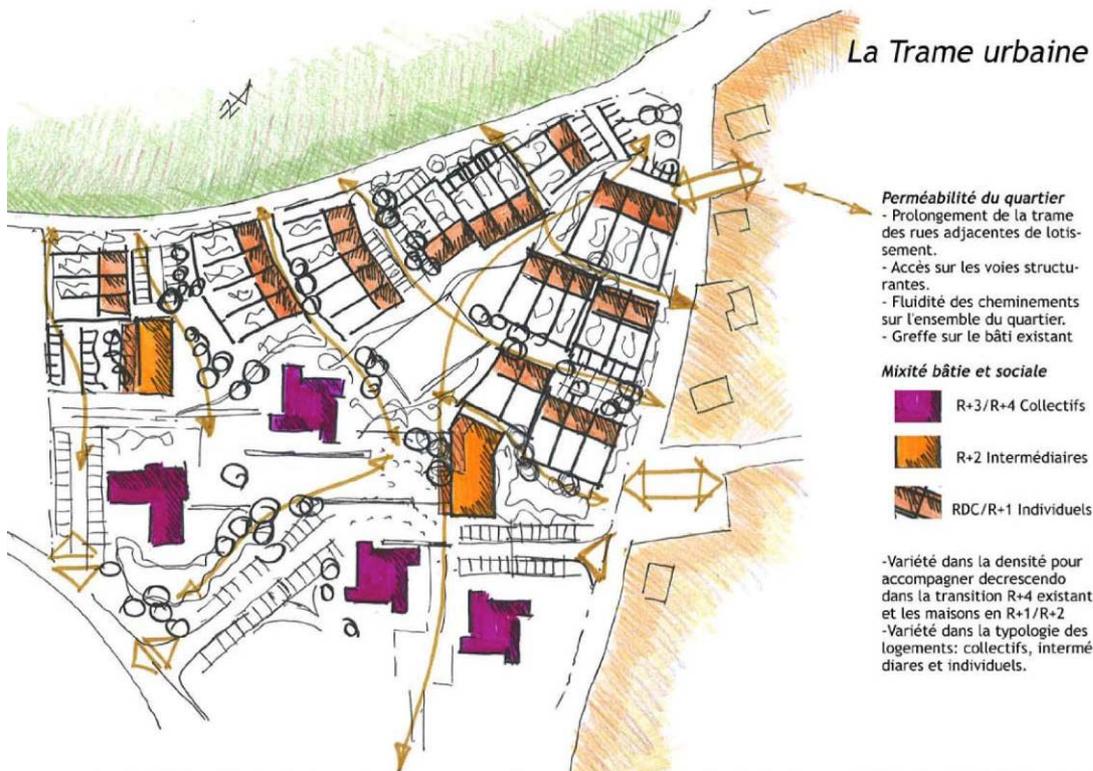
Le taux de mobilité et le taux de vacance sont relativement élevés : environ 17 %. La principale raison de la vacance des logements semble l'absence de candidats.

Jonzac a deux quartiers d'habitat social : la résidence Philippe et la résidence Daniel. Une partie de la première a été vidée de ses habitants et les bâtiments ont été en partie réaffectés à l'accueil de bureaux.

Une restructuration plus profonde est envisagée sur le site de la Résidence Philippe avec la démolition de 4 bâtiments, la réhabilitation de 2 bâtiments (environ 58 logements) et la reconstruction d'une vingtaine de logements intermédiaires et d'une trentaine de logements individuels groupés, destinés à la fois à la location et à l'accession de façon à introduire une mixité interne au quartier.

La recomposition du quartier s'appuie sur les principes de développement durable décliné suivant 3 grandes catégories d'objectifs.





### La Trame urbaine

**Perméabilité du quartier**  
 - Prolongement de la trame des rues adjacentes de lotissement.  
 - Accès sur les voies structurantes.  
 - Fluidité des cheminements sur l'ensemble du quartier.  
 - Greffe sur le bâti existant.

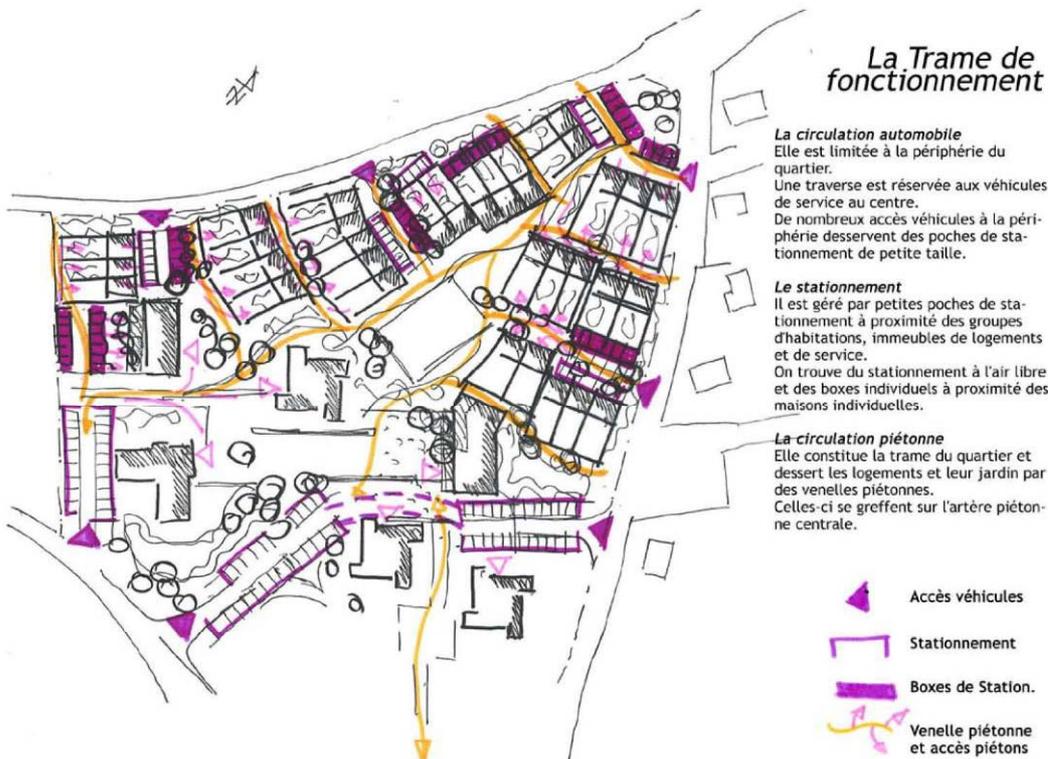
**Mixité bâtie et sociale**

- R+3/R+4 Collectifs
- R+2 Intermédiaires
- RDC/R+1 Individuels

-Variété dans la densité pour accompagner decrescendo dans la transition R+4 existant et les maisons en R+1/R+2  
 -Variété dans la typologie des logements: collectifs, intermédiaires et individuels.

S. BLANCHET architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. / 41 av. m. crépeau - 17000 La Rochelle / t. 05 46 34 60 71 f. 05 46 34 10 99  
 Atelier BEGUE PEYRICHOU GERARD architectes d.p.l.g. / 10 rue du Dr Pelletier - 17300 Rochefort / t. 05 46 99 14 40 f. 05 46 87 24 05

**DIAG.**  
 06  
 07  
**E T U D E D ' U R B A N I S M E**  
**Plan Masse Général d'Aménagement**  
 HABITAT 17 - COMMUNE DE JONZAC / RESIDENCE PHILIPPE



### La Trame de fonctionnement

**La circulation automobile**  
 Elle est limitée à la périphérie du quartier.  
 Une traverse est réservée aux véhicules de service au centre.  
 De nombreux accès véhicules à la périphérie desservent des poches de stationnement de petite taille.

**Le stationnement**  
 Il est géré par petites poches de stationnement à proximité des groupes d'habitations, immeubles de logements et de service.  
 On trouve du stationnement à l'air libre et des boxes individuels à proximité des maisons individuelles.

**La circulation piétonne**  
 Elle constitue la trame du quartier et dessert les logements et leur jardin par des venelles piétonnes.  
 Celles-ci se greffent sur l'artère piétonne centrale.

- Accès véhicules
- Stationnement
- Boxes de Station.
- Venelle piétonne et accès piétons

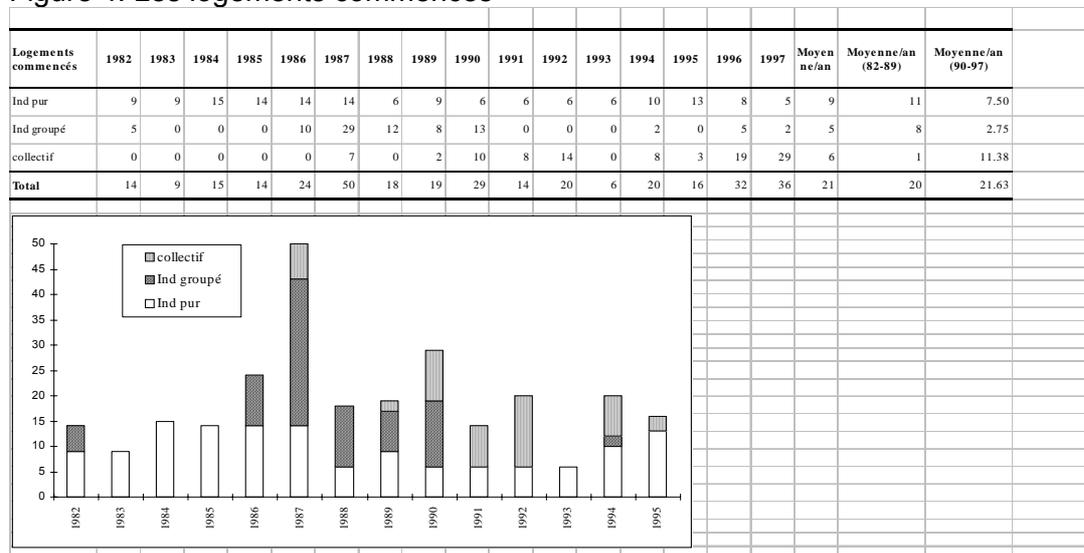
S. BLANCHET architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. / 41 av. m. crépeau - 17000 La Rochelle / t. 05 46 34 60 71 f. 05 46 34 10 99  
 Atelier BEGUE PEYRICHOU GERARD architectes d.p.l.g. / 10 rue du Dr Pelletier - 17300 Rochefort / t. 05 46 99 14 40 f. 05 46 87 24 05

**DIAG.**  
 06  
 07  
**E T U D E D ' U R B A N I S M E**  
**Plan Masse Général d'Aménagement**  
 HABITAT 17 - COMMUNE DE JONZAC / RESIDENCE PHILIPPE

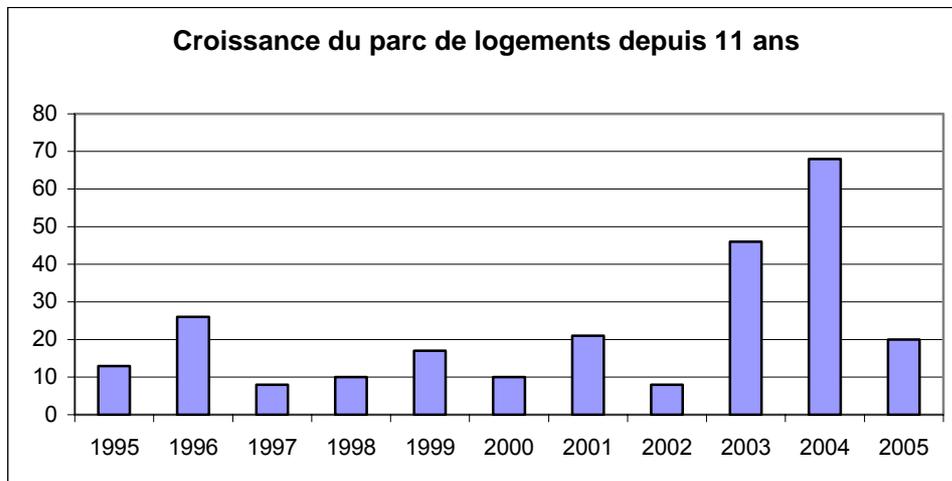


#### 4. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Figure 4: Les logements commencés



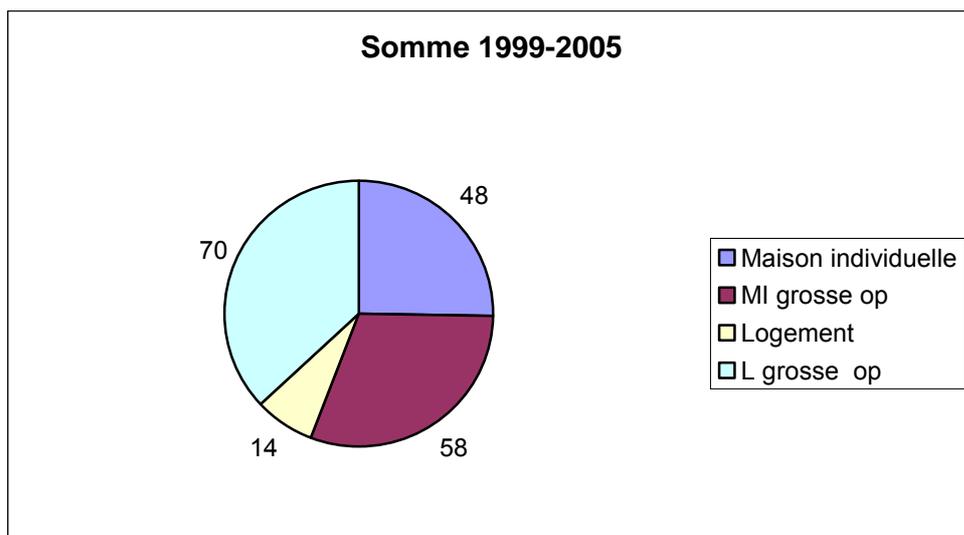
Entre 1982 et 1997, la production de logements neufs s'élève en moyenne à une vingtaine de logements par an. Le rythme de construction est irrégulier, ponctué de quelques opérations d'habitat individuel groupé à la fin des années 80 et de quelques opérations de logements en immeubles collectifs dans les années 90.



(source : mairie à partir des permis de construire)

Le volume de constructions nouvelles est resté constant entre 10 et 20 logements par an à l'exception des années 2003 et 2004. L'évolution de la construction depuis 1999 est marquée par la réalisation de plusieurs opérations qui se sont faites à la fois dans la ZAC et en dehors :

- Le Ramet : 18 logements – 1,5 ha
- Baie Saint-Paul : 9 logements – 2,5 ha
- Chez Mignonneau : 40 logements – 2,3 ha
- Terres du Moulin (ZAC) : 1,2 ha – 58 logements
- Le Roquet (Pierre et vacances-ZAC) : 1,2 ha



Ces opérations sont en partie liées au thermalisme et correspondent à des constructions de logements locatifs pour les curistes. Elles reflètent également le développement du pôle de loisirs autour des Antilles dans la ZAC du Val de Seugne.

## **5. LA REHABILITATION DE LOGEMENTS ANCIENS**

Entre 1990 et 1999, la réhabilitation de logements anciens a concerné 86 logements :

- 20 logements pendant le P.I.G. de 1990 à 1991
- 66 logements pour le bureau habitat de 1994 à 1999

Cela représente environ 1/3 de la production de logements neufs et a permis de faire baisser le nombre de logements vacants de façon conséquente.

Entre 1999 et 2005, 55 logements ont été améliorés dont 31 aménagés/

## **6. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL**

Toutefois, il convient de replacer l'évolution du parc de logements dans le contexte intercommunal.

De source DDE, le nombre de logements commencés à Jonzac représentait près de 40 % des logements commencés dans le périmètre d'intervention de la subdivision entre 1994 et 1998 alors que la population communale ne représentait que 16 % de la population de l'ensemble des communes de la subdivision.

Ce chiffre révèle un certain dynamisme de la construction qui a permis le desserrement de la population et qui traduit également un choix politique de Jonzac en tant que ville - centre d'un vaste territoire intercommunal.

La commune de Jonzac a choisi de concentrer ses efforts sur le développement économique et notamment sur le thermalisme afin de créer les emplois que l'agriculture a perdu ces 30 dernières années. Elle a également retenu comme orientation de favoriser la réhabilitation

de son parc de logement ancien en laissant aux communes environnantes le soin d'accueillir les logements neufs.

Dès lors, cette politique s'est traduite par des évolutions internes au parc de logements avec :

- une réduction de la vacance
- une augmentation des résidences secondaires
- une production de logements destinés à la location.

## **7. LE STATIONNEMENT DES GENS DU VOYAGE**

Conformément à l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 Mai 1990, modifiée par la loi du 5 juillet 2000, un schéma départemental fixant les conditions d'accueil des gens du voyage a été approuvé le 10 juin 1996. Il constitue une source d'information pour une coordination intercommunale des capacités et des modalités de passage ou de séjour qui doit être traduite dans les PLU.

Bien que la commune ne soit pas concernée par la loi du 5 juillet 2000, en ayant moins de 5000 habitants, elle dispose d'une aire de passage dans le Val de Seugne. Celle-ci reçoit quelques familles par an : pas plus de 5 en même temps.

## C. LES ACTIVITES

### 1. LE TAUX D'ACTIVITE

(source INSEE RGP 90 et 99)

Tableau 7 : Le taux d'activité

	<b>Jonzac</b>			<b>Canton de Jonzac</b>	<b>Département</b>
	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>1999</b>	<b>1999</b>
Hommes	1065	878	821	2360	127 460
Femmes	845	845	812	2148	109 201
<b>TOTAL</b>	1910	1723	1633	4508	236 661
<b>Tx d'activité</b>	53.7	50.9	50.2	53.3	50.3

La population active regroupe les actifs ayant un emploi, les chômeurs et les militaires du contingent.

De façon générale, la baisse du taux d'activité est liée :

- aux départs à la retraite à un plus jeune âge
- à une entrée plus tardive dans la vie active due au prolongement de la scolarité.

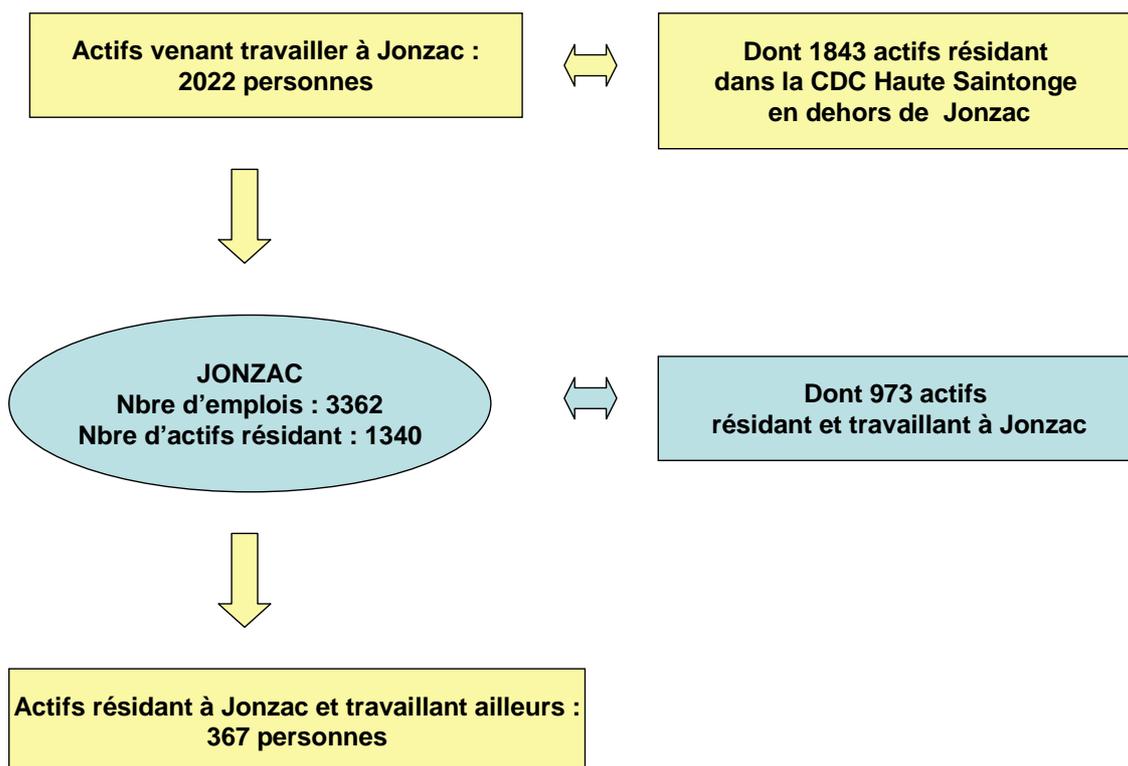
A Jonzac, la baisse du taux d'activité correspond à un vieillissement de la population. Toutefois, on observe une stabilisation dans les dix dernières années et une valeur identique à celui du département.

### 2. LES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL

L'étude détaillée des migrations domicile-travail à partir des données de l'INSEE recueillies en 1999 montre :

- un déséquilibre entre le nombre d'emplois recensés à Jonzac et le nombre d'actifs employés résidant à Jonzac qui traduit le rôle moteur de la commune sur le plan économique : 3362 emplois pour 1340 actifs,
- 72.6 % des actifs résidant à Jonzac travaillent dans la ville,
- En dehors du territoire communal, les 10 principales destinations sont soit des communes limitrophes comme Saint Germain de Lusignan ou Saint Martial de Vitaterne, soit des pôles d'emploi régionaux dans un rayon de 50 km. A noter que St Germain de Lusignan arrive en 2<sup>ème</sup> position avec 52 actifs.
- Les actifs résidant à Jonzac représentent 28,9 % des actifs travaillant dans la ville.
- On recense des actifs provenant de plus de 300 communes. 55 d'entre elles sont concernées pour 10 actifs et plus. Le rayonnement de Jonzac est vaste avec une prépondérance de la Communauté de Communes de haute Saintonge : 1843 actifs sur 2389 emplois (hors Jonzac), soit 77 % des emplois sont occupés par des actifs résidant dans le Communauté de Communes.

Sur le volet déplacements, on notera la proportion non négligeable d'actifs (résidant à Jonzac) n'ayant pas de transports (1 sur 9) ou se déplaçant à pied (2 sur 10).



### 3. LES SECTEURS D'ACTIVITES

La commune compte 243 établissements inscrits à la C.C.I. en août 99.

POPULATION EMPLOYEE,	AU LIEU D'EMPLOI 1982	SELON L'ACTIVITE % salariés	1990	% salariés	Total Région	France Entière
Pop ayant un emploi						
Agriculture	36	55.6	60	33.3	17.7 %	21.0 %
Industrie	356	91.0	308	98.7	93.3 %	94.6 %
<i>dt Ind Agro Alimentaire</i>	232	93.1	160	100.0	85.9 %	87.0 %
<i>Energie</i>	20	100.0	12	100.0	99.6 %	99.7
<i>Ind biens immobiliers</i>	16	50.0	4	100.0	95.7 %	96.6 %
<i>Ind biens équipement</i>	4	100.0	32	100.0	96.5 %	97.3 %
<i>Ind biens consommation</i>	84	90.5	100	96.0	92.2	92.1
Bâtiment	200	86.0	116	55.2	71.2 %	78.8 %
Services marchands	1504	79.0	1724	85.4	81.4 %	84.0 %
<i>bont commerce</i>	440	57.3	492	78.0	78.0	79.8 %
<i>Transport, télécom</i>	104	96.2	128	96.9	94.4 %	94.5 %
<i>Services marchands</i>	908	86.3	1060	86.8	77.5 %	81.3 %
<i>Location, crédit immo</i>	0	0.0	4	100.	94.3 %	95.4 %
<i>Assurances</i>	8	100.	8	100.	98.0 %	98.2 %
<i>Organismes financiers</i>	44	100.	32	100.0	99.9 %	99.7 %
<i>Serv non marchands</i>	540	100.0	668	100.	99.9 %	99.8 %

Au travers de ces statistiques fournis par l'INSEE sur la base du recensement de 1990 (données 99 indisponibles à ce jour), il apparaît que la commune disposait du double d'emplois ( 2876 ) par rapport à sa population active ( 1440 ).

C'est la traduction concrète d'une politique privilégiant la création d'emplois afin de compenser la diminution des emplois liés à l'activité agricole dans un contexte intercommunal.

La baisse du nombre d'emplois dans l'industrie entre 1982 et 1990 n'est pas significative d'un déclin de ce secteur, mais plutôt la traduction d'une politique d'accueil d'activités de production dans une zone intercommunale située à Saint Germain de Lusignan.

Jonzac accueille tout de même sur son territoire quelques grandes entreprises industrielles :

- SIF FRANCE avec 145 salariés (source : annuaire de la CCI -1999) - Entreprise de salaisons maritimes - Industrie agro alimentaire.
- Tonnelerie Radoux avec 90 salariés (source : annuaire de la CCI - 1999 )- Fabrication et Commercialisation de tonneaux, et cuves.  
Cette entreprise est leader mondial dans son secteur.
- Jouets GYGY - 25 salariés (source identique) - Fabrication de jouets basculants en bois et peluches.
- Une distillerie UniCOGNAC - 37 salariés - Distribution de cognac, Pineau et autres boissons spiritueuses.

Les services marchands et non marchands ont connu une progression notable au regard des statistiques de l'INSEE.

Des services constituent les attributs type d'une ville-centre comme Jonzac et leur progression est logique.

L'équipement commercial de la commune se caractérise par la subsistance des petits commerçants malgré la présence de moyenne et de grandes surfaces alimentaires en périphérie de Jonzac.

Les administrations et certains équipements font également partie des attributs d'une ville centre et sont créateurs d'emplois = mairie, centre des impôts, centre hospitalier, lycée, sous préfecture, tribunal, subdivision de la DDE.

Sur la commune voisine de Saint Martial de Vitaterne, on peut également citer l'hôpital psychiatrique.

#### 4. LE THERMALISME

Le développement économique de la commune de ces vingt dernières années est fondé sur un pari audacieux : celui de découvrir une nappe d'eau chaude à près de 2000 m sous terre, de l'exploiter et de la mettre en valeur.

En 1979, un premier forage prospectif de 1872 mètres permet de découvrir une nappe souterraine d'eau chaude à une température de 64 °.

Douze ans plus tard, un second forage est devenu nécessaire pour assurer la satisfaction des besoins qui sont issus de l'exploitation de la source thermale. Ce nouveau forage de 1840 m a une température sensiblement inférieure au premier : 62 degrés mais sa production est le double du premier forage. Le débit quotidien est de 800 000 litres.

Dès le début, la ville a utilisé la géothermie pour le chauffage urbain. La quasi totalité des quartiers urbanisés de la ville sont équipés d'un réseau géothermique. Toutefois, suite à l'interdiction du fréon nécessaire pour le fonctionnement des PAC, la décision a été prise de supprimer la géothermie pour le chauffage urbain. Ce dernier existe toujours mais il fonctionne au fuel et avec l'incinération des ordures ménagères.

Diversification de l'utilisation de l'eau et mise en valeur de ses qualités : c'est une eau hyperthermale, chlorurée, sulfatée, sodique et bactériologiquement pure.

En mai 1985, l'Académie nationale de Médecine a reconnu officiellement les vertus thérapeutiques de l'eau et au mois de juillet, le ministère des affaires sociales a autorisé l'exploitation de la source pour le traitement des différentes affections rhumatologiques. En mai 1992, l'orientation " voies respiratoires " a été obtenue.

L'exploitation de la source a été confiée à la Chaîne Thermale du Soleil.

Jonzac offre la particularité d'abriter la seule station entièrement aménagée dans d'anciennes carrières souterraines.

Etablissements thermaux – Fréquentation médicale en 2005 – Assurés sociaux ayant suivi une cure de 18 jours, sur prescription.

	<b>Nbre de curistes</b>			<b>Nbr de journées</b>
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>Evolution</b>	<b>2005</b>
<b>JONZAC</b>	6723	7171	+ 6.66 %	129 078

(Source : site officiel du thermalisme français)

Taux d'accompagnant moyen = 34 %.

Chiffre d'affaires : environ la moitié correspond à de l'hébergement.

On peut noter que l'évolution est largement positive à Jonzac, alors que l'évolution globale de l'activité thermale est stable, légèrement en diminution, principalement en raison de la désaffectation des stations du Massif Central, relativement anciennes et dont les installations paraissent vétustes aujourd'hui à côté de nouvelles stations comme Jonzac.

A Jonzac, la croissance suit une courbe exponentielle avec 2.7 % entre 2003 et 2004, et 6.6 % entre 2004 et 2005 pour le nombre de curistes et + 7.4 % pour le nombre de journées entre 2004 et 2005.

Le développement de cette activité économique s'est traduit en 1999, par un agrandissement de 500 mètres carrés sous les carrières et la création de nouveaux équipements internes à l'établissement. La croissance se traduit en l'an 2000 par la livraison d'une nouvelle résidence de 140 logements locatifs réservés aux curistes destinés à satisfaire une clientèle aisée, en complément de l'offre résidentielle plus modeste existant en centre-ville.

## **5. TOURISME ET LOISIRS**

La zone d'Aménagement concerté du Val de Seugne à Jonzac a pour objet l'aménagement et l'équipement d'un ensemble de terrains de 60 ha environ, en vue de la réalisation d'équipements variés, publics ou privés, ayant pour vocation de créer un site suffisamment attractif autour du thème de l'eau pour en faire un pôle de développement et d'essor de la ville de Jonzac et de la Haute Saintonge.

Cet aménagement comprend notamment un équipement central qui regroupe sous la forme d'un complexe touristique et de loisirs autour du thème de l'eau :

- un bassin ludique ou lagon tropical qui fait cohabiter un bassin sportif avec un bassin ludique entouré de plages dans un environnement paysager,
- un pôle de remise en forme permettant à un vaste public de bénéficier de l'eau du forage géothermique de Jonzac dans un décor de rêve et de détente (bassin principal, saunas, hammams, jacuzzis, salles de soins, etc...),
- une serre tropicale qui participe au dépaysement et à la magie du lieu,
- un ensemble d'équipements complémentaires (accueil, boutiques, bar, restaurant, théâtre de verdure,....),
- les équipements techniques et de service nécessaires à cette opération.

L'ensemble de ce programme représente une surface couverte d'environ 8 500 m<sup>2</sup>.

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.

L'ensemble de ces espaces extérieurs représente une surface d'environ 42 000 m<sup>2</sup>.

Ce pôle principal est complété à proximité immédiate par :

- la réalisation d'un casino d'une superficie d'environ 1 500 m<sup>2</sup> de SHON,
- la réalisation d'une résidence hôtelière d'une capacité d'environ 100 chambres,
- la rénovation de l'ancien Moulin de "chez Bret",

La réalisation de ces équipements est accompagnée 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 tampon 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 et prolongera, à terme, jusqu'au pied du château.

L'aménagement du Val de Seugne comprend également 2 zones à vocation d'hébergement, les terres du Moulin et les terres de "chez Pineau" qui accueilleront à la fois :

- des lots destinés à de l'habitat individuel. Surfaces de parcelles de 650 à 900 m<sup>2</sup>,
- des espaces réservés à des opérations de type résidence hôtelière ou villages - vacances.

L'aménagement du Val de Seugne sera complété par :

- des petits aménagements pour les activités sportives et de remise en forme (circuits VTT, parcours de santé, sentiers de randonnée,...)
- un ensemble de boutiques, "Les patios de la Haute Saintonge", où les commerçants et producteurs locaux pourront promouvoir les produits de la Haute Saintonge.

Le secteur de la base de loisirs se développe également avec l'ouverture de la Maison de la Seugne en juillet 2006.

## **6. L'AGRICULTURE**

L'article L123-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit comprendre un diagnostic de l'activité agricole et recenser les besoins en matière agricole.

Ce diagnostic est établi à la fois sur une base statistique (On utilise notamment les résultats du recensement général agricole) et sur la base d'une enquête agricole. Celle-ci est constituée :

- d'un questionnaire adressé à l'ensemble des exploitants ayant un siège sur la commune et aux principaux exploitants même s'ils n'ont pas leur siège sur la commune,
- de plusieurs réunions destinées à faire connaître la nouvelle définition de la zone agricole dans les PLU et préciser les besoins des exploitants.

L'établissement du diagnostic présente plusieurs difficultés :

- le dernier RGA remonte à 2000,
- la confidentialité de certaines statistiques,
- l'enquête est soumise à la bonne volonté des exploitants de répondre aux questionnaires, (7 réponses seulement)
- l'incertitude de certains exploitants quant au devenir de leur exploitation.

Selon la fiche comparative du Recensement Général Agricole de 1979-1988-2000, figurant ci-dessous, la superficie agricole utilisée communale<sup>2</sup> était en 2000, de 623 ha sur les 1309 hectares qui composent la commune, soit 47.59 %. La superficie agricole utilisée des

---

<sup>2</sup> Superficies localisées sur la commune

exploitations<sup>3</sup> est de 525 ha. Cette surface est certainement en diminution compte tenu de la progression de l'urbanisation depuis 2000.

En matière de productions, le recensement agricole de 2000 fait apparaître l'importance de la vigne (221 ha) sur 525 ha dans les exploitations locales ; on peut également le constater à l'échelle du territoire (cf carte ci-dessous). La plupart des exploitations disposent de stockage d'alcools de bouche. Ces stockages constituent des installations classées au delà d'un certain seuil. Lorsque la quantité stockée de produits dont le titre alcoométrique volumique est supérieur à 40 %, susceptible d'être présente est :

- supérieure ou égale à 50 000 t, le stockage fait l'objet d'une procédure d'autorisation et d'une servitude, avec instauration d'un périmètre de protection de 4 km,
- supérieure ou égale à 500 m<sup>3</sup>, le stockage fait l'objet d'une procédure d'autorisation, sans instauration d'un périmètre de protection,
- supérieure ou égale à 50 m<sup>3</sup>, le stockage fait l'objet d'une procédure de déclaration, sans instauration d'un périmètre de protection.

A notre connaissance, les exploitations évoquées ci-dessous ne comportent pas de stockage entrant dans ces catégories.

Selon le RGA, on recensait en 2000, 19 exploitations (toutes exploitations confondues) dont 14 professionnelles. Le nombre d'exploitations a diminué de moitié depuis 1979 (passant de 37 à 19) avec une diminution encore plus forte des exploitations professionnelles (passant de 24 à 14). Aujourd'hui on compte 17 exploitations dont 15 paraissent pérennes.

En 2000, 3 éleveurs bovins étaient recensés. En 2005, la DDAF signale dans le porter à connaissance, qu'il restait 2 éleveurs avec de très petits troupeaux. L'un est situé chez Marchand mais il ne nous a pas été possible de localiser l'autre. Pour mémoire, il convient de rappeler que même pour un élevage de petite taille, une marge de recul de 50 m minimum est nécessaire vis-à-vis des habitations occupées par des tiers.

La superficie en fermage était de 184 ha en 2000, soit 35 % de la superficie agricole utilisée des exploitations. Selon le recensement agricole de 2000, la superficie moyenne des exploitations agricoles était de 35 ha. Il ressort de l'enquête effectuée dans le cadre du PLU que la taille des exploitations est plus faible encore avec une moyenne plus proche de 20 ha.

Le recensement agricole de 2000 montrait la relative jeunesse des exploitations professionnelles avec 11 exploitants sur 14 de moins de 40 ans. L'enquête agricole actualisée en 2006-2007 confirme que les deux tiers ont moins de 50 ans.

#### Les résultats de l'enquête agricole :

Les Plantes : chef d'exploitant entre 50 ans et 55 ans, 32 ha en vignes et céréales. L'exploitation dispose d'une installation d'alcool de bouche. L'exploitation comprend des terres situées dans la ZNIEFF de Bellevue et qui devraient faire l'objet de Contrat d'Agriculture Durable.

L'exploitant aurait besoin d'un hangar pour son matériel agricole et un chai pour le stockage de Cognac pour le développement de son exploitation. Ces bâtiments pourraient être localisés à la sortie ouest du village mais le projet n'est pas très précis à ce jour. Il a aussi des projets immobiliers (constructions d'habitation destinée à des tiers non agriculteurs autour du village des Plantes).

Le Maine : chef d'exploitation entre 45 et 50 ans. 17 ha.

---

<sup>3</sup> Superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie du territoire.

Pas de projets

M. Chevalier (village Chez Marchand) : chef d'exploitation entre 40 et 45 ans. 13 ha en vigne et céréales. Installation d'alcool de bouche.

Pas de projets

Chez Barrand (village Chez Marchand) : chef d'exploitation entre 40 et 45 ans. Une vingtaine d'hectares exploités en partie en fermage. Vigne et céréales. Dispose d'une installation d'alcool de bouche.

Cet exploitant a évoqué la possibilité de réaliser une station de lavage mais ce projet n'est pas plus précis à ce jour.

M. Beurg (village Chez Marchand) : chef d'exploitation entre 55 et 60 ans. Une vingtaine d'hectares exploités en vigne et céréales. Dispose d'une installation d'alcool de bouche.

Cessation d'activité envisagée à court terme avec un repreneur éventuel.

Activité touristique de location immobilière annexe qui sera maintenue après départ en retraite.

Mme Gutierrez (village Chez Marchand) : chef d'exploitation entre 45 et 50 ans. 25 ha en polyculture (vignes, céréales, oléagineux, bovins). L'exploitation dispose d'une installation d'alcool de bouche.

Pas de projets

Chez Piaud : chef d'exploitation entre 40 et 45 ans. 17 ha en vignes, vergers, céréales.

Envisage une diversification de la production en vergers.

A un projet de hangar agricole pour abriter une salle de triage de fruits et stocker du matériel.

#### En dehors des réponses au questionnaire :

On compte 9 autres exploitations (chez Suire, chez Chantemerle, la Boulennerie, la Diximerie, chez Pineau, La Cazauderie, Bellevue (chez Bordes et chez Brossard), l'Houmérée, chez Reine).

Au Nord, Chez Suire, les installations agricoles sont relativement importantes avec un volume important de stockage d'alcool de bouche. L'exploitant est jeune. L'exploitation est rattachée à un village mais entourée d'une vaste zone agricole. Le PLU doit laisser des possibilités d'évolution à cette activité.

De même au sud, chez Reine, l'exploitation est rattachée à un village mais entourée d'une vaste zone agricole. Le PLU doit laisser des possibilités d'évolution à cette activité.

La Boulennerie comprend également un important stockage d'alcool de bouche mais sa situation est relativement isolée au sein de la zone agricole. Son développement peut se faire sans contrainte par rapport à son environnement.

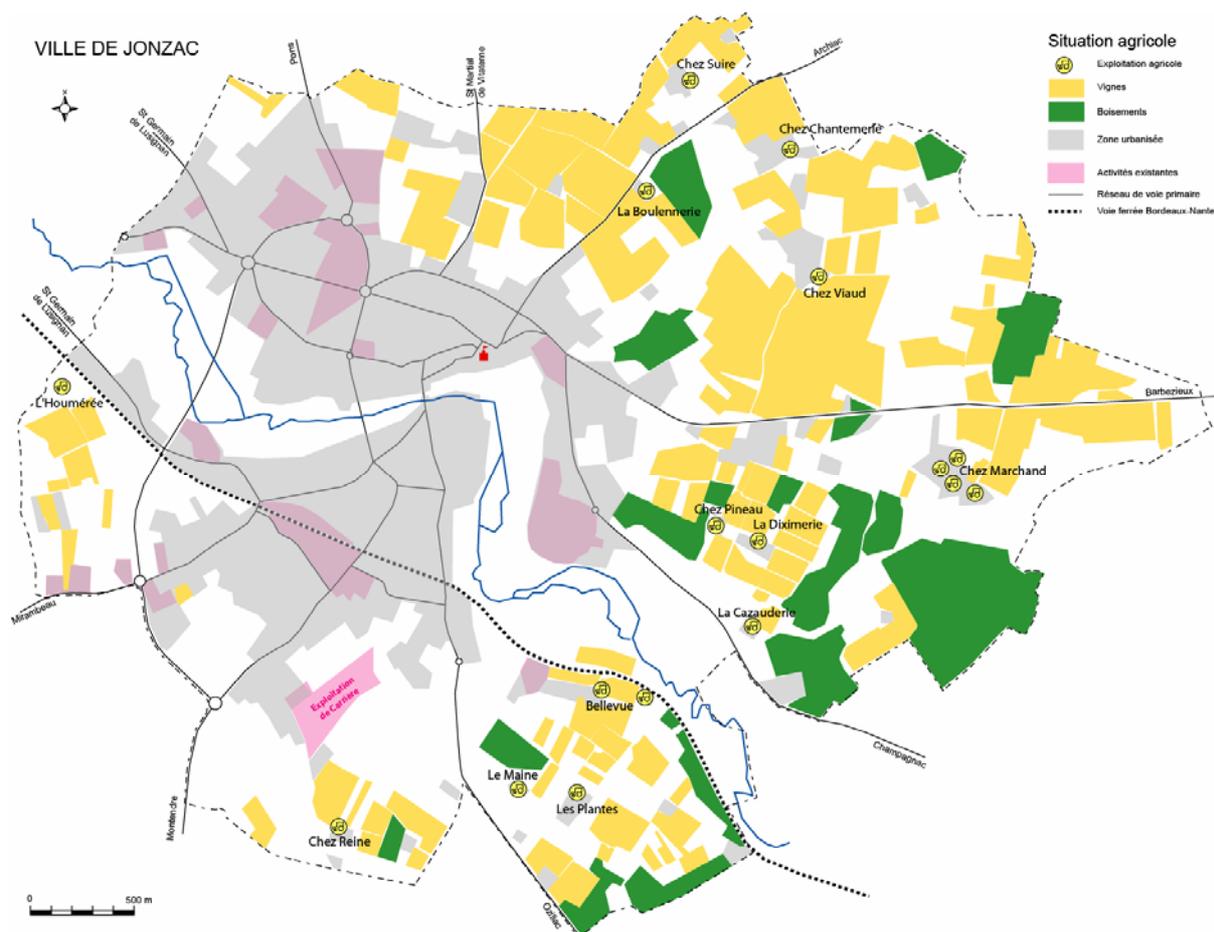
La Diximerie, Chez Pineau et la Cazauderie sont dans le même contexte, isolé au sein d'une entité agricole.

A Bellevue, chez Bordes, il reste un stockage de Pineau. Chez Brossard, le volet touristique de l'exploitation prend le pas sur l'activité agricole en elle-même. L'avenir est plutôt la cessation de l'activité.

De même, à l'Houmérée, il n'y a pas d'avenir pour l'exploitation agricole.

Chez Chantemerle, l'exploitant a moins de 50 ans. Son activité (vignes, céréales) est compatible avec sa localisation dans un hameau car il ne possède pas d'installation classée.

A Jonzac, la carte ci-jointe indique la localisation des exploitations professionnelles connues à ce jour ainsi que la localisation des parcelles de vigne.



L'agriculture est toujours une activité importante dans l'économie communale et surtout dans le mode d'utilisation des sols :

- La vigne constitue une utilisation noble qui n'a pas vocation à évoluer.
- La présence d'élevage engendre des contraintes particulières d'isolement par rapport aux tiers, en particulier par rapport aux habitations.

L'agriculture a subi de profondes mutations depuis ces 40 dernières années. Le canton a perdu 90 % de sa population agricole. De 2000 emplois en 1970, il n'en reste moins de 200 aujourd'hui.

Le cadre réglementaire a également beaucoup évolué avec :

- Des activités agricoles ayant un statut d'installations classées de plus en plus nombreuses.
- La mise en place de normes d'isolement de ces bâtiments agricoles comportant des risques.
- Un souci croissant de mise en valeur durable des potentialités des espaces agricoles et forestiers (loi d'orientation agricole N° 99-574 du 9 juillet 1999).

Le PLU doit tenir compte des risques liés à l'existence de certaines activités agricoles. Il doit être cohérent également avec l'éventuelle définition de zones protégées instituées par arrêté préfectoral dans le cadre de la loi d'orientation agricole.

## Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 64 - POITOU-CHARENTES  
 Département : 17 - CHARENTE-MARITIME  
 Canton : 11 - JONZAC  
 Commune : 197 - JONZAC  
 Région agricole : 377 - SAINTONGE VITICOLE  
 Zone défavorisée : 0 - Hors zone  
 Massif : 0 - Hors zone

**1. Généralités**

Population totale en 1990*	4 339	Superficie totale*	1 909 ha
en 1999*	4 296	Superficie agricole utilisée communale (7)	623 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	583 ha

\* Sources : INSEE, DGI

**2. Taille moyenne des exploitations**

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	24	20	14	25	26	35
Autres exploitations	13	10	5	8	5	7
Toutes exploitations	37	30	19	19	19	28
Exploitations de 50 ha et plus	c	c	3	c	c	7

**3. Superficies agricoles**

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	37	30	18	703	577	525
Terres labourables	34	26	16	310	377	273
dont céréales	32	22	15	304	186	172
Superficie fourragère principale (3)	33	15	8	174	115	27
dont superficie fourragère en herbe	31	15	8	169	95	24
Blé tendre	25	14	10	75	58	67
Orge et escourgeon	29	14	12	148	66	38
Mais-grain et maïs semences	22	13	6	78	60	39
Coules grain et haricot	c	c	c	0	0	0
Tournesol	c	c	14	0	53	72
Vignes	30	22	15	217	135	221

**4. Cheptel**

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	20	9	3	224	227	200
dont vaches	15	4	2	191	191	166
Total volailles	29	12	5	48	438	66
Total ovins	c	c	0	c	c	0
Chèvres	13	4	0	97	76	0
Chèvres mères	5	c	c	19	c	c
Brebis mères	c	c	c	c	c	c
Truies mères	c	c	c	c	c	c
Truies mères	0	0	0	0	0	0
Porcs	20	10	4	76	33	11
Poules pondeuses d'œufs de consommation	...	17	5	...	178	46

**5. Moyens de production**

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en équivalent et comparabilité)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en ferraillage	17	12	9	181	137	184
Tracteurs	32	24	16	54	43	43
dont tracteurs de 80 cv DIN et plus	0	0	4	0	0	4
Motoculteurs-batteuses	0	c	c	c	c	c
Presse à grosses balles	...	0	0	...	0	0
Superficie irriguée	0	0	0	0	0	0
Superficie drainée par drains enterrés	0	0	0	0	57	22

**6. Âge des chefs d'exploitation et des coopérateurs**

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	6	9	11
40 à moins de 55 ans	20	9	c
55 ans et plus	11	16	c
Total	37	34	21

**7. Population - Main d'œuvre**

	Effectif ou LTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coopérateurs à temps complet	21	23	14
Main d'œuvre sur les expl. (5)	68	67	33
LTA familiales (4)	40	49	22
LTA salariales (1) (6)	39	9	11
LTA totales (v.c. ETA-CUJMA) (4)	88	98	33
Salariés permanents	31	8	5

**8. Statut**

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	35	26	17

**9. Divers**

	N ou S ou E		
	1979	1988	2000
N : superficie (ha)	30	21	19
E : effectif	209	18	215
Vin apte à la production de cognac (7)	...	182	215
Vin apte à la production de cognac (5)	...	182	215
Superficie vendue à la machine (5)	...	...	0
Parcs professionnels (5)	14	c	c
Parcs au particulier (E)	...	...	...

**Précisions méthodologiques**

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(2) Les exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes membres de la famille du chef d'exploitation ou des coopérateurs (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coopérateurs.

(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune.

Signes conventionnels  
 ... Révisé non disponible  
 c : Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

## **7. EXPLOITATION DU SOUS-SOL**

### **a) Carrière en exploitation**

Par un arrêté en date du 19 novembre 2004, le Préfet a autorisé l'ouverture et l'exploitation d'une carrière souterraine de calcaire et d'un atelier de sciage au lieu-dit les Marronniers.

L'exploitation de la carrière précitée aurait débuté dans les années 1840, mais la première autorisation d'exploiter a été donnée le 13 juillet 1973, pour une durée de **trente ans**, et concernait une surface de 2 ha 78 a 80 ca.

Seule une partie du gisement a été extraite, alors que l'autorisation est arrivée à échéance.

La superficie concernée est de 7 ha 41 a 70 ca, compte tenu des réserves de gisement disponibles (représentant en théorie 73 ans d'exploitation), et de la production moyenne envisagée (3000 m<sup>3</sup> marchands/an), la durée de l'autorisation sollicitée est de **trente ans**.

Le gisement correspond à une formation calcaire datée du Secondaire, dont l'épaisseur exploitable de l'ordre de 6 mètres. Sur le site les sols en place sont argileux, l'épaisseur de la terre végétale est en moyenne de 30 centimètres.

L'exploitation sera réalisée en souterrain, à sec, selon la méthode dite des chambres et des piliers.

L'extraction continuera selon le procédé jusqu'ici utilisé, c'est-à-dire par découpe des blocs au moyen de haveuses.

Aucun explosif ne sera utilisé pour l'exploitation de la carrière.

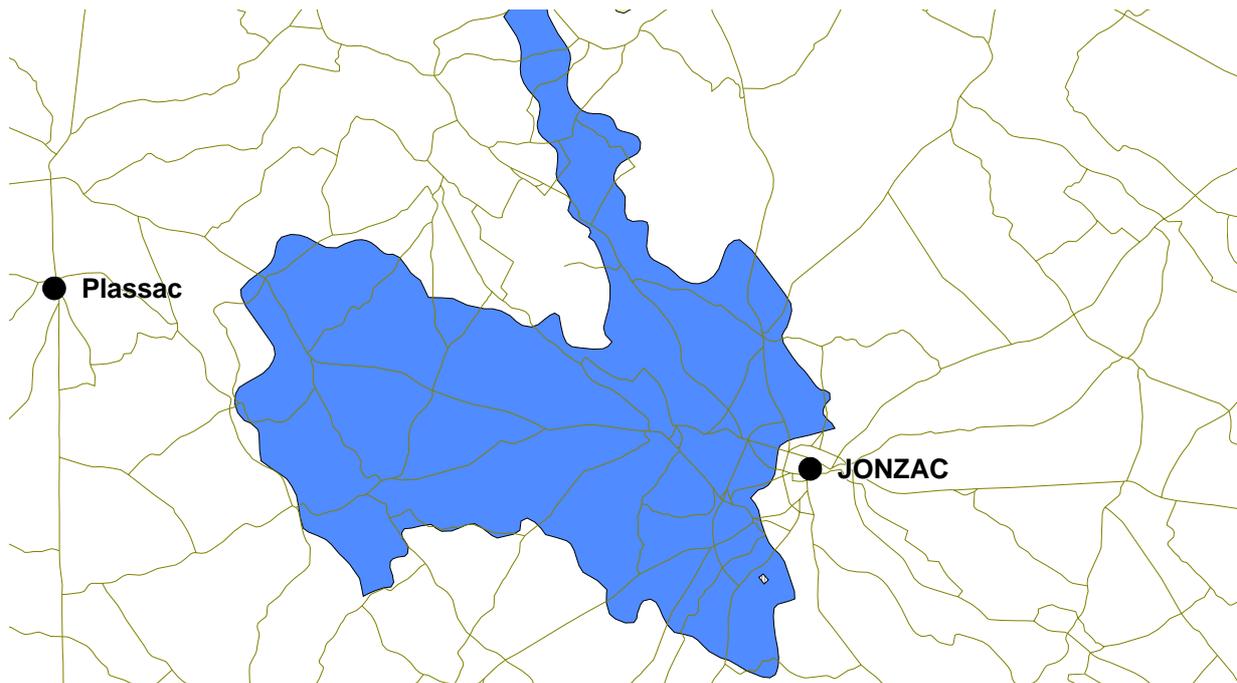
Les blocs extraits seront temporairement stockés au sol, avant d'être transformés au niveau de l'atelier de sciage implanté dans la carrière à proximité du lieu d'extraction.

Le sciage se fait sous eau, de façon à permettre l'évacuation des fines au fur et à mesure de la découpe.

Les appareils utilisés (débiteuse primaire équipée d'un disque de sciage) sont électriques.

### **b) Richesse potentielle du sous-sol**

Le Schéma Départemental des Carrières n°05-337 du 07/02/2005, fait apparaître sur la commune de Jonzac un gisement de calcaire pour pierre de taille sur la partie Ouest du territoire.



Extrait du Schéma Départemental des Carrières – Echelle 1/10000

## **8. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

La zone de Saint-Germain-de-Lusignan est presque entièrement remplie. Elle est réservée à l'accueil d'activités de production. Il existera donc bientôt un besoin en terrains à satisfaire pour ce type d'activités.

Il existe également une demande en terrains pour des activités commerciales.

Si l'activité thermale poursuit sa croissance exponentielle, ce sont 10 000 curistes qui sont attendus d'ici 10 ans et une augmentation conséquente du nombre d'emplois liés à cette activité.

Le ministère du Tourisme estime que pour un emploi direct dans la station thermale, 5 emplois indirects sont créés.

A noter également que l'hébergement représente la moitié du chiffre d'affaire global généré par l'activité thermale.

La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du Val de Seugne constitue la poursuite du développement de la commune en tant que station thermale. La création d'infrastructures d'accueil et d'hébergement mais aussi de détente est destinée à fidéliser une clientèle de touriste mais aussi à satisfaire des besoins locaux en logement et en équipement. Ainsi le centre aquatique des Antilles répond et dépasse la demande initiale de réalisation d'une piscine couverte.

On compte aujourd'hui 500 000 entrées payantes entre les Antilles, le Casino et les journées cures. Il convient de rajouter 100 000 entrées gratuites à la base de loisirs. Les perspectives de développement d'ici 10 ans sont estimées entre 900 000 et 1 million.

## IV. EVALUATION DES BESOINS

---

### **A. LES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT**

Estimation de la population en 2006 : 4000 habitants environ, 2000 résidences principales environ.

#### Les besoins liés au desserrement de la population :

Si la baisse de la taille des ménages se poursuit et atteint 1.9 personnes par logement dans 10 ans,

$4000/1.9 = 2105$  logts => 105 logts supplémentaire seront donc nécessaires pour loger la même population.

#### Les besoins liés à la croissance :

3 hypothèses de croissance :

+ 1% par an => 4420 habitants dans 10 ans

+ 3% par an => 5375 habitants dans 10 ans

+ 5 % par an => 6515 habitants dans 10 ans

Si l'on retient une hypothèse moyenne (+3 %), 1375 personnes seront à accueillir.

Avec 2.3 personnes par ménages (obj : accueillir des ménages jeunes, familles avec enfants), le besoin en logement est estimé à 598 logements.

#### Les besoins pour la vacance technique :

Il serait d'environ 5 % du parc soit 135 logements supplémentaires environ.

#### Les besoins en surface :

Si on cumule les besoins en logements calculés ci-dessus, on obtient un total de 838 logements.

Soit un besoin en surface de 55,86 ha avec un ratio de 15 logements à l'hectare.

### **B. LES BESOINS EN MATIERE ECONOMIQUE**

Face à la croissance démographique et au rayonnement de la ville, il importe de pouvoir offrir du foncier pour permettre l'accueil de nouvelles activités dans la Ville. Toutefois, ce besoin est difficile à quantifier.

## V. JUSTIFICATION DU PADD

---

Le PADD de la Ville de Jonzac répond aux grands objectifs de développement durable fixés à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- équilibre entre les espaces urbanisés, naturels et agricoles,
- diversité des fonctions et mixité sociale,
- préservation des ressources et du patrimoine, prise en compte des risques.

### **A. EQUILIBRE ENTRE LES ESPACES URBANISES, NATURELS ET AGRICOLES**

#### **1. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS**

Le PADD part du constat que le territoire communal est peu étendu, subit de fortes contraintes en matière de risques et de protection du patrimoine. Le PADD respecte le principe d'équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles en prenant en compte ces contraintes par une protection des espaces naturels sensibles et par la mise en cohérence du PLU avec la ZPPAUP.

*Les zones naturelles représentent 285 ha environ, soit 21 % du territoire communal ; dont 120 ha sont inondables. La superficie des zones naturelles a fortement progressé (+120 ha) avec le reclassement en zone naturelle de secteurs de la ZAC, de secteurs à risques, de secteurs d'intérêt écologique et de villages isolés dans la partie rurale du territoire communal.*

*Avec 472 ha, la zone agricole couvre un tiers environ du territoire communal. Elle a fortement régressé (-110 ha) en raison des réserves foncières pour l'urbanisation et la rocade.*

*Les secteurs déjà urbanisés représentent près de 355 ha soit 27 % du territoire communal.*

Le parti d'urbanisme retenu préserve :

- Les espaces naturels de la vallée, identifiés également en tant que patrimoine biologique (Site d'Intérêt Communautaire proposé pour le programme Natura 2000, ZNIEFF). Ces espaces bénéficient d'une protection dans le PLU sous forme d'un classement en zone Naturelle avec un indice « p » pour les sites Natura 2000.
- Ainsi que le secteur de Bellevue ayant une valeur plus particulièrement faunistique avec la présence de plusieurs espèces de chauves-souris protégées.

Dans les secteurs indicés « p », les possibilités de construire sont très restreintes et les seules possibilités d'aménagement dans la Vallée de la Seugne ont fait l'objet d'une étude d'incidences environnementales, annexée à ce rapport.

Au sud, du secteur de Bellevue, les secteurs d'urbanisation future envisagés en périphérie de la ZNIEFF, sont fermés à l'urbanisation. Cela permet tout en affichant le développement urbain envisagé, de reporter dans le temps une procédure d'évaluation environnementale qui sera indispensable mais qui nécessite des résultats d'étude non encore disponibles. (l'étude de suivi sur les chiroptères se déroulera sur plusieurs années.)

L'ouverture à l'urbanisation des zones potentiellement sensibles sur le plan écologique devra être justifiée par un examen d'ensemble des solutions alternatives les moins dommageables pour l'environnement. En tout état de cause, ce n'est qu'à partir d'un développement équilibré que l'évaluation environnementale trouvera des bases solides pour proposer le moment venu, des modalités d'ouvertures nouvelles à l'urbanisation compatibles avec le maintien des fonctions écologiques du territoire. Les partis pris envisagés auront à tenir compte du cadre de vie des futurs habitants, de la perception de la commune par les usagers de la future rocade, des liaisons avec le cœur de ville actuel, etc....

Au-delà des sites Natura 2000, les grands boisements sont doublement protégés par un classement en zone naturelle et en espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Cela signifie que la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Dans la vallée, l'ensemble des boisements est protégé de façon homogène en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme de façon à prendre en compte à la fois la dimension paysagère mais aussi la dimension culturelle des peupleraies. Ce classement est assorti de dispositions particulières dans l'article 13 du règlement, notamment l'obligation de les conserver. Toutefois, il sera possible de supprimer les éléments repérés dans certaines conditions, afin de ne pas figer le paysage, de permettre son entretien et de ne pas nuire au développement des projets touristiques dans la vallée.

Le repérage a été effectué à partir des photographies aériennes complétées par des visites sur le terrain lorsque cela était possible ainsi que par la connaissance qu'ont les élus de leur commune.

*La surface des espaces boisés classés (80 ha) n'a presque pas évolué car les EBC supprimés dans la vallée ont été compensés par de nouveaux classements de boisements dans la partie rurale du territoire. Les éléments paysagers représentent environ 45 ha.*

Le développement urbain s'écarte des secteurs à risques et des secteurs ayant une valeur patrimonial ou écologique. Les secteurs aujourd'hui non bâtis et qui présentent un risque sont classés en zone naturelle. Les secteurs déjà bâtis et qui présentent un risque sont soumis à la réglementation fixée dans les Plans de Prévention des Risques Naturels, rappelée dans le règlement du PLU.

## **2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Les secteurs où l'agriculture a une forte valeur, notamment les secteurs de vigne sont protégés par un classement en zone A.

Lorsque les exploitations sont insérées de façon étroite à l'organisation du village (chez Marchand, Chez Piaud, Les Plantes par exemple), les bâtiments agricoles sont classés en zone UC ou UD comme le reste du village. Le règlement de ces zones n'interdit pas l'extension ou la construction de bâtiments agricoles nouveaux pour tenir compte de cette situation. Le règlement des zones UC et UD a été précisé pour afficher clairement que les bâtiments agricoles et leurs extensions sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec leur voisinage. Ce classement a été préféré à un classement en zone Agricole A après examen avec les agriculteurs eux-mêmes en raison de leur incertitude sur l'avenir. Le classement en zone UC ou UD permet une évolution du bâti (non seulement changement de destination mais aussi extension, construction neuve, démolition-reconstruction) plus ouverte qu'un classement en zone A qui ne permettrait qu'un changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, repérés sur le plan de zonage.

En zone A, le PLU utilise la possibilité offerte par les articles R 123-7 et R 123-12 du code de l'urbanisme en repérant sur le document graphique les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant changer de destination.

Des précisions sont nécessaires :

- le caractère patrimonial s'entend au sens financier, les bâtiments ayant une valeur potentielle sur le plan immobilier sont concernés. Les hangars métalliques ont certes une valeur patrimoniale au sens financier, mais il n'est pas nécessaire de les repérer car il n'est pas souhaitable qu'ils soient transformés en habitation.
- Il s'agit de bâtiments agricoles. Il n'est pas nécessaire de repérer les bâtiments d'habitation des agriculteurs pour lesquels il n'y aura certainement pas de changement de destination. Par contre, il est nécessaire de prévoir cette évolution pour des granges anciennes, très recherchées pour la réhabilitation et la création de logements. Cela explique par exemple que la totalité des bâtiments au lieu-dit le Maine ne sont pas repérés : seule la partie bâtiment agricole est identifiée.
- Il n'est pas nécessaire de repérer les bâtiments agricoles pouvant changer de destination lorsqu'ils sont classés en zone UC, UD, Nr car le règlement leur permet déjà ces évolutions alors que par définition, le règlement de la zone agricole est restrictif et ne laisse de possibilités de transformation aux bâtiments agricoles que s'ils ont été repérés (article R 123-7 du code de l'urbanisme).

Certaines exploitations isolées au sein d'une entité agricole (La Boulennerie, La Diximerie, Chez Pineau, la Cazauderie, le Maine) ou suffisamment isolées du village par une voie comme chez Suire, chez Reine sont elles classées en zone A.

Le PLU laisse autour des exploitations agricoles pérennes, les espaces suffisants pour le développement de leur activité en limitant le développement de la plupart des villages. Même les exploitations classées en zone UC ou UD ont à proximité des terrains classés en zone A où elles peuvent s'étendre et où surtout il n'est pas possible de venir implanter une construction susceptible de porter atteinte au développement de l'activité. Cas particulier pour le secteur sud autour des exploitations du Maine et des Plantes, où le classement en zone 3AU affiche la vocation urbaine des sites mais à plus ou moins long terme. Il appartient aux propriétaires-exploitants de ces terrains de décider ou non de la vente et du changement d'affectation de ces terrains.

L'houmérée et Bellevue ne présentent pas d'avenir dans l'activité agricole. C'est pourquoi elles ne sont pas classées en zone A.

### **3. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE**

La préservation de l'activité agricole se traduit aussi par le non-développement et les faibles possibilités d'évolution de la plupart des villages. L'orientation retenue par les élus est une extension des villages lorsqu'ils sont desservis par les réseaux et lorsqu'il n'y a plus d'exploitation agricole. Cela signifie une extension des hameaux les plus proches de la ville comme la Mouillère et le Puits Neuf.

Pour les autres hameaux, l'orientation retenue est de conforter la continuité de l'habitat à l'intérieur des hameaux mais de ne pas envisager d'extension au détriment des espaces agricoles. Ces limitations prennent en compte la nécessaire protection du paysage et des vues réciproques entre la ville et les coteaux, entre les axes routiers traversant le territoire communal et les hameaux.

Chez Piaud, la préservation des vues vers le château rendait nécessaire un classement en zone naturelle de la partie Ouest du village. Une compensation a été trouvée en permettant

une extension vers le Nord et en favorisant ainsi le renouvellement de la population du village.

Chez Marchand, l'extension possible du village vers le Nord prend en compte la présence de plusieurs exploitations dans le village. Elle reprend des délimitations du POS/PLU

Les villages sont classés :

- en zone UC ou UD lorsqu'un développement est envisagé,
- en zone Nr, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où seules des restaurations, extensions mesurées et constructions annexes pourraient être envisagées.

Le développement urbain vise surtout à renforcer la ville centre et à accompagner le glissement progressif des équipements vers le sud.

Le parti d'urbanisme vise d'abord à remplir les dents creuses sous forme d'opérations organisées pour donner de l'épaisseur à l'urbanisation et utiliser au mieux les potentialités d'un territoire peu étendu. Cette orientation permet de mieux rentabiliser les investissements réalisés notamment en matière d'assainissement et de chauffage urbain. Ces secteurs sont classés en zone AU lorsqu'il est nécessaire d'imposer une opération d'ensemble.

Le PLU laisse également des possibilités d'urbanisation directe, sans organisation particulière sur des secteurs sans enjeu de façon à maintenir un rythme de construction minimum en diffus. Ces secteurs sont classés en zone U comme les quartiers déjà urbanisés.

Le choix d'une urbanisation organisée s'est traduit par un classement en zone AU dont l'ouverture à l'urbanisation est gérée par la commune, au travers de modification et de révision de son PLU, en fonction des besoins et de la consommation du foncier (voir ci-dessous le chapitre V-B-1).

Une réflexion a été menée sur un certain nombre de secteurs en vue de définir des principes d'aménagement expliqués dans le chapitre VII-F. De même, le parti d'urbanisme de la ZAC qui trouvait précédemment une traduction opposable dans le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) figure désormais dans une pièce nouvelle du PLU appelée Orientations d'Aménagement (pièce 3), ce qui lui maintient un caractère opposable. Celui-ci s'exprime dans un rapport de compatibilité.

## **B. UN DEVELOPPEMENT MIXTE ET EQUILIBRE**

### **1. UN DEVELOPPEMENT ADAPTE AUX BESOINS**

La commune a des ambitions de croissance démographique basées sur une hypothèse moyenne de croissance de 3 % par an. Compte tenu des évolutions démographiques récentes et des objectifs d'accueil de population envisagés par la commune, les besoins (voir chap IV) sont estimés à plus de 800 logements, ce qui nécessite une surface disponible de 55 ha si l'on prend un ratio moyen de 15 logements à l'hectare.

Nom de zones	Surfaces
1AU	36.96 ha
1AUx	44.23 ha
1AUth	17.12 ha
Superficie des zones ouvertes à l'urbanisation	99.15 ha
2AU	68.30 ha
3AU	34.95
Superficie des zones fermées à l'urbanisation	103.25 ha
Superficie totale des zones A Urbaniser	201.56 ha
Superficie des zones U et AU précédemment classées en zone agricole ou naturelle	105 ha

(A noter environ 50 ha reclassés en zone agricole ou naturelle, pour la prévention de risques ou la protection du patrimoine, à noter également que les zones 2AU et 3AU comprennent des surfaces importantes pour l'emplacement réservé de la rocade)

La capacité d'accueil à court terme pour du logement est un peu juste : 37 ha ouverts à l'urbanisation. Mais la commune a constitué des réserves foncières pour un moyen terme qui devrait permettre de répondre à l'ensemble des besoins. Ces zones 2AU ne sont pas spécialisées ; elles pourront aussi bien être utilisées pour l'habitat et le développement économique si nécessaire. Ces zones 2AU sont fermées à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation se fera par une procédure de modification du PLU.

D'autres zones constituent des réserves foncières ; elles sont classées en 3AU et sont fermées à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par une procédure de révision. Elles correspondent à des secteurs du sud de l'agglomération, en relation avec la Zone Spéciale de Conservation N°7 dite Carrières de Bellevue et la ZNIEFF de type I n° 793 du même nom, qui recensent et protègent plusieurs espèces de chiroptères (chauve-souris). Les études environnementales accompagnant le projet de contournement sud sont en cours. Elles doivent permettre de déterminer quelles sont les conditions les plus favorables à la préservation de ces espèces. Tant qu'elles ne sont pas achevées, ces zones doivent rester fermées à l'urbanisation. L'urbanisation devra prévoir les mesures nécessaires pour la préservation des espèces protégées.

## 2. DIVERSITE DES FONCTIONS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend garde à assurer la mixité des fonctions sur son territoire en développant à la fois, les secteurs dédiés aux activités économiques et aux services, et les secteurs résidentiels, en prenant soin de choisir une localisation adaptée au site et aux infrastructures.

*En matière résidentielle, les secteurs d'extension sont classés en zone 1AU et représentent 37 ha, soit 12.5 % des surfaces déjà urbanisées à vocation résidentielle (300 ha environ).*

*Les secteurs d'activités existantes sont classés en zone UX et UXa, et les secteurs d'extension d'activités en zone 1AUx. Ceux-ci représentent 44.23 ha, soit le doublement des surfaces dédiées aux activités existantes (34 ha).*

*Le développement urbain est donc bien équilibré entre les fonctions.*

La mixité des fonctions s'apprécie à deux échelles : en autorisant des activités compatibles avec l'habitat dans les zones urbaines et à urbaniser, et en créant des secteurs spécialisés qui permettent à la ville de garder son rôle de ville centre et la diversité des fonctions. Le PLU favorise la restructuration de sites d'activités en centre-ville par des dispositions particulières tenant compte du voisinage d'habitations (secteur UXa)

Le développement économique se fera autour des pôles existants :

- au Nord, route de Pons à l'arrière de la zone commerciale, afin de donner de l'épaisseur à la zone d'activités existante,
- au Sud, route de Mirambeau, avec un nouvel accès à créer sur la rocade afin de profiter de la très bonne desserte de ces terrains et pour conforter et requalifier un embryon de zone d'activités.

Ici le parti d'urbanisme est clair : à l'intérieur de la rocade ouest, l'urbanisation est dédiée à l'habitat avec les commerces, services, équipements qui peuvent y être liés. Au-delà de la rocade, le développement urbain a pour vocation l'accueil d'activités. Le PLU ne fait pas de distinction entre les différents types d'activités de façon à pouvoir recevoir toute opportunité. Au sud, il est prématuré de déterminer la vocation précise des zones à urbaniser. Elles pourront accueillir de l'habitat permanent ou lié à l'activité touristique, mais aussi des activités nécessaires au développement économique de la ville. Leur vocation précise sera déterminée au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones par une procédure de modification (zones 2 AU) ou de révision simplifiée du PLU (zones 3 AU)

Le PADD réserve de vastes espaces à proximité des Thermes permettant un développement urbain lié à cette activité que ce soit en terme d'hébergement ou de soins services, commerces...Le développement touristique est également favorisé à l'intérieur de l'agglomération ; le règlement du PLU favorise l'accueil d'hôtels en zone UD par des dispositions particulières.

Enfin, le PLU intègre la ZAC qui comprend diverses activités commerciales, services, restauration compatibles avec l'habitat et la vocation ludique et touristique de l'équipement central.

Le projet communal s'attache à favoriser le développement économique pour diverses raisons :

- Création d'emplois locaux, en vue d'un meilleur rapport entre emplois et actifs et de la limitation des déplacements même s'il n'est pas certain que tous les emplois soient occupés par des jonzacais
- Création de taxe professionnelle.

La commune en attend également des effets induits sur le commerce et le marché immobilier local.

L'INAO a émis un avis défavorable au classement en zone 1 AUx de 3 parcelles ZT 39 à 41 situées au milieu de la zone 1AUx au lieu-dit chez Bascle. Cet avis est justifié par le fait que le propriétaire exploitant, exerçant une double activité de médecin et exploitant agricole, refuse que ses terrains deviennent constructibles.

Ce secteur présente pourtant un intérêt incontestable pour le développement économique de la commune, un projet d'aménagement est d'ailleurs en cours. La surface représentée par les parcelles ZT 39 à 41 est de 1,7 ha. Elle doit être examinée au regard des 10 ha de vignes que la commune a rétrocédé à l'activité agricole à la Pairauderie (secteur classé en zone NA et 1NA dans le POS/PLU précédent).

Situées en plein milieu de la zone d'urbanisation future, il n'est pas envisageable de conserver une vocation agricole à ces parcelles en les classant en zone A.

D'autre part, les parcelles ZT 39 à 41 étaient classées en zone NAx dans le POS/PLU et l'exploitant étant également propriétaire, il maîtrise le choix de vendre ou de conserver son bien. Enfin, cette personne n'a pas fait de remarque à l'enquête publique. C'est pour cet ensemble de raisons que la commune a choisi de ne pas donner suite à l'avis de l'INAO.

### **3. MIXITE SOCIALE**

Le PADD affirme la volonté de répondre à des besoins diversifiés en matière de logement :

- impulser une croissance démographique en développant la capacité d'accueil de la commune par une offre foncière importante, qui permet de temporiser avec les blocages fonciers,
- accueillir des ménages jeunes avec des enfants, qui ont un impact plus fort sur la croissance démographique que des retraités,
- loger des actifs qui travaillent à Jonzac ou dans les pôles d'emplois des communes voisines : zones d'activités intercommunales, hôpital psychiatrique ...
- loger des curistes et des touristes.

En matière de logement social, la commune engage un projet de démolition-reconstruction qui devrait introduire une mixité dans le quartier de la Résidence Philippe par la réalisation d'une vingtaine de logements intermédiaires et d'une trentaine de logements individuels groupés à la place de 4 immeubles collectifs. Une soixantaine de logements locatifs sociaux est maintenue avec la réhabilitation de 2 bâtiments.

Le renouvellement urbain lié à la réhabilitation constitue lui aussi un élément de mixité sociale en produisant des petits logements, adaptés à un public jeune et des logements conventionnés adaptés à un public à faibles ressources.

### **C. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) pour limiter son développement vers le Nord. C'est ainsi que le secteur de la Pairauderie est reclassé en zone A au lieu de NA et 1NA. Cette orientation permet en outre de protéger les vignobles qui occupent le site actuellement. Les deux documents d'urbanisme sont mis en cohérence, notamment en terme de délimitation des zones mais aussi de règlement. La ZPPAUP s'impose au PLU comme une servitude d'utilité publique. C'est pourquoi dans les zones concernées, le règlement renvoie à la ZPPAUP afin d'éviter toute contradiction.

Afin de préserver la cohérence entre Plan Local d'Urbanisme et ZPPAUP, il a été décidé notamment de ne pas fixer de prescriptions à l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions.

Par ailleurs, le patrimoine bâti intéressant est repéré dans la ZPPAUP. C'est pourquoi il n'y a pas de repérage particulier dans le PLU en dehors des éléments végétaux évoqués ci-dessus (haies, jardins, parcs, boisements repérés au titre de l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme).

Le PLU a également repéré les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination. Il convient de ne pas confondre avec le repérage effectué dans le cadre de la ZPPAUP. Il s'agit de bâtiments qui ne se distinguent pas de façon remarquable mais qui présentent néanmoins des caractéristiques intéressantes du bâti saintongeais. Leur repérage permettra leur réhabilitation et leur transformation en bâti d'habitation, malgré leur classement en zone agricole.

Le permis de démolir est institué automatiquement pour les monuments historiques et leur protection. Il s'applique de fait dans les périmètres de protection de ces monuments et pour les immeubles situés en co-visibilité avec ces monuments. Il s'applique dans les secteurs compris dans la ZPPAUP. Il est institué dans les zones urbaines (sauf Ux, UZA et UZB) les zones A urbaniser (AU) et la zone A.

Le PLU prend également en compte les vues en entrée de ville, route de Barbezieux. Un cône de vue est délimité sur le document graphique, en limite d'une zone d'urbanisation future 1AUz. Il figure en zone Nz sur le document graphique. Il est conforme au cône de vue délimité dans la ZPPAUP.

Un cône de vue est également inscrit dans les principes d'aménagement de la ZAC. Il vise à préserver la perspective visuelle sur le moulin du Cluzelet à partir des Antilles.

## ***D. LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES***

### ***1. LES RISQUES D'INONDATIONS ET DE MOUVEMENTS DE TERRAINS***

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable de la commune de Jonzac prend en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondations consécutives aux crues de la Seugne et le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières.

Les secteurs concernés sont identifiés par un « i » pour inondable et « c » pour mouvements de terrain. Le règlement comprend des dispositions particulières pour ces secteurs, conformes aux PPR.

### ***2. LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES***

Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort (voir chap II-A-2-d), il n'est pas prévu de développement important de l'urbanisation.

La majeure partie de la ville, de part et d'autre de la vallée de la Seugne, jusqu'au secteur de Beauregard en limite avec Champagnac à l'Est, est en zone d'aléa faible. Cela ne remet pas en cause les potentialités de développement urbain.

Des dispositions particulières devront être prises lors de la construction en vue d'éviter des désordres dans les bâtiments.

L'information est donnée au public au travers du PADD et du rapport de présentation. Pour en savoir plus, consulter le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

A noter que dans la partie méridionale du territoire communal, au sud de la voie ferrée, l'aléa est à priori nul. Les auteurs de cette cartographie n'excluent pas qu'il peut y avoir quelques poches qui n'ont pas été identifiées à cette échelle d'étude.

### **3. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

Le risque de transport de matières dangereuses est lié à la traversée de la ville par la voie ferrée et plusieurs routes départementales. L'urbanisation s'est déjà développée autour de ces axes. Elle se poursuivra de la même manière en comblant les creux non bâtis même s'ils sont en bordure des axes à risque de façon à utiliser au mieux les potentialités offertes par son territoire peu vaste et fortement contraint. Dans la zone UX, des marges de recul sont fixées par rapport aux voies. Des mesures complémentaires en terme d'organisation des secours doivent être mises en place en parallèles avec le PLU.

### **4. LE BRUIT**

Les habitants sont informés de la présence des axes bruyants par un report des fuseaux sonores sur le document graphique.

## **E. LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS**

La problématique des déplacements a été placée au cœur de la réflexion sur le développement. Constatant une augmentation constante des flux sur le boulevard Gautret et la rocade, la situation est apparue préoccupante et dangereuse. Les perspectives d'évolution vont plutôt dans le sens d'une élévation du trafic que ce soit une circulation de transit ou une circulation locale.

Il y a nécessité absolue de partager ces flux qui vont sans aucun doute se développer : la fréquentation des thermes de 6500 curistes, il y a 4 ans avec 120 000 entrées cures, est aujourd'hui de 7500 curistes et 250 000 entrées cures. Auxquelles s'ajoutent les entrées des Antilles et la base de loisirs, une partie de l'année.

Le prolongement de la rocade constitue un axe fort dans la réflexion sur le PADD en tant que support d'un développement urbain organisé au sud de la commune. Son traitement en boulevard urbain avec des liaisons douces permettra d'irriguer les quartiers sud. Son tracé figure en emplacement réservé sur le plan de zonage.

La traversée du territoire communal par la voie ferrée et la présence de la gare sont des atouts certains pour la ville en terme d'attractivité par rapport à la grande métropole régionale de Bordeaux. Cependant il n'a pas été formulé d'orientation particulière dans le PADD sur ce sujet. La commune a déjà réalisé des travaux d'aménagement sur le parking favorisant l'utilisation pour les déplacements domicile-travail.

L'amélioration des liaisons douces se traduit par deux grandes orientations :

► Se déplacer à pied dans le centre-ville : Toutes les opérations de réaménagement de places et de réfection de voies, intègrent les cheminements piétonniers :

- exemple de réaménagements d'espaces publics : place du Château, place de la République

- exemple de projet à venir : aménagement des abords de l'église et des halles, rue des Guits, avenue Victor Hugo ainsi que les rues Saint Gervais et Saint-Protais → création ou élargissement systématiques des trottoirs pour la circulation des piétons et des PMR (commencement des travaux en septembre 2007).

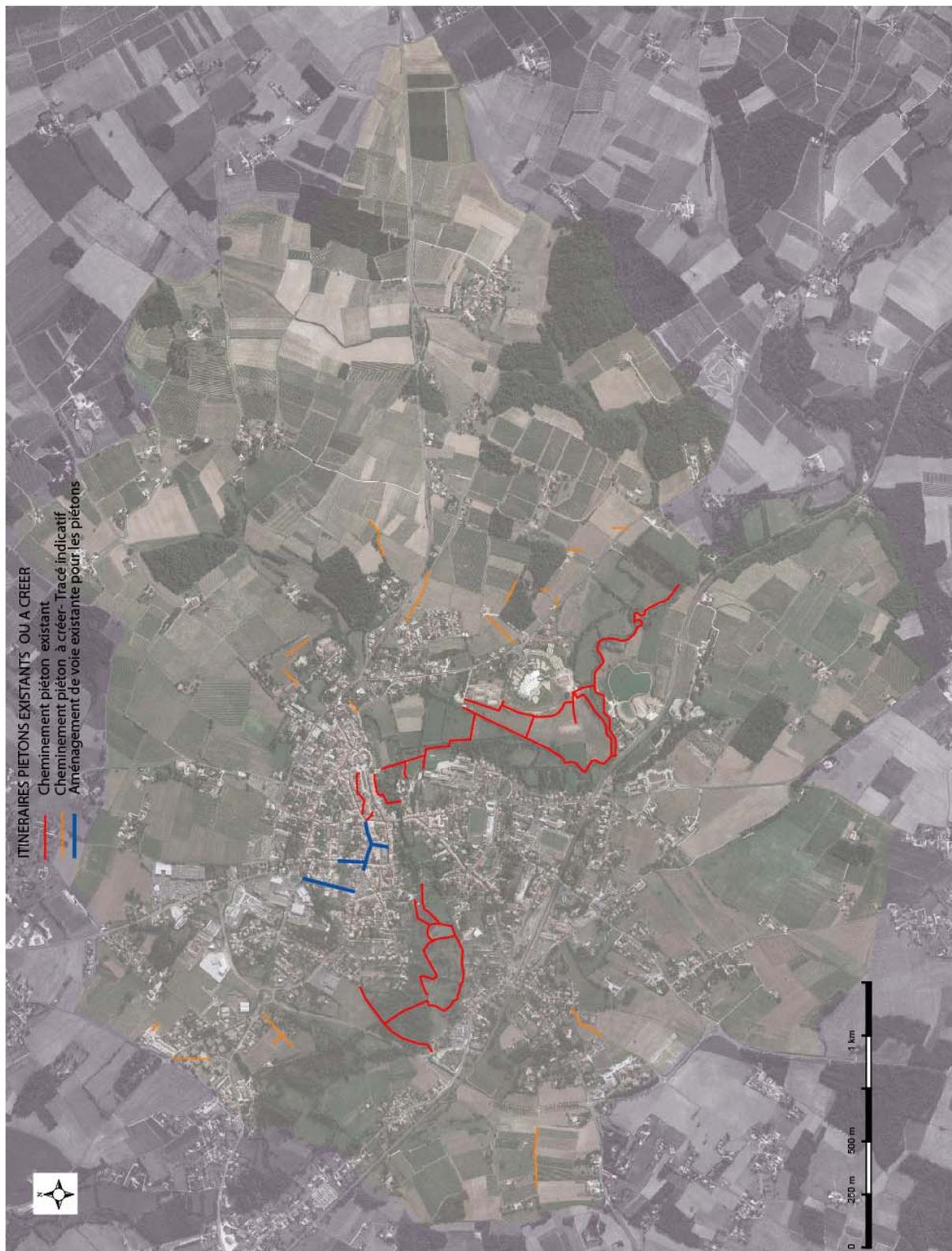
► Les cheminements piétons : la commune poursuivra sa réflexion en s'appuyant sur les réalisations intéressantes suivantes :

- chemins blancs le long de la Seugne **sans création nouvelle** ;

- amélioration **qualitative** (accessibilité PMR) des passerelles, ce qui facilite les circulations douces ;

- les réalisations structurantes (av. de Gaulle, de Lattre) ou des projets en cours (av. Gambetta)

La préservation des cheminements existants dans la vallée se traduit par plusieurs emplacements réservés sur le plan de zonage. Plusieurs cheminements entre la ville ancienne et la vallée sont à redécouvrir ; des emplacements sont destinés à acquérir les emprises nécessaires.



## **F. LA PRESERVATION DES RESSOURCES**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit une extension urbaine dans des secteurs raccordables à l'assainissement collectif. Le village de Marchand devrait être prochainement desservi (étudié dans le nouveau zonage d'assainissement); un emplacement réservé est prévu pour l'implantation d'un poste de relevage. L'étude pour la localisation de la station d'épuration sera lancée ultérieurement. En l'attente, il n'est pas fixé d'emplacement réservé.

Le projet communal intègre une réflexion en matière de gestion des eaux pluviales. Elle se traduit par des prescriptions réglementaires (limitation de l'emprise au sol, intégration des aménagements réalisés pour la gestion des eaux pluviales dans les 10% d'espaces verts des opérations d'ensemble, absorption des eaux pluviales sur le terrain de l'opération en toutes zones, limitation des rejets au volume existant avant l'opération, dans les zones d'urbanisation future).

La préservation des ressources du sous-sol figure dans le PADD sous la forme de la carrière exploitée à la Maladrerie. Le PLU va au-delà en délimitant un secteur potentiel d'exploitation compatible avec le schéma départemental des carrières, à l'Ouest du territoire. Cette possibilité ne figure pas dans le PADD car elle ne fait pas partie du projet communal mais, s'impose plutôt à la commune au titre de la préservation des ressources.

Le règlement de la zone Agricole permet l'ouverture et l'exploitation de carrières.

La création de zones à urbaniser au dessus de la carrière exploitée à la Maladrerie n'est pas incompatible avec la préservation des ressources.

D'une part, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation pour l'instant. Le risque de compromettre la pérennité de cette activité extractive n'est pas à court terme.

D'autre part, l'exploitant et la DRIRE pourront expliquer leur avis sur l'aménagement de cette zone à l'occasion de l'enquête publique qui sera nécessairement réalisée dans le cadre de la procédure de modification obligatoire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone 2 AU.

Enfin sur le fond, il ne serait pas logique d'écarter l'urbanisation de ce secteur proche du centre et des pôles d'emplois de la ville.

## VI. LA TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

PADD	TRADUCTION DU PADD EN PLU	
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	ZONAGE	REGLEMENT
<p>La protection du patrimoine et des milieux naturels :</p> <p>- <b>s'appuyer sur la ZPPAUP et les PPR comme éléments de projet</b> : protection et valorisation. Participe au projet touristique de la ville. Cf Antilles et Thermes.</p> <p>- <b>protection et mise en valeur des milieux sensibles</b> : vallée de la Seugne, bois</p>	<p>Refonte complète du classement des zones urbaines pour créer une correspondance entre les secteurs de la ZPPAUP et les zones du PLU (ex : ZU1 = UA)</p> <p>Identification des secteurs à risques : le PLU révisé reprend le système des secteurs indicés « i » pour les zones inondables et « c » pour les risques de mouvements de carrières.</p> <p>Classement en zone naturelle</p> <p>Dans les zones naturelles, création de sous-secteurs portant un indice particulier lorsque ce secteur a une vocation particulière (« r » pour les secteurs bâtis et « s » pour la base de loisirs » ou « t » pour l'accès à la salle de spectacles). Ces indices peuvent être cumulés avec d'autres permettant d'identifier les risques (indices « i » et « c »), la protection du patrimoine (indice « z »), la présence d'un milieu ou d'une espèce sensible (« p ») correspondant aux secteurs inscrits dans le programme Natura 2000.</p> <p>Protection des grands massifs de boisements en</p>	<p>Rappel que les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions de la ZPPAUP et peuvent en suivre les recommandations. (articles 1, 2, 6,7, 10, 11, 13)</p> <p>Pour les secteurs à risques, reprise des prescriptions du règlement des PPR, comme dans le PLU précédent.</p> <p>Les zones naturelles sont a priori inconstructibles, sauf dans les secteurs indicés « r » et « s ». Dans les secteurs « r », la restauration, le changement de destination et l'extension mesurée sont autorisés ainsi que les bâtiments annexes sauf si d'autres servitudes et contraintes s'y opposent. Dans les secteurs « s », sont admis des occupations et utilisations liées à l'activité de la base de loisirs sous réserve des autres servitudes et contraintes qui s'y rapportent.</p> <p>Dans le secteur Nt, seul est admis l'aménagement d'un chemin piétonnier destiné à l'accès à la salle de spectacles depuis les Antilles. L'objectif est de limiter les possibilités d'aménager à ce seul secteur en préservant le reste de la zone Natura 2000 de toute construction ou aménagement, hormis les travaux internes au bâti existant déjà dans la zone.</p> <p>Dans les secteurs indicés « p », rappel que toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000 (articles L121.10 et suivants du code de l'urbanisme).</p> <p>Dans les espaces boisés classés, la coupe et l'abattage</p>

	<p>Espaces Boisés Classés, protection des haies, alignements, petits bois en tant qu'éléments du paysage (art. L 123.1.7<sup>ème</sup>)</p> <p>Emplacements réservés pour l'acquisition de terrains situés dans la vallée, en zone inondable de façon à ce que la commune puisse assurer la protection des berges.</p> <p>Prise en compte des cônes de vue identifiés dans la ZPPAUP : classement en zone agricole A ou naturelle N indiquée « z » pour les secteurs ZP2 et classement en zone A Urbaniser AU indiquée « z » pour les secteurs ZP3.</p>	<p>sont soumis à autorisation ; les défrichements sont interdits.</p> <p>Les espaces paysagers doivent être conservés sauf cas particuliers : création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'il présente un risque.</p>
<p><b>Prendre en compte le projet de contournement Sud-Est et ses mesures d'accompagnement</b></p>	<p>Emplacement réservé pour la rocade et ses échangeurs.</p> <p>Emplacements réservés pour les haies destinées à constituer des corridors de façon à ce que les chiroptères puissent franchir la rocade et rejoindre leur lieu de nourriture sur le sud du territoire communal et les communes voisines.</p> <p>Réduction d'un espace boisé classé (Bois de la Mouillère appelé aussi Bois du Maine).</p>	<p>Le règlement des zones concernées prévoit explicitement la réalisation de travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés. Dans la zone N, il est précisé que cela ne sera possible que dans l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour la rocade.</p>

PADD	TRADUCTION DU PADD EN PLU	
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	ZONAGE	REGLEMENT
<p><b>Préserver l'activité agricole</b> en tant qu'activité économique au titre de la diversité des fonctions et en tant qu'élément identitaire de la commune, participant à la mise en valeur touristique</p>	<p>Classer en zone agricole A les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Classer en zone A les bâtiments agricoles des exploitations pérennes d'ici 10 ans et réserver les espaces nécessaires au développement de l'activité (constructions nouvelles) Classement en zone UC ou UD des exploitations insérées dans les villages</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>Le règlement des zones UC et UD n'interdit pas les constructions agricoles même si ce n'est pas sa vocation principale.</p>
<p>Prendre en compte la situation particulière des <b>villages isolés</b> dans la zone agricole mais sans lien avec l'activité agricole</p>	<p>Classement en Nr : secteur de la zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitée</p>	<p>Dans les secteurs « r », la restauration et le changement de destination et l'extension mesurée sont autorisés ainsi que les bâtiments annexes sauf si d'autres servitudes et contraintes s'y opposent.</p>
<p><b>La poursuite du renouvellement urbain</b></p>		<p>Pas de règles de stationnement dans les zones urbaines centrales Pas de COS en zone UA et UB Le règlement permet une opération de démolition-reconstruction de logements sociaux sur le site de la résidence Philippe introduisant une diversité des logements (location, accession)</p>
<p>Intégrer le Plan d'Aménagement de Zone de la <b>ZAC</b> (Zone d'Aménagement Concerté) dans le PLU Favoriser la réalisation de projets nouveaux</p>	<p>Les secteurs constructibles sont classés en zone zone U.  Les secteurs naturels reclassés en zone naturelle.</p>	<p>Le règlement de ces secteurs est intégré dans le PLU avec un petit « toilettage » permettant de favoriser les projets nouveaux : transfert de SHON entre les secteurs, pas de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif.</p>
<p><b>Maîtriser et organiser le développement urbain</b> en fonction du niveau d'équipement et de la capacité de la commune à assurer l'équipement des zones constructibles et en utilisant de façon économe les espaces disponibles.</p>	<p>Classement en zone AU des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p>	<p>On distingue les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) et les zones 2AU pour lesquels l'équipement est insuffisant. Celles-ci seront fermées à l'urbanisation (inconstructible) à court terme. L'ouverture à l'urbanisation se fera par une procédure de modification du PLU. Le PLU définit également des zones 3AU, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par une procédure de révision, après la mise en œuvre d'une procédure d'évaluation environnementale au titre des articles L 121.10 et suivants du code de l'urbanisme. Le règlement précise que l'urbanisation de ces zones devra</p>

		faire l'objet d'un aménagement d'ensemble prenant en compte les problématiques, le cadre de vie des futurs habitants, la perception de la commune par les usagers de la future rocade, les liaisons avec le cœur de ville actuelles, etc... Les opérations d'aménagement devront être examinées au regard d'un développement équilibré.
<b>PADD</b>	<b>TRADUCTION DU PADD EN PLU</b>	
<b>ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b>	<b>ZONAGE</b>	<b>REGLEMENT</b>
<b>Apporter une offre différente au travers d'une urbanisation structurée, de cheminements doux et du chauffage urbain basé sur la géothermie et le bois</b>	Emplacements réservés pour des cheminements piétons (accès aux berges de la Seugne et aux équipements, traversée de la vallée, liaisons entre pôles touristiques, réalisation de trottoirs etc...) Prévoir la création d'itinéraires de liaisons douces le long de la future rocade	Raccordement obligatoire au chauffage urbain
<b>Renforcer la diversité des fonctions de la Ville</b> Habitat : limiter la fuite des ménages jeunes, maintenir les effectifs des écoles ; limiter les déplacements domicile-travail-commerces Développer l'offre d'emplois et de services en favorisant installation et le développement d'entreprises  Anticiper sur les besoins en logements et en surfaces liés au thermalisme	Elargir l'offre foncière. Répondre aux besoins en logements et en surface économique. Classement en zone AU des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation	Exiger des opérations d'ensemble (habitations groupées, lotissements)  Pas de spécificité des zones d'activités. Pas de distinction entre zones industrielles et zones commerciales, par exemple.
<b>Protection du patrimoine bâti</b>		Institution du permis de démolir dans les zones UA, UB, UC, UD, les zones A Urbaniser et la zone Agricole
<b>Préserver les ressources</b>  <b>Prendre en compte la problématique de l'eau dans l'aménagement</b>  <b>Limiter les pollutions</b>	Prévoir des emplacements réservés pour la réalisation de bassin d'orage et la protection de passages d'eau ;  Emplacement réservé pour l'implantation d'une pompe de relevage au village chez Marchand.	Imposer la limitation des débits de fuite dans le réseau ou le milieu naturel, à une valeur qui ne sera pas supérieure au débit généré par l'emprise de l'opération. Recommandation de la mise en œuvre de techniques dites « alternatives » ayant un effet compensatoire au ruissellement.  Raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il existe.

# VII. PRESENTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

## A. LE DESCRIPTIF DES ZONES DU PLU

### 1. LES ZONES URBAINES NON SPECIALISEES

Les zones UA, UB et NB ont été reclassées de façon à mettre le PLU en cohérence avec la ZPPAUP.

<b>Classement dans le PLU</b>	<b>Classement dans la ZPPAUP</b>
Zone UA – centre ancien	= ZU1, Sauf le secteur ZU1 de l'avenue MAC CREA FLETCHER
Zone UB – abords du centre ville	= ZU2
Zone UC – certains hameaux, villages et grandes propriétés	= ZU3, sauf les secteurs du Moulin de chez Bret, la Dixmerie et le village de chez Bordes.
Zone UD - recouvre l'ensemble des zones urbaines. Elle comprend un secteur UD indicé « z »	= ZU4 La zone UD comprend également le secteur ZU1 de l'avenue MAC CREA FLETCHER

Certaines de ces zones portent en plus un indice pour signaler une contrainte :

- ⇒ « 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 », exposé à un risque de mouvements de terrain lié à une carrière souterraine. Ce secteur n'est pas signalé dans le PPR, d'où un zonage spécifique. Secteur inconstructible

### 2. LES ZONES URBAINES SPECIALISEES

- ⇒ Il s'agit des zones d'activités. Classées en zone Ux dans le PLU approuvé en 2002, elles conservent cette dénomination dans le PLU révisé. Leurs contours ont été un peu modifiés ; voir le chapitre « modification du zonage ». Le PLU crée un secteur UXa correspondant à un site à restructurer dans le centre.
- ⇒ La zone UF a été supprimée ; les terrains qu'elle recouvrait ont été reclassés dans les zones riveraines. Pas de spécificité pour les terrains de la SNCF sur recommandation du Ministère de l'Equipement. La plateforme proche de la gare est reclassée en zone UX pour permettre une reconversion de ces terrains à usage économique.

### 3. LES ZONES URBAINES DE LA ZAC

La zone UZA comprend les équipements principaux publics et privés, moteurs du développement touristique et économique recherché.

Cette zone pourra d'autre part accueillir des constructions à vocation d'hébergement ou à vocation commerciale et de services. La zone UZA comprend les secteurs A1 et A2.

La zone UZB comprend deux secteurs qui constituent la zone à vocation principale d'habitat et d'hébergement de type hôtelier, para-hôtelier, de résidence ou de tourisme. Ces terrains pourront accueillir des opérations d'urbanisation de types variés : habitat groupé – habitat individuel sur parcelle – collectif horizontal.

La zone UZB pourra d'autre part accueillir des activités complémentaires de type commerces, services, activités de loisirs, casino.

La zone UZB comprend les secteurs B1 et B2 correspondant à des tranches de réalisation de la ZAC.

Certaines de ces zones portent en plus un indice pour signaler une contrainte :

- ⇒ « 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 », exposé à un risque de mouvements de terrain lié à une carrière souterraine. Ce secteur n'est pas signalé dans le PPR, d'où un zonage spécifique. Secteur inconstructible
- ⇒ « z » couvert par la ZPPAUP. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

### 4. LES ZONES A URBANISER

On retrouve ici des concordances entre le PLU approuvé en 2002 et le PLU révisé :

<b>Classement dans le PLU révisé</b>	<b>Classement dans le PLU de 2002</b>
1AU – ouverte à l'urbanisation – non spécialisée mais à vocation principale habitat	NA – même objet
2AU - fermée à l'urbanisation - non spécialisée	1NA – même objet
3AU - fermée à l'urbanisation – ouverture à l'urbanisation par une révision du PLU après évaluation environnementale au titre des articles L 121.10 et suivants du code de l'urbanisme. Non spécialisé.	Pas de correspondance – nouvelle zone
1AUth – ouverte à l'urbanisation, réservée au développement de l'activité thermale 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.	NAth - même objet

<p>1AUx - ouverte à l'urbanisation, réservée à tous types d'activités industrielles, artisanales et commerciales ou des bureaux. Comprend un secteur 1AUxa réservé aux installations liées à l'énergie et aux eaux thermales et minérales.</p>	<p>NAX – déjà liées à l'énergie</p>
--	-------------------------------------

Certaines de ces zones portent en plus un indice pour signaler une contrainte :

- ⇒ « 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.
- ⇒ « z » couvert par la ZPPAUP. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions et pourront suivre les recommandations figurant dans le règlement de la ZPPAUP.

## **5. LES ZONES AGRICOLES**

La zone NC est devenue la zone agricole A. Elle comprend un secteur Az qui recouvre des terrains classés en ZP2 et des bâtiments classés en ZU3 dans la ZPPAUP.

## **6. LES ZONES NATURELLES**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N recouvre des espaces naturels correspondant à des boisements et des coteaux ainsi que les espaces naturels de la vallée. L'objectif du PLU est la protection de ces secteurs ; le développement de l'urbanisation n'y est pas envisagé. Toutefois, il existe des constructions isolées dans ces secteurs pour lesquels des évolutions limitées seront possibles (restauration, changement de destination).

A l'intérieur de la zone N, on distingue plusieurs secteurs ayant une vocation spécifique :

- de petits secteurs bâtis (hameaux ou constructions isolés dans la zone agricole) qui ne présentent pas un caractère suffisamment urbain pour être classés en zone U et pour lesquels il n'est pas prévu de développement. Ils sont donc classés dans un secteur Nr où des évolutions limitées du bâti seront possibles (restauration, changement de destination, extension mesurée, annexes et piscines).
- Un secteur Ns correspondant à la base de loisirs. L'objectif est de permettre le développement de cette activité.
- Un secteur Nt destiné à matérialiser l'aménagement de l'accès à la salle de spectacles depuis les Antilles. L'objectif est de limiter les possibilités d'aménager à ce seul secteur en préservant le reste de la zone Natura 2000 de toute construction ou aménagement, hormis les travaux internes au bâti existant déjà dans la zone.

Certains secteurs de la zone N portent en outre un indice :

- un indice « z » pour les secteurs inclus dans la ZPPAUP, correspondant aux secteurs ZP1 dans la vallée et ZP2 sur les coteaux. Le règlement du PLU renvoie vers le règlement de la ZPPAUP qui s'impose au PLU en tant que servitude.
- Un indice « c » pour les secteurs Nc correspondant aux secteurs 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.
- Un indice « i » indiquant le caractère inondable de ce secteur, correspondant aux espaces naturels de la vallée de la Seugne. Il s'y applique des dispositions particulières issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Un indice « p » correspondant aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 de la Haute-Vallée de la Seugne, 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.

Certains secteurs cumulent les indices. Il conviendra d'examiner d'abord les restrictions apportées à la construction dans le PLU avant de regarder les modalités de construction dans la ZPPAUP et les PPR, et de faire l'évaluation des incidences sur l'environnement, le cas échéant.

Il résulte de l'ensemble des réglementations applicables de fortes contraintes à la construction qui assurent une forte protection à ces espaces.

## **7. LES ZONES NATURELLES DE LA ZAC**

Certaines zones de la ZAC présentent les mêmes potentialités de développement que d'autres secteurs du territoire communal en raison des contraintes liées à la ZPPAUP, au risque d'inondation et au site d'intérêt communautaire (Natura 2000 – site n°79) : ce sont les secteurs ND1 et ND2, dans la vallée de la Seugne. Ils sont donc reclassés en Nipz, Niz, Np, Npz ou Nz.

La protection d'espaces boisés classés se suffit à elle-même, pour limiter les possibilités d'utilisation des sols. En conséquence, les secteurs ND4 sont fondus dans un classement de type N ou Nc (« c » pour le risque de mouvements de terrain dus à d'anciennes carrières).

<b>Classement dans le PLU révisé</b>	<b>Classement dans la ZAC</b>
ND3 – couvre le moulin de Cluzelet et ses abords immédiats.	ZD3
ND5c2 – couvre les terrains situés aux abords d'une ancienne carrière et la carrière elle-même. Concerné par un risque de mouvement de terrain, d'où son indice « c2 ».	ZD5

## Liste des zones

Type de zone	Nom	Définition	Secteurs indicés
<b>Les zones urbaines</b>	UA	le centre ancien = ZU1 de la ZPPAUP	« i », soumis au risque d'inondation « c2 » soumis à un risque de mouvements de terrain
	UB	les abords du centre ville = ZU2 de la ZPPAUP	« i », soumis au risque d'inondation « c2 » soumis à un risque de mouvements de terrain
	UC	certaines hameaux, villages et grandes propriétés, inclus dans la ZPPAUP = une partie de la ZU3	« c1 » et « c2 » soumis à des risques de mouvements de terrain
	UD	recouvre l'ensemble des autres zones urbaines non spécialisées.	« z », correspondant à des secteurs inclus dans la ZPPAUP (ZU4, ZU1) « c1 » « c2 » « c3 » soumis à des risques de mouvements de terrain
	UX	secteurs dédiés à l'accueil d'activités	Uxa – secteur de restructuration en centre-ville
	UZA	intégrant une partie de la ZAC	« A1 et A2 », correspondant au PAZ « z », correspondant à un secteur inclus dans la ZPPAUP (ZP1) « c1 » soumis à un risque de mouvements de terrain
	UZB	intégrant une partie de la ZAC	« B1 et B2 », correspondant au PAZ « c3 » soumis à un risque de mouvements de terrain
<b>Les zones A Urbaniser</b>			
ouverte à l'urbanisation	1AU	non spécialisée mais à vocation principale habitat	« z », correspondant à des secteurs inclus dans la ZPPAUP (ZP3)
fermée à l'urbanisation	2AU	non spécialisée	« z », correspondant à des secteurs inclus dans la ZPPAUP (ZP3)
fermée à l'urbanisation	3AU	non spécialisée	« z », correspondant à un secteur inclus dans la ZPPAUP (ZP3)
ouverte à l'urbanisation	1AUth	réservée au développement de l'activité thermique et aux habitations liées à cette activité.	« a », secteur réservé aux activités utilisatrices de l'énergie produite par la centrale thermique. « z », correspondant à des secteurs inclus dans la ZPPAUP (ZU3, ZP3) « c1 » soumis à un risque de mouvements de terrain
ouverte à l'urbanisation	1AUx	réservée à tous types d'activités.	« z », correspondant à un secteur inclus dans la ZPPAUP (ZP3)
La zone Agricole	A		« z », correspondant à des secteurs inclus dans la ZPPAUP (ZU3, ZP2)
Les zones naturelles	N	N : secteurs naturels protégés Nr : petits secteurs bâtis sans perspectives de développement urbain Ns : base de loisirs Nt – accès à la salle de spectacles	« c1 » et « c2 » soumis à des risques de mouvements de terrain « i », soumis au risque d'inondation « p », sites Natura 2000 « z » correspondant à des secteurs inclus dans la ZPPAUP (ZP1 et ZP2)
		Secteurs naturels de la ZAC avec un règlement particulier, issu du dossier	« c2 » soumis à des risques de mouvements de terrain

		initial de la ZAC : ND3 et ND5	
--	--	--------------------------------	--

## **B. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT**

### **1. DES MODIFICATIONS DE FORME**

#### **1. Dans les dispositions générales**

Art.1 – Le champ d'application territorial du PLU couvre désormais la totalité du terrain communal, en application de l'article L 123.1. du code de l'Urbanisme. Le PLU intègre donc désormais le règlement et le plan d'aménagement de zone de la ZAC du Val de Seugne.

Art.2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols. Le DPU ne figure pas sur le plan de zonage mais il sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R 123.13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les dispositions législatives et réglementaires citées dans cet article sont actualisées, notamment en ce qui concerne la protection du patrimoine archéologique et l'application des articles L 414.1 et suivants du code de l'environnement.

#### **2. Dans les règlements**

Inversion des articles 1 et 2.

Suppression de l'article 15.

### **2. DES MODIFICATIONS DE FOND :**

#### **1. Mise en cohérence avec la ZPPAUP**

La ZPPAUP est une servitude (AC4) qui s'impose au PLU. Elle a été approuvée après le PLU. Il s'agit aujourd'hui de mettre les deux documents en cohérence. C'est pourquoi le règlement rappelle à plusieurs reprises que c'est la ZPPAUP qui fixe la règle.

#### **2. Nuisances pour le voisinage**

Le terme « incompatible » est ajouté au paragraphe relatif aux activités artisanales admises sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances, de façon à pouvoir autoriser certaines activités artisanales comme une boulangerie qui peut générer des nuisances de bruit ou d'odeurs mais qui n'est pas incompatible avec le voisinage d'habitations.

#### **3. Accès et voirie**

Dans la zone UA qui couvre le centre historique, il n'est pas fixé de règle sur les caractéristiques des voies et des accès (largeur, demi-tour). L'objectif est de permettre la réhabilitation, l'aménagement et le renouvellement urbain.

Dans la zone UB, le principe retenu est celui d'adapter les caractéristiques des voies et des accès à l'opération, avec un minimum de 4 m qui permet la circulation des véhicules de secours et la réalisation d'un sens unique.

De même en zone UC, UD, 1AU et 1AUth.

En zone 1AUx, les accès devront avoir un minimum de 4 m et les voies, un minimum de 6 m. Il est précisé que seuls les accès prévus par les schémas des orientations d'aménagement sont autorisés sur la rocade, les accès directs étant interdits.

De façon générale, les accès directs sont interdits dans les autres zones touchant à la rocade.

Dans la zone Ux, il n'est plus fixé de largeur d'accès et de voie. Ils doivent être adaptés à l'opération sans précision supplémentaire de façon à ne pas bloquer la réalisation de projets sur les parcelles résiduelles des zones d'activités.

#### **4. Réseaux**

##### **a) Eaux pluviales**

Le règlement du PLU se met en cohérence avec le SDAGE et intègre le principe de limitation des rejets au réseau ou au milieu naturel, en traitant les eaux pluviales sur le terrain de l'opération ou de la construction, au lieu d'imposer l'écoulement de ces eaux dans le réseau public. Le PLU révisé va plus loin en recommandant l'utilisation de méthodes dites alternatives ayant un effet compensatoire au ruissellement.

##### **b) Autres réseaux**

Le PLU révisé impose la mise en place de l'éclairage public dans les voies privées nouvellement privées pour les lotissements et permis groupés en zones urbaines et à urbaniser. De cette façon, lorsque la voirie sera rétrocédée à la commune, elle sera équipée de façon satisfaisante, comme les voies directement aménagées par la collectivité. Celle-ci n'aura pas à subir des coûts supplémentaires pour l'équipement de la voie au moment de la rétrocession.

Le règlement précise en outre que cet éclairage doit être homogène avec celui existant pour la qualité des paysages urbains. Le règlement ajoute enfin une recommandation visant à limiter la consommation d'énergie.

#### **5. Caractéristiques des terrains**

L'article R 123.9 du code de l'urbanisme précise que l'on ne peut fixer de superficie minimale que dans 3 cas :

- lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel,
- ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle
- ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Dans les zones UA et UB où toutes les constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, dans les zones Ux et à urbaniser où le raccordement est obligatoire, l'article 5 n'est pas réglementé. Dans les autres zones, où il peut y avoir des constructions assainies individuellement, le PLU maintient l'obligation d'avoir une superficie suffisante sans fixer une surface minimum.

#### **6. Implantation par rapport aux voies**

Le règlement du PLU rappelle que ce sont les règles fixées dans la ZPPAUP qui s'appliquent dans les secteurs concernés par cette servitude.

Les autres dispositions s'effacent à l'exception de celles relatives à l'alignement des clôtures qui ne sont pas prévues dans la ZPPAUP.

Dans la zone urbaine UD qui n'est pas totalement couverte par la ZPPAUP, le règlement du PLU évolue vers plus de souplesse en ouvrant la possibilité d'être implanté **à l'alignement** et non seulement en retrait.

Cette disposition vise à favoriser à la fois, la réhabilitation, l'aménagement de constructions implantées à l'alignement en vue d'un renouvellement urbain. Elle vise également à utiliser au mieux le terrain en fonction de son orientation, de ses caractéristiques physiques et géométriques, dans un contexte également de diminution de la taille des terrains.

Dans la zone UX, la marge de recul par rapport à certaines voies très fréquentée est ramenée de 25m à 20m, de façon à permettre la réalisation de projets, dans le secteur de la Capitainerie où il reste des parcelles de faible superficie.

Dans le même esprit, la marge de recul par rapport à l'alignement des autres voies est réduite à 5 mètres minimum.

Dans les zones à urbaniser 1AU, pas de changement car le règlement était déjà assez souple. Mise en cohérence des règlements de zone UD et 1AU, UX et 1AUx ;

Dans les zones 1AUth dédiés à l'activité thermique, le règlement est là aussi assoupli, ramenant les marges de recul à 5m de l'alignement.

### **7. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans les zones concernées par la ZPPAUP, c'est le règlement de la servitude qui s'applique. Ailleurs, le règlement de l'ancienne zone NB est repris dans les zones UC et le règlement de l'ancienne zone UB est repris dans la zone UD. Dans la zone UD, le règlement reprend le principe d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 20 m, sauf cas particuliers. Cette disposition vise à préserver les espaces de jardins, des nuisances d'un bâtiment implanté en limite (manque d'ensoleillement, manque d'entretien de la façade aveugle).

De même dans la zone 1AU.

Dans la zone UX, le PLU révisé ouvre la possibilité d'implanter des bâtiments en limite séparative sauf s'il s'agit de limites de zones d'habitations. Il s'agit encore une fois de ne pas bloquer l'implantation d'activités sur de petits terrains. De même dans la zone 1AUx.

En revanche, dans le secteur UXa, l'implantation en limite de zones d'habitation est possible à condition que la hauteur soit réduite à 6 m sur la limite, ce qui est équivalent à la hauteur courante des quartiers d'habitations environnant.

### **8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

L'article 8 n'est plus réglementé pour ne pas créer de contrainte au renouvellement urbain et à une densification des tissus urbains permettant une utilisation économe de l'espace.

### **9. Emprise au sol**

Pas de modification en zone UA et UB. La règle est homogénéisée entre tous les secteurs urbains (UB, UC, UD) en dehors du centre ancien (UA). La règle de 60 % permet de conserver des espaces libres de jardins et de gérer les eaux pluviales ainsi que le stationnement. L'accueil d'hôtel est favorisé en zone UD (pas d'E.S.).

Pas de modification dans les zones UX et à urbaniser.

### **10. Hauteur maximum**

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, c'est le règlement de cette servitude qui s'applique. Ailleurs, la règle demeure inchangée à l'exception de la hauteur des constructions annexes amenée à 4m, ce qui correspond à la hauteur la plus courante de ce type de construction.

L'accueil d'hôtel est favorisé en zone UD (H < 13 m au faîtage pour les hôtels).

Le règlement du PLU révisé supprime également la disposition relative au niveau des rez de chaussée en zone UX, qui ne présente pas d'intérêt en dehors des secteurs inondables mais ceux-ci sont déjà gérés par le PPRI.

Dans le secteur UXa, l'implantation en limite de zones d'habitation est possible à condition que la hauteur soit réduite à 6 m sur la limite, ce qui est équivalent à la hauteur courante des quartiers d'habitations environnant. Une hauteur plus importante (9 m) est admise à l'intérieur de la zone pour favoriser la restructuration de cet îlot.

Enfin, le règlement des zones 1AUx et 1AUth précise qu'il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions publiques de façon à ne pas créer d'obstacle à la réalisation d'un édifice nécessaire à la production d'énergies comme une chaufferie bois par exemple, dont le site d'implantation pourrait être dans ces zones à urbaniser.

### **11. Aspect extérieur**

Il renvoie au règlement de la ZPPAUP pour les secteurs concernés et rappelle l'article R 111.21 qui demeure applicable pour les autres secteurs.

### **12. Stationnement**

Le stationnement est une problématique aigue à Jonzac.

La volonté de la commune de favoriser le renouvellement urbain a conduit à supprimer toute règle en matière de stationnement dans les secteurs centraux. Dans les secteurs inondables, il subsiste des règles relatives à l'aménagement des aires de stationnement mais pas de normes sur le nombre de places à réserver.

Dans les villages, les secteurs classés en zone UC, le règlement impose un principe selon lequel le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques à l'exception des bâtiments publics. Il s'agit là aussi de ne pas subir les contraintes d'un stationnement anarchique mais de ne pas bloquer la réhabilitation, l'aménagement et le renouvellement urbain dans ces secteurs.

Enfin en zone UD et 1AU, le principe est le même qu'en zone UC mais le règlement fixe, en plus, une norme pour les lotissements et les permis groupés visant à imposer la réalisation de places, à raison de 1 place par T1 ou T2 et 2 places par T3 ou plus, correspondant au nombre moyen de véhicules possédés par la plupart de ménages.

La règle applicable en zone UX et 1AUx relative aux établissements commerciaux est étendue aux zones UD et 1AU.

### **13. Espaces libres et plantations**

Pas de modification autres que les suivantes :

- plantation des aires de stationnement non couvertes à raison d'un arbre pour 4 places au lieu de 100 m<sup>2</sup> sauf en zone 1AUx où la norme est d'un arbre pour 6 places (demande de modification faite lors de l'enquête publique),
- dans les zones UA et UA, les plus denses, laisser la possibilité de réaliser des places de stationnement accompagnées de mesures compensatoires dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.

### **14 - COS**

Le COS est supprimé en zone UB pour favoriser le renouvellement urbain, comme en zone UA.

En zone UC comportant beaucoup de secteurs, précédemment classés en NB, le COS est ramené à 0,40 de façon à donner une densité homogène au tissu urbain de la zone UD. L'accueil d'hôtel est favorisé en zone UD (pas de COS).

Pas de modification dans les autres zones.

## **C. LES MODIFICATIONS DU ZONAGE**

Les évolutions pour répondre aux besoins de développement urbain :

- ⇒ Extension de la zone 1AU du Ramet.
- ⇒ Extension de la zone 1AUx chez Bascle jusqu'en limite de commune et jusqu'au chemin communal N° 18.
- ⇒ Classement en zone 1AUxa du secteur Luchebroc pour permettre l'implantation d'une chaufferie bois (ER n°3).
- ⇒ Classement du secteur la Rabotterie en 2AU.
- ⇒ Classement en zones 2AU et 3AU de plusieurs secteurs au sud de la ville (ex : les Marronniers / les Cravetteries) pour répondre aux besoins d'extension de la ville.

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs précédemment fermés (classés en 1 NA dans le POS/PLU)

- ⇒ Classement en 1AU du Fief des Brandes, réduction de la limite de la zone, ramenée à l'Est du fossé. La partie Sud-Est de la zone, entre l'avenue Mac Flechter et le fossé, est classée en zone N pour tenir compte de la présence d'un talweg et de la stagnation d'eaux pluviales à cet endroit.
- ⇒ Classement en 1AU de la zone au lieu-dit Beaulieu. car ce secteur situé à proximité immédiate de la ZAC est suffisamment équipé pour recevoir une urbanisation organisée.

Les évolutions en vue d'organiser le développement urbain

- ⇒ Classement du secteur des Agouts en UD du côté intérieur à la rocade, le côté extérieur est dédié à l'activité (suppression d'une zone UX).
- ⇒ Création d'une zone 1AU au lieu dit les Terres de la Grave (ex= UB) pour pouvoir imposer la réalisation d'une opération d'ensemble dans le but de permettre la construction d'un plus grand nombre de logements à proximité du centre.

Les évolutions en vue de la protection des sites et des paysages

- ⇒ Suppression de la zone NA de la Pairauderie. Classement en Az pour préserver la vigne et les vues sur la ville.
- ⇒ Classement en A des vignes situées entre le lieu-dit les Terres du Moulin dans la ZAC et la Dixmerie pour préserver la qualité des paysages, à proximité d'un patrimoine bâti de qualité souligné par la ZPPAUP.
- ⇒ Classement en zone Ncz, d'un petit secteur non bâti situé au cluzelet (ex : UBc1). Outre le risque de mouvements de terrain, il est classé en ZP2 dans la ZPPAUP, ce qui le rend inconstructible.
- ⇒ Classement en secteur Az d'un petit secteur non bâti situé à côté du bois du Fief de Chaille (ex : NA) car ce secteur est classé en ZP2 dans la ZPPAUP, ce qui le rend inconstructible.
- ⇒ Réduction de la limite de la zone 1AU de la Garenne pour tenir compte de la limite de la zone Natura 2000.
- ⇒ Reclassement en zone Np des secteurs précédemment classés en UB mais qui sont aujourd'hui inclus dans la protection de sites Natura 2000 (au lieu dit la Garenne)
- ⇒ Classement en zone N, d'une partie des terrains précédemment destinés au développement des Thermes car ils situés dans le périmètre de la ZNIEFF de Bellevue.

Les évolutions en vue de prendre en compte des risques ou des nuisances :

- ⇒ Réduction de la zone 1AU du Fief des Brandes. La partie Sud-Est de la zone, entre l'avenue Mac Flechter et le fossé, est classée en zone N pour tenir compte de la présence d'un talweg et de la stagnation d'eaux pluviales à cet endroit.
- ⇒ Classement en zone N d'un terrain situé en amont du lotissement Mignonneau, dans un talweg recevant les eaux pluviales d'un large bassin versant couvrant le secteur des Maronniers, classé en 2AU.
- ⇒ Classement en zone N de la parcelle N°74 au village chez Bastard car il s'agit de l'exutoire du pluvial de l'ensemble du village.
- ⇒ Classement en zone Ncz, d'un petit secteur non bâti situé au cluzelet (ex : UBc1). Outre le risque de mouvements de terrain, il est classé en ZP2 dans la ZPPAUP, ce qui le rend inconstructible.

Les principes pour le reclassement des villages

- ⇒ Classement en UC des villages inclus dans la ZU3 de la ZPPAUP.
- ⇒ Classement en UD des villages ou parties de village sans enjeu patrimonial et dans lesquels on peut admettre un développement de l'urbanisation.
- ⇒ Classement en Nr des villages isolés et des villages où il existe encore une exploitation agricole en activité et pour lesquels un développement de l'urbanisation n'est pas souhaitable.

Divers :

- ⇒ Reclassement en zone UD des zones NA déjà urbanisées depuis la dernière révision du PLU (le Ramet, chez Mignonneau).
- ⇒ Suppression de la zone UF reclassée dans les zones riveraines. Pas de spécificité pour les terrains de la SNCF sur recommandation du Ministère de l'Équipement.
- ⇒ Maintien du classement en zone UDz du secteur les Adouberies sans le lycée, même s'il est en ZP1 dans la ZPPAUP, car cela génère du COS pour le lycée qui peut être reporté sur une partie non inondable du terrain.

## ***D. LA JUSTIFICATION DU PROJET DE CONTOURNEMENT SUD-EST DE LA VILLE.***

Le projet de contournement Sud-Est de la Ville de Jonzac est un projet ancien (1948), faisant partie d'un ensemble d'organisation des circulations complétant la rocade Nord réalisée de la route de Pons à la route de Montendre, desservant également la route de Mirambeau. Cette voie est aussi la voie d'accès future aux Thermes et au pôle touristique économique de la ZAC du Val de Seugne (les Antilles). Compte tenu du statut des voies concernées, ce projet est porté par le Conseil Général.

L'ouvrage de la rocade traversant le SIC N° FR 5402009 dénommé « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents » et passant à proximité du site N° FR 5402003 « Carrières de Bellevue », des mesures d'évitement d'impact ont été mises en place dans le PLU sous forme d'une trame de haies, mises en emplacement réservé au profit du Conseil général et en espace boisé classé. (la justification de cette trame de haie est exposée dans le chapitre IX- paragraphe A « Le projet de rocade, incidences sur l'environnement et mesures compensatoires »).

La délimitation des zones AU s'appuie sur la limite extérieure de l'emplacement réservé. Cette modification apportée au plan résulte d'une demande de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de l'avis des services, appuyée par plusieurs personnes lors de l'enquête publique. Le classement des terrains concernés par la rocade en un seul zonage 2AU ou 3AU permet de fixer un prix plus homogène pour les acquisitions foncières à venir.

Dans le secteur traversant la ZNIEFF, la limite de la zone 3AU s'appuie sur le tracé de la rocade fourni par les services du conseil Général en mai 2008, de façon à ne pas trop empiéter sur le site.

Lorsque la voie était bordée de zone A et N de part et d'autre, il n'y a pas eu de modification de zonage de façon à ne pas afficher de constructibilité là où il n'y en avait pas auparavant.

Les mesures d'évitement d'impact (trame de haies) constituent bien des mesures d'accompagnement du projet de contournement. Il s'agit de mesures de réduction d'impact par rapport à l'impact de la rocade sur le milieu biologique, relevant des obligations du code de l'environnement mais il ne s'agit pas de mesures compensatoires de l'ouvrage par rapport au volet agricole de l'aménagement.

Une pré-étude d'aménagement foncier a été lancée en parallèle en vue de déterminer l'impact du projet d'aménagement sur le milieu agricole et d'étudier les avantages et les inconvénients des différents modes d'aménagement foncier possibles sur les secteurs traversés. Cette étude permettra ensuite à une commission communale d'aménagement foncier de choisir le mode d'aménagement foncier le plus approprié.

Le rapport de présentation du PLU arrêté en septembre 2007 reprend les éléments portés à la connaissance du bureau d'études dans un dossier de mise en compatibilité du POS daté du 28 juin 2007. La note de présentation de ce dossier est annexée au présent rapport.

## ***E. LES POSSIBILITES D'OUVERTURE DE CARRIERES***

Le territoire communal est peu étendu. Il est relativement contraint pour le développement de son urbanisation par les Plans de Prévention des Risques, la ZPPAUP. La politique communale vise également à préserver les terres viticoles. Il reste donc peu d'espaces pour le développement urbain. L'activité de carrières (extraction de pierres) est une activité traditionnelle à laquelle le Conseil Municipal n'est pas opposé. Une autorisation d'exploitation a été délivrée récemment au lieu-dit la Maladrerie. Pour autant le Conseil Municipal ne souhaite pas autoriser l'exploitation de carrières en n'importe quelle zone.

Dans le PLU de Jonzac, les carrières ne sont pas interdites **systematiquement** sur l'ensemble du territoire **et** elles sont admises dans la zone A, dans des secteurs identifiés sur le document graphique par une trame. Elles y sont autorisées de façon explicite puisqu'il est fait référence à la réglementation applicable aux carrières et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Quant à la zone N, les carrières n'y sont pas admises car celle-ci recouvre des secteurs habités Nr, un secteur destiné aux activités de loisirs Ns et des secteurs naturels protégés qui ne sont pas compatibles avec une carrière.

## ***F. LES EVOLUTIONS RELATIVES AUX BOISEMENTS***

Les principes généraux qui ont prévalu sur la préservation des boisements, haies et parcs sont les suivants :

Les grands boisements disséminés sur le territoire, en particulier dans la zone rurale, sont protégés en espaces boisés classés. Le PLU ajoute de nouveaux boisements au sud (Le Four à Chaux) et à l'Ouest (L'Houmérie).

Des haies ont été identifiées dans la zone rurale en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L 123.1.7<sup>ème</sup>. Elles sont localisées route de chez Piaud et à l'Est du territoire du côté de chez Garnier.

Dans la vallée, le POS/PLU distinguait des EBC et des espaces paysagers et les protections mises en place ne couvraient pas la totalité des boisements. La végétation dans la vallée mêle des plantations de peupliers, assimilés à des cultures à d'autres espèces (frênes, saules, etc...). Il a été décidé d'étendre le classement d'éléments paysagers remarquables à l'ensemble des boisements. En contrepartie, la surface des espaces boisés repérés a été élargie aux arboretums plantés depuis la précédente révision du POS. Le choix d'un classement en élément paysager plutôt qu'espace boisé classé se justifie par le souhait d'harmoniser la protection des boisements sans gêner la culture populaire. Les risques d'évolution de la végétation sont faibles compte-tenu des contraintes qui existent déjà sur le site de la vallée. A noter que la commune dispose de la maîtrise foncière d'une grande partie de la vallée et qu'elle poursuit une politique de plantation dans cet espace. Au contraire, le classement en espace boisé classé pourrait être gênant pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la gestion des crues ou la préservation des chemins de randonnée et des chemins d'entretien des berges. Ces travaux ne pourront se faire dans tous les cas qu'après évaluation environnementale.

Dans le centre ville, la trame « éléments paysagers » a été supprimée sur plusieurs sites considérant que les boisements ne présentaient plus le même intérêt (par exemple, entrée du Bd Gautret, trame posée sur un jardin avec des pins maritimes) ou que la trame était mal positionnée (par ex : lotissement Baie Saint-Paul, la trame ne correspondait à aucune haie, autre exemple : trame posée sur le jardin de la communauté de communes, jardin mais pas parc).

## **G. LES EVOLUTIONS EN TERME DE SUPERFICIE**

L'évolution des zones urbaines se justifie par le reclassement en zone U des secteurs urbains de la ZAC et des anciennes zones NA aujourd'hui bâties (le Ramet et Mignonneau) en contrepartie du reclassement en zone 1AU du secteur des Terres de la Grave (précédemment classé en UB) et du reclassement en zone N de secteurs présentant des risques liés au ruissellement des eaux pluviales.

Le PLU reconstitue le stock de zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) après le reclassement des zones NA du Ramet et de chez Mignonneau en zone UD. Les zones d'extension à vocation d'activités (1AUx) ont légèrement évolué. La progression la plus forte correspond aux zones de réserve foncière classées 2AU et 3AU qui traduisent la volonté de la commune d'un fort développement et d'une croissance maîtrisée dans le temps.

Les surfaces classées en zone U et AU issues de zones naturelles ou agricoles représentent environ 100 ha. La commune n'est donc pas concernée par l'article L 121.14 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, on estime à 50 ha environ le reclassement de secteurs en zone agricole (secteurs situés en ZP2 dans la ZPPAUP, inconstructibles) et en zone naturelle (prise en compte de risque).

La zone agricole est réduite malgré tout en raison des réserves foncières importantes pour l'urbanisation (zones 2AU et 3 AU).

Les zones naturelles progressent quant à elles avec une meilleure prise en compte des risques et des éléments nouveaux en matière de patrimoine écologique qui ont conduit à réduire la zone 1AUth à Bellevue par exemple.

POS/PLU approuvé le 11/03/2002		PLU approuvé en mai 2008			
Intitulé des zones	Surfaces des zones avant la révision (en hectares)	Intitulé des zones	Surfaces des zones après la révision (en hectares)	Différence	Observations
UA	36.92	UA	17.09		
UB	206.10	UB	22.44		
		UC	17.65		
		UD	241.03		intègre également des zones NB
UF	9.25				UF supprimée
UX	31.58	UX	34.01		
		UZA	11.30		zones urbaines de la ZAC
		UZB	11.16		
NB	56.71				
<b>Sous total des zones urbaines</b>	<b>340.56</b>	<b>Sous total des zones urbaines</b>	<b>354.68</b>	<b>14.12</b>	
NA	45.57	1AU	36.96		
NAd	20.88				
NAX	33.38	1AUx	38.54		
NAXa	4.86	1AUxa	5.69		
NATH	30.68	1AUth	17.12		
NATHc	9.74				
1 NA	14.60	2AU	68.30		
		3AU	34.95		
<b>Sous total des zones à urbaniser</b>	<b>159.71</b>	<b>Sous total des zones à urbaniser</b>	<b>201.56</b>	<b>41.85</b>	
<b>NC</b>	<b>582.16</b>	<b>zone Agricole</b>	<b>468.25</b>	<b>-113.91</b>	
		secteurs Nr	13.64		
		secteurs Ns	19.19		
		secteur Nt	0.27		
		autres secteurs de la zone N	250.39		
		ND3	0.16		zones naturelles de la ZAC
		ND5	0.87		
<b>ND</b>	<b>165.11</b>	<b>Sous total des zones naturelles</b>	<b>284.51</b>	<b>119.40</b>	
ZAC	66.95				
<b>TOTAL</b>	<b>1309.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1309.00</b>		
<b>Espaces boisés classés</b>	<b>80.20</b>	<b>Espaces boisés classés</b>	<b>81.51</b>		
		Eléments paysagers	44.65		

## **H. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Il convient de rappeler que les orientations d'aménagement sont facultatives. Si la commune a retenu quelques principes de composition dans son PLU, ceux-ci doivent servir de base ou de cadre de discussion à l'analyse de projet en phase opérationnelle. Rappelons encore que la commune ne souhaite pas que le PLU bloque des projets mais au contraire, en favorise l'émergence.

### **1. LE RAMET ET LA RABOTTERIE**

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.

Les objectifs poursuivis sont :

- de mettre en relation les quartiers nouveaux avec les quartiers existants,
- d'anticiper sur les liaisons futures avec les quartiers restant à créer.

Ces liaisons ne doivent pas perturber la tranquillité des quartiers existants. 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.

Ainsi l'accent est mis sur la place des liaisons douces dans le plan de composition. 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.

Toutefois, il est intéressant de créer une traverse automobile dans l'îlot, entre la limite Nord-Ouest du secteur (RD 252) et la limite Sud-Est du secteur (chemin de la Rouge). Cela permet de faciliter la desserte du secteur, notamment pour les services techniques.

Il n'est pas fixé d'orientations d'aménagement dans le secteur de la Rabotterie car ce secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation à court terme. Il sera toujours temps de définir de nouveaux principes lors de la modification du PLU ouvrant la zone à l'urbanisation.

### **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. Ce secteur assez vaste doit être organisé dans le but d'utiliser de façon rationnelle des espaces bien situés, proches des équipements scolaires, sportifs et commerciaux de la ville.

La composition devra conserver l'allée de platanes et de tilleuls qui marque l'entrée de la zone en préservant le maximum d'éléments arborés. Il n'est pas question d'abattre et de reconstituer ensuite une nouvelle allée car cela prendra du temps avant de retrouver un ensemble de qualité comme celui qui existe. Toutefois, on peut admettre qu'il soit nécessaire de supprimer quelques sujets pour des raisons sanitaires ou techniques.

La desserte automobile de la zone pourra être en impasse à défaut de trouver une seconde issue avenue Faidherbe. 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. Il serait dommage de ne pas pouvoir rejoindre l'avenue Faidherbe par le sud en l'absence de liaison automobile. Cette liaison piétonne pourra emprunter un chemin existant qui dessert déjà des constructions en limite sud de la zone. D'autre part, il serait dommage que la zone tourne le dos à la Vallée de la Seugne et ne dispose d'aucun lien. Ces liens visuels pourront être :

- réalisés 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**

Le PLU fixe trois grandes orientations pour l'aménagement de ce secteur :

Il convient d'abord 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.

A ce jour, la rocade n'est pas considérée comme une voie à grande circulation et de ce fait, elle n'est pas soumise aux obligations de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas de raison de fixer aujourd'hui des contraintes qui ne sont pas imposées par le code de l'urbanisme. Il est préférable de laisser aux projets d'urbanisation le soin de choisir le traitement paysager le mieux adapté au projet. Si nécessaire, si le statut de la voie changeait, le PLU pourrait alors être modifié pour intégrer des prescriptions particulières.

Le second point porte sur le 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. Ici aussi, la liberté est laissée aux opérateurs de choisir la forme de ce traitement.

Le dernier point concerne l'organisation de la desserte automobile. Celle-ci doit se faire directement à partir de la rue de la Garenne de façon à limiter les flux dans l'impasse de la Garenne (bout de la rue de la Cité de la Garenne) qui est très étroite. Il est intéressant de laisser la possibilité d'un accès par la Cité de la Garenne car cela permettra aux habitants de cette cité d'utiliser la voie nouvelle et de disposer d'une autre sortie.

### **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 ; il est prématuré de fixer ici la forme d'un aménagement qui nécessitera des études techniques plus poussées. L'emprise de ce carrefour ne peut pas être fixée de façon plus précise pour les mêmes raisons. C'est pourquoi il n'y a pas d'emplacement réservé dans le PLU.
- le second accès est à créer à partir du giratoire de la Capitainerie. De même, cela suppose des études techniques plus poussées pour vérifier la possibilité de créer un nouvel embranchement sur ce giratoire. Il n'est donc pas possible de mettre un emplacement réservé dans le PLU.

Des accès secondaires pourront être aménagés à partir du centre commercial actuel et à partir de la rue du cimetière. Il est évident qu'une liaison fonctionnelle doit être créée entre la partie ancienne du centre commercial et la nouvelle. Il est moins certain de créer une liaison avec la rue du cimetière. Celle-ci doit être au moins piétonne et aménagée de façon à disposer d'un itinéraire piéton privilégié depuis le centre-ville. L'opportunité de créer un axe automobile doit être étudiée en fonction du projet mais ne doit en aucun cas conduire à apporter un flux de véhicule important dans cette voie. Celle-ci doit rester secondaire.

L'axe principal traversant l'ensemble de la zone devra recevoir un aménagement paysager mais le PLU ne détaille pas le type d'aménagement, laissant à l'opérationnel le soin de le définir. Le règlement fixe la largeur minimum des voies ; elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les orientations d'aménagement ne précisent pas plus ces caractéristiques.

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

## **5. CHEZ BASCLE / CHATEAU 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. Celui-ci a fait l'objet d'études techniques suffisantes pour permettre la mise en place d'un emplacement réservé au profit du Conseil Général. 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'Houmérie (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.

Le PADD montre la vocation d'accueil d'activités à long terme du secteur de l'Houmérie / Lucébrec situé au Nord de la voie communale n°18. Ce secteur serait desservi alors par ladite voie. C'est pourquoi il importe que les caractéristiques de la liaison entre la zone commerciale à aménager à court terme et la VC 18 soient suffisantes pour supporter une circulation de transit.

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 FOCHE**

Ce petit secteur coincé entre la voie ferrée et la rocade dispose d'accès limités car il n'y aura pas d'accès possible sur la rocade ni bien entendu, sur la voie ferrée. 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. Cette possibilité est ouverte compte tenu du nombre de plus en plus fréquent de projets en impasse, privilégiant les déplacements piétons et limitant les surfaces affectés à la circulation automobile.

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. Un emplacement réservé est déjà prévu à cet effet dans le PLU.

Une attention particulière sera donnée au traitement paysager de la façade sur la rocade. Il n'est pas fixé de prescriptions plus détaillées. A ce jour, la rocade n'est pas considérée comme une voie à grande circulation et de ce fait, elle n'est pas soumise aux obligations de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas de raison de fixer aujourd'hui des contraintes qui ne sont pas imposées par le code de l'urbanisme. Il est préférable de laisser aux projets d'urbanisation le soin de choisir le traitement paysager le mieux adapté au projet. Si nécessaire, si le statut de la voie changeait, le PLU pourrait alors être modifié pour intégrer des prescriptions particulières.

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). Un emplacement réservé est déjà prévu à cet effet dans le PLU.

## **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 car ils constituent une lisière bien intégrée à l'environnement et assurent l'intégration dans le paysage.

Le petit boisement en façade sur la route d'Archiac doit être conservé lui-aussi car il isole l'opération de la route relativement fréquentée et assure une bonne intégration paysagère dans l'entrée de ville. Sa protection est assurée par un classement en espace boisé classé.

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 : au sud, vers une propriété bâtie qui pourrait évoluer vers de l'habitat à l'avenir, à l'Est avec un accès piéton sur la route de Chez Piaud (moins fréquentée que la route d'Archiac) qui descend vers le centre-ville et les aménagements de loisirs de la ZAC du Val de Seugne.

## **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. Cependant les études techniques ne sont pas réalisées et il n'est pas possible à ce jour de prévoir un emplacement réservé. La route de Barbezieux est très fréquentée bien qu'elle ne soit pas une voie classée à grande circulation. Le nombre d'accès sur cette voie doit donc être limité. C'est pourquoi un 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 (privilegiée sud / sud-ouest). En effet, ce secteur implanté dans un espace ouvert est très exposé aux regards en sortie de ville (en entrée de ville, il est en partie masqué par un talus). Bien situé en terme d'orientation, il est intéressant de tirer le parti maximum de cette situation et de mettre en œuvre les principes de développement durable.

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 draine 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.

Le choix de fixer peu de prescriptions peut s'expliquer de différentes manières :

- soit il s'agit de secteurs simples à aménager et qui sont de toutes façons compris dans le périmètre de la ZPPAUP (secteurs indicés « p »),
- soit il s'agit de secteurs fermés à l'urbanisation à plus ou moins long terme (zones 2AU et 3AU). Il sera toujours temps lors de leur ouverture à l'urbanisation, par une procédure de modification ou de révision, de mettre en place des prescriptions particulières pour leur organisation, leur mise en valeur ou la préservation des conditions de vie favorables aux chiroptères fréquentant une partie de ces secteurs.

## VIII. NOTE DE PRESENTATION DE LA ZAC

---

### **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 est 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 EVOLUTIONS NECESSAIRES**

La ZAC Val de Seugne a été créée en 1999 et le dossier de réalisation approuvé en 2000. L'équipement majeur des Antilles a été construit sur le site, accompagné aujourd'hui d'un casino, de résidences hôtelières et de petites résidences d'habitat permanent de l'autre côté de la RD.

Deux évolutions du projet sont à l'étude.

- La Ville de JONZAC projette de réaliser une salle culturelle importante, à la pointe Nord de la ZAC, affectée à des spectacles et des séminaires.
- La « montée » sur les terres du Moulin ne devrait pas être construite côté Sud, et la constructibilité correspondant à ces terrains devrait être retrouvée dans les zones constructibles disponibles.

Par ailleurs, un toilettage du règlement de la ZAC doit être réalisé :

- autorisation des sols selon les secteurs : s'assurer de la possibilité de réaliser la salle de spectacles dans le secteur ZA.
- Hauteur des constructions sur les secteurs : s'assurer de la possibilité de réaliser le projet d'équipement culturel.
- Aspect extérieur des constructions (autorisation des toitures-terrasses)
- Abandon de la protection des vues sur le secteur ZB1 le long de la RD 142,
- Possibilité de transférer les SHON sans limitation à l'intérieur d'un même secteur

### **C. LA MISE EN CONCORDANCE ZAC/PLU**

Le périmètre de la ZAC n'est pas modifié, le programme n'est pas remis en cause, ni le bilan financier. Dès lors, il n'y a pas de nécessité à modifier le dossier de création. Par contre, ces adaptations du plan et du règlement de la ZAC s'inscrivent dans la révision du PLU.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a supprimé les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ). Les ZAC ne constituent donc plus des exceptions aux PLU mais doivent au contraire, être intégrées dans les PLU.

L'article L123.3 du code de l'urbanisme indique :

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Le plan du PAZ est inséré dans les orientations d'aménagement. Il fixe les principes d'aménagements des différents secteurs. Le parti d'urbanisme est adapté aux dernières évolutions du contexte de la ZAC (voir paragraphe suivant). Le règlement de ces secteurs est ensuite inséré dans le règlement du PLU et les secteurs sont reportés sur le plan de zonage du PLU. Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, clôtures, permis de démolir) et les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles devront en outre, être conformes aux prescriptions du règlement et aux indications du plan de zonage.

L'enquête publique sur le PLU permettra de porter à la connaissance du public et de recueillir éventuellement des observations. A noter qu'aucune remarque n'a été formulée sur le projet présenté dans le cadre de la concertation.

## **D. LES PRINCIPES GENERAUX 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 ACCES**

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 PIETONNES**

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 ELEMENTS 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 PRESERVATION 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.

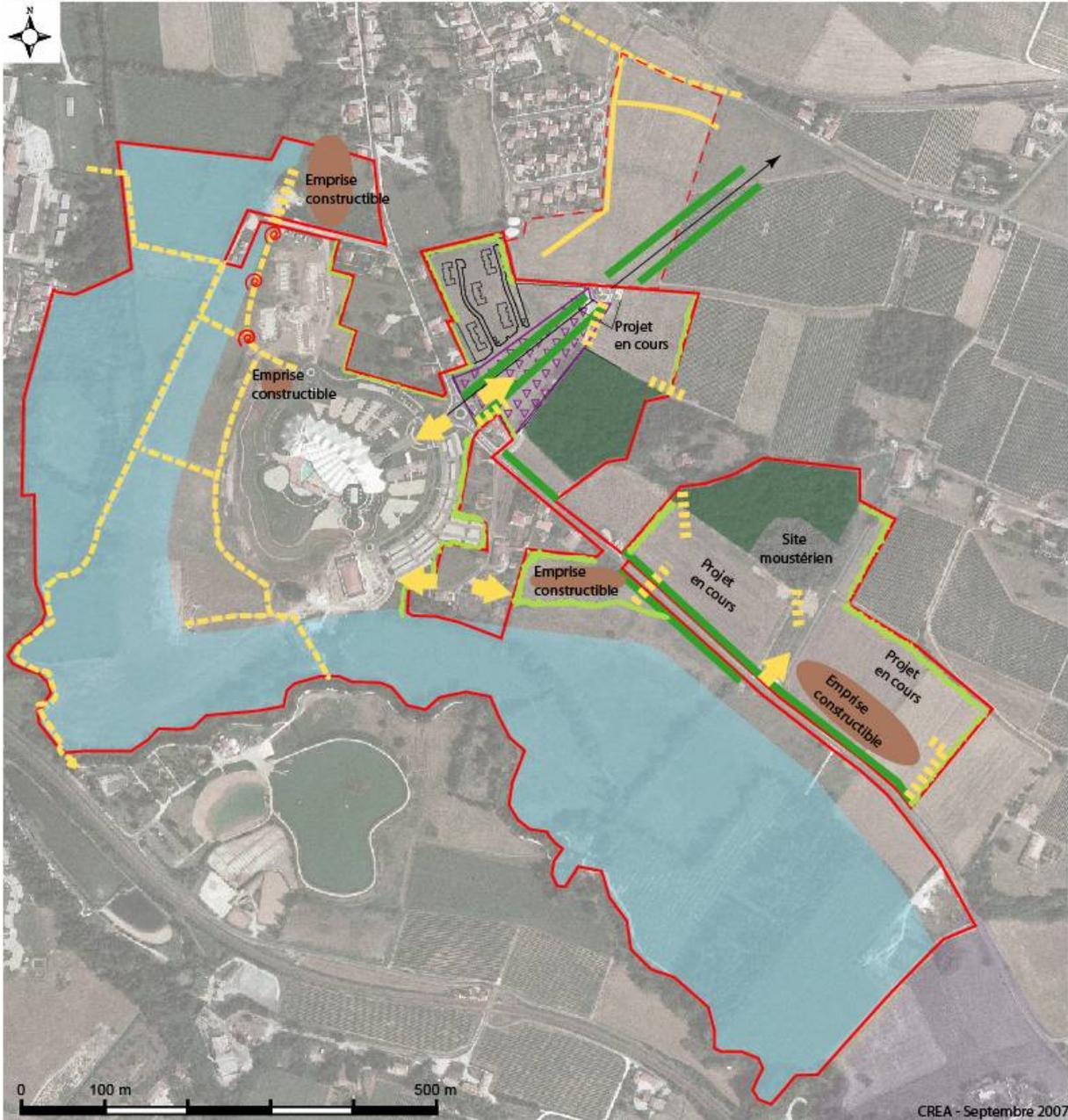
Des écrans végétaux devront être réalisés aux abords de la RD 142 de façon à parfaire l'entrée de ville et à traiter la transition entre les espaces agricoles ou naturels de la vallée et les secteurs bâtis de la ZAC. Même dispositif en rappel à imaginer en limite de l'ensemble urbain enclavé dans le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

## 6. ILLUSTRATION DE CES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PLAN DE COMPOSITION DE LA ZAC DU VAL DE SEUGNE



	Limite de la ZAC		Aménagement des accès principaux		Folies		Espace boisé à conserver
	Limite de la zone 1AU		Voies à créer Tracé indicatif		Ecran végétal à créer		Zone Inondable
			Cheminement piéton à créer Tracé indicatif		Espaces verts à créer, Largeur minimale = 5 m		Protection des vues
			Cheminement piéton existant				

## **E. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT**

### **1. LES ZONES URBAINES DE LA ZAC**

Le secteur ZA devient la zone UZA, le secteur ZB devient la zone UZB.

Une partie de la ZAC est couverte par le PPR risque de mouvements de carrières et une partie est couverte par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Ces secteurs sont identifiés par un indice « c » pour le risque et « z » pour la ZPPAUP. Les dispositions particulières applicables à tous les secteurs concernés par ce risque sont intégrées dans le règlement des zones et celui-ci renvoie au règlement de la ZPPAUP pour les secteurs concernés.

Pour faciliter la réalisation du projet de salle de spectacles, le règlement de la zone UZA précise que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises,
- il n'est pas fixé de hauteur maximum pour ce type d'équipements
- des dispositions différentes pourront être admises pour ce type d'équipement en matière d'aspect extérieur,
- il n'est pas fixé de normes particulières en matière de stationnement pour ce type d'équipement.

Le règlement procède en outre à quelques ajustements :

- pas de règles à l'article 8 comme dans les autres zones du PLU,
- nouvelle répartition des SHON entre les secteurs de la ZAC afin de donner de la SHON pour la réalisation de l'équipement culturel, voire pour une autre construction de type hébergement. Cela permet d'utiliser la SHON gelée par la mise en place d'une perspective paysagère inconstructible entre la RD 142 et le Moulin du Cluzelet. (voir schémas ci-après « bilan de la SHON consommée » et « bilan de la SHON résiduelle par rapport à la SHON nouvelle : après transfert de SHON »)

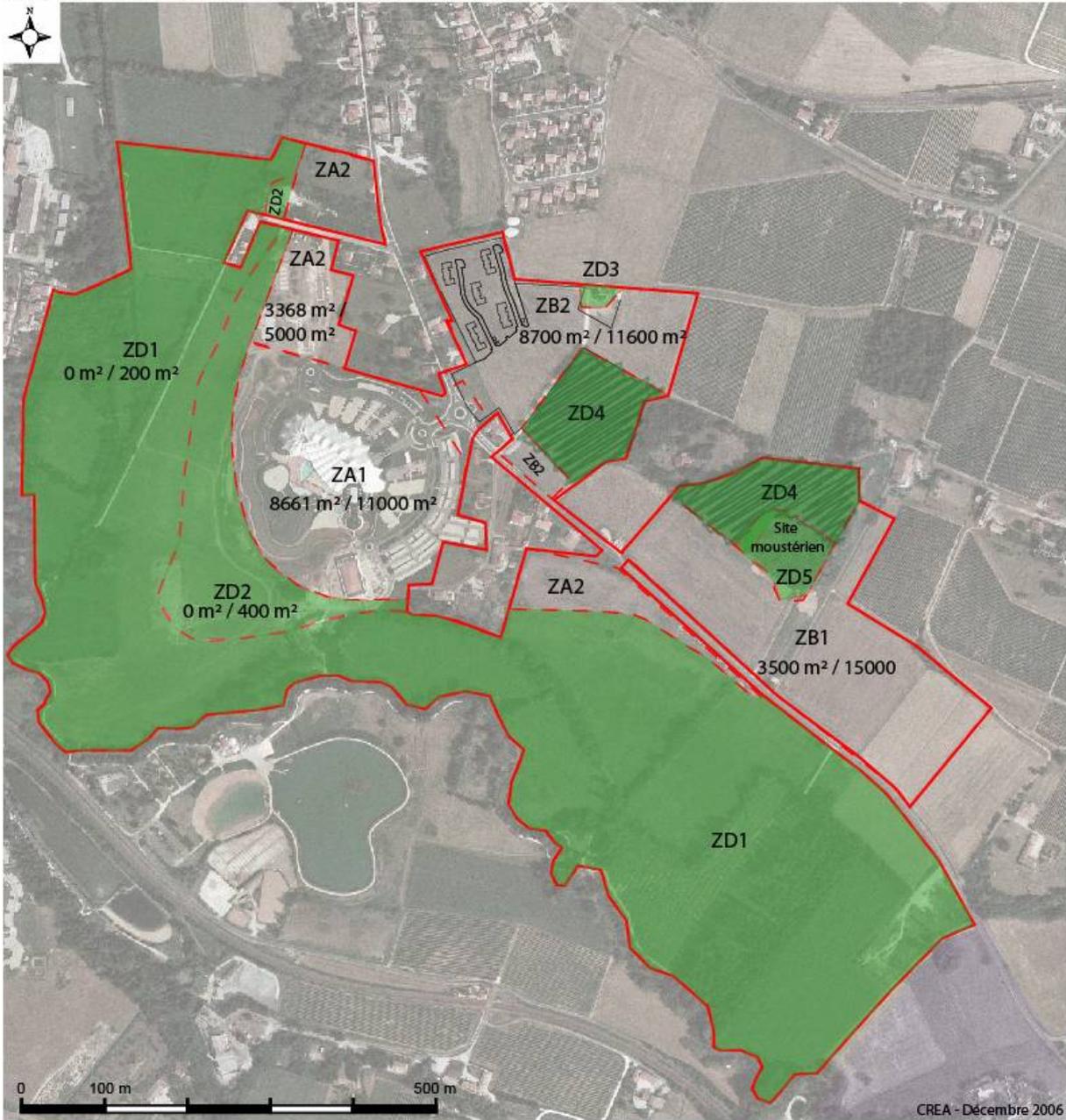
### **2. LES ZONES NATURELLES DE LA ZAC**

Dans le PAZ, les secteurs naturels de la ZAC se divisaient en 5 dans le PAZ :

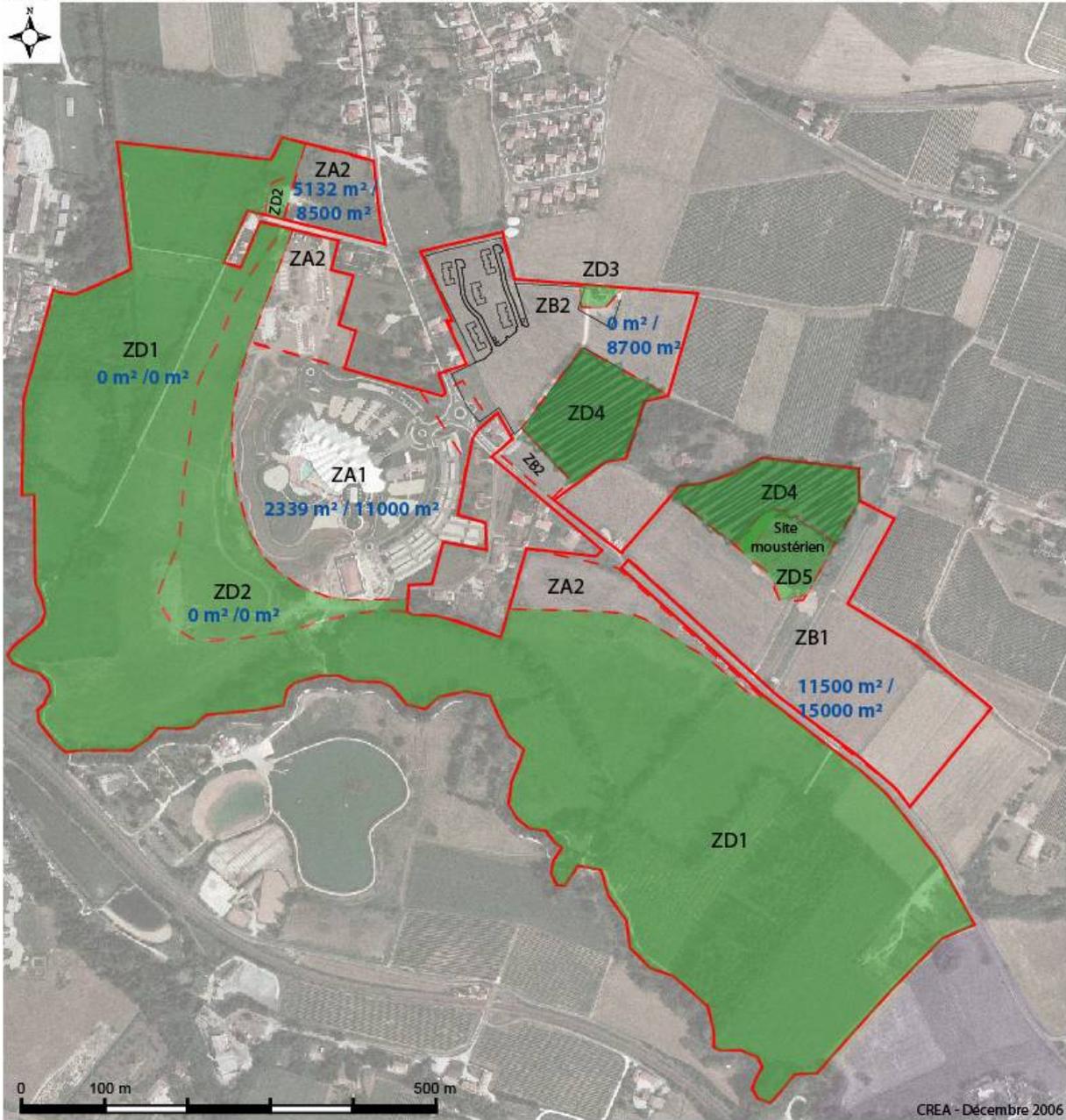
- le secteur D1 comprend l'ensemble des terrains situés aux abords de la Seugne, dans le périmètre de protection des risques d'inondation. Ce secteur a pour vocation la mise en valeur de la zone humide.
- Le secteur D2 comprend l'ensemble des terrains situés entre la zone inondable et les secteurs urbanisables A1 et A2. Ce secteur doit assurer la transition entre espace naturel et espace urbanisé. Il a pour vocation d'accueillir des aménagements paysagés de type jardin à thème.
- Le secteur D3, situé au Nord de la ZAC, comprend un moulin et ses abords immédiats.
- Les secteurs D4 comprennent les deux espaces boisés classés.
- Le secteur D5 comprend les terrains situés aux abords d'une ancienne carrière et la carrière elle-même.



ZAC DU VAL DE SEUGNE : BILAN DE LA SHON CONSOMMEE PAR RAPPORT AU PAZ INITIAL



ZAC DU VAL DE SEUGNE : BILAN DE LA SHON RESIDUELLE PAR RAPPORT A LA SHON NOUVELLE APRES TRANSFERT DE SHON



	Limite de la ZAC		Espace boisé à conserver
	Limite de secteur	<b>2339 m<sup>2</sup> / 11000 m<sup>2</sup></b>	= SHON consommée / SHON maximale dans le PAZ initial

## IX. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Il convient de rappeler que la commune n'est pas concernée par l'étude de l'évaluation environnementale prévue par l'article L.121-14 du code de l'urbanisme car sa superficie est inférieure à 5000 ha et sa population est inférieure à 10 000 habitants, les zones U et AU créées par le PLU dans des secteurs agricoles et naturels sont inférieures à 200 ha.

Toutefois, le territoire communal de Jonzac présente des enjeux environnementaux qui sont les suivants : deux Sites d'intérêt Communautaire n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents » et FR 5402003 « Carrières de Bellevue ».

Ces sites présentent un intérêt écologique qui se distingue par :

1/ la présence de **quatorze espèces de Mammifères d'intérêt communautaire** :

- la Loutre d'Europe, espèce inscrite aux annexes 2 et 4 de la directive "Habitats",
- quatorze espèces de Chiroptères, dont 5 sont inscrites aux annexes 2 et 4 de la directive "Habitats", et 8 sont inscrites à l'annexe 4 de cette directive.
- la présence potentielle du Vison d'Europe (*Mustela lutroela*), inscrit aux annexes 2 et 4 de la directive "Habitats" – **espèce prioritaire** ;
- la présence de dix espèces d'Oiseaux inscrites à l'annexe 1 de la directive "Oiseaux" ;

2/ la présence de **quatre espèces de Reptiles d'intérêt communautaire** :

- la Cistude d'Europe (annexes 2 et 4 de la directive "Habitats"),
- le Lézard vert (annexe 4 de la directive "Habitats"),
- le Lézard des murailles (annexe 4 de la directive "Habitats"),
- la Couleuvre verte et jaune (annexe 4 de la directive "Habitats") ;

3/ la présence de **cinq espèces d'Amphibiens d'intérêt communautaire** :

- le Triton marbré (annexe 4 de la directive "Habitats"),
- le Crapaud accoucheur (annexe 4 de la directive "Habitats"),
- la Rainette arboricole (annexe 4 de la directive "Habitats"),
- la Rainette méridionale (annexe 4 de la directive "Habitats"),
- la Grenouille agile (annexe 4 de la directive "Habitats") ;

4/ la présence de **sept espèces d'Insectes d'intérêt communautaire** :

- trois Odonates : l'Agrion de Mercure, le Gomphe de Graslin et la Cordulie à corps fin, toutes les trois inscrites à l'annexe 2 de la directive "Habitats". Le Gomphe de Graslin et la Cordulie à corps fin sont aussi inscrits à l'annexe 4 de cette directive,
- un Lépidoptère : l'Azuré du Serpolet, inscrit à l'annexe 4 de la directive "Habitats",
- trois Coléoptères : le Lucane cerf-volant (annexe 2 de la directive "Habitats"), le Grand Capricorne et la Rosalie des Alpes, ces deux dernières espèces étant inscrites aux annexes 2 et 4 de la directive "Habitats",

5/ la présence d'une **espèce d'intérêt communautaire prioritaire** : la Rosalie des Alpes (Insecte Coléoptère), inscrite aux annexes 2 et 4 de la directive "Habitats",

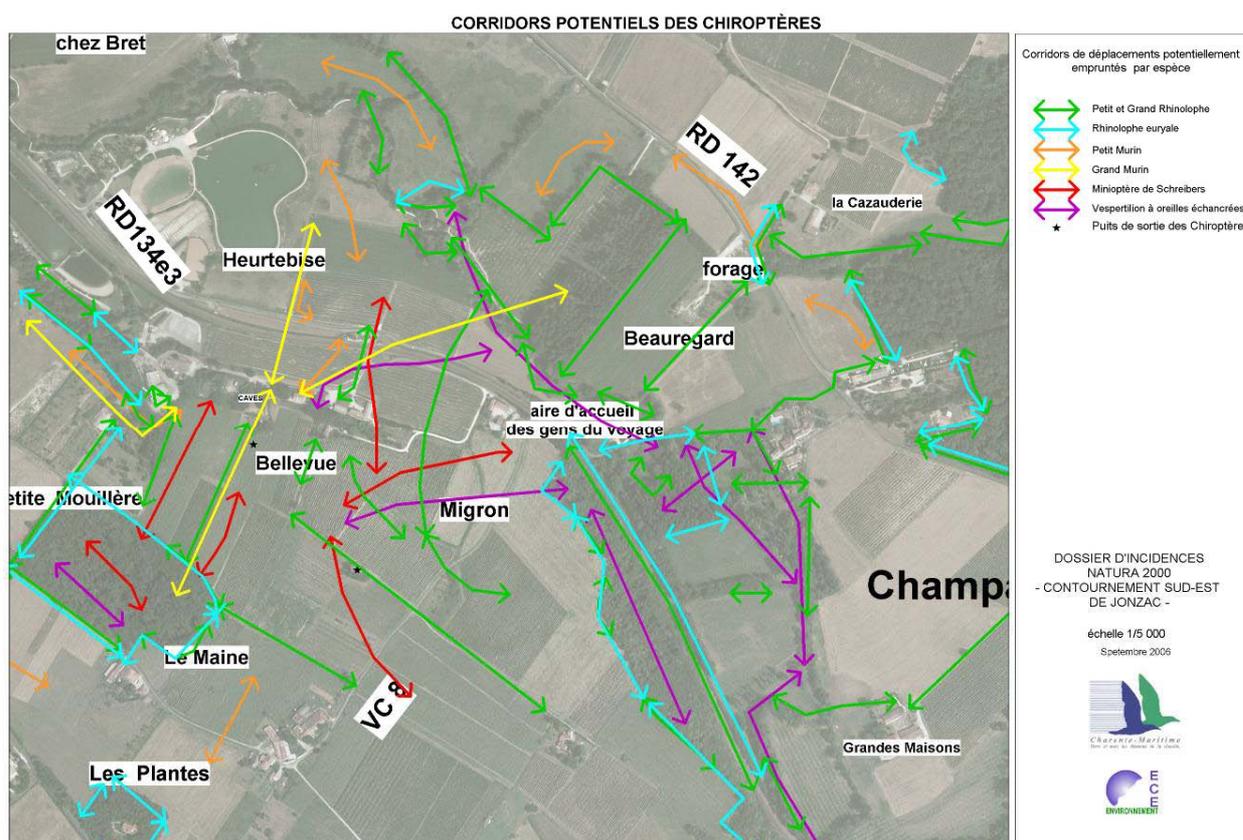
6/ une **richesse spécifique élevée** pour la plupart des groupes faunistiques mais moindre pour la flore et les habitats (aucun habitat ni espèce végétale d'intérêt communautaire n'ont été recensés dans la zone d'étude),

7/ La **forte sensibilité écologique de la Seugne et de ses annexes**.

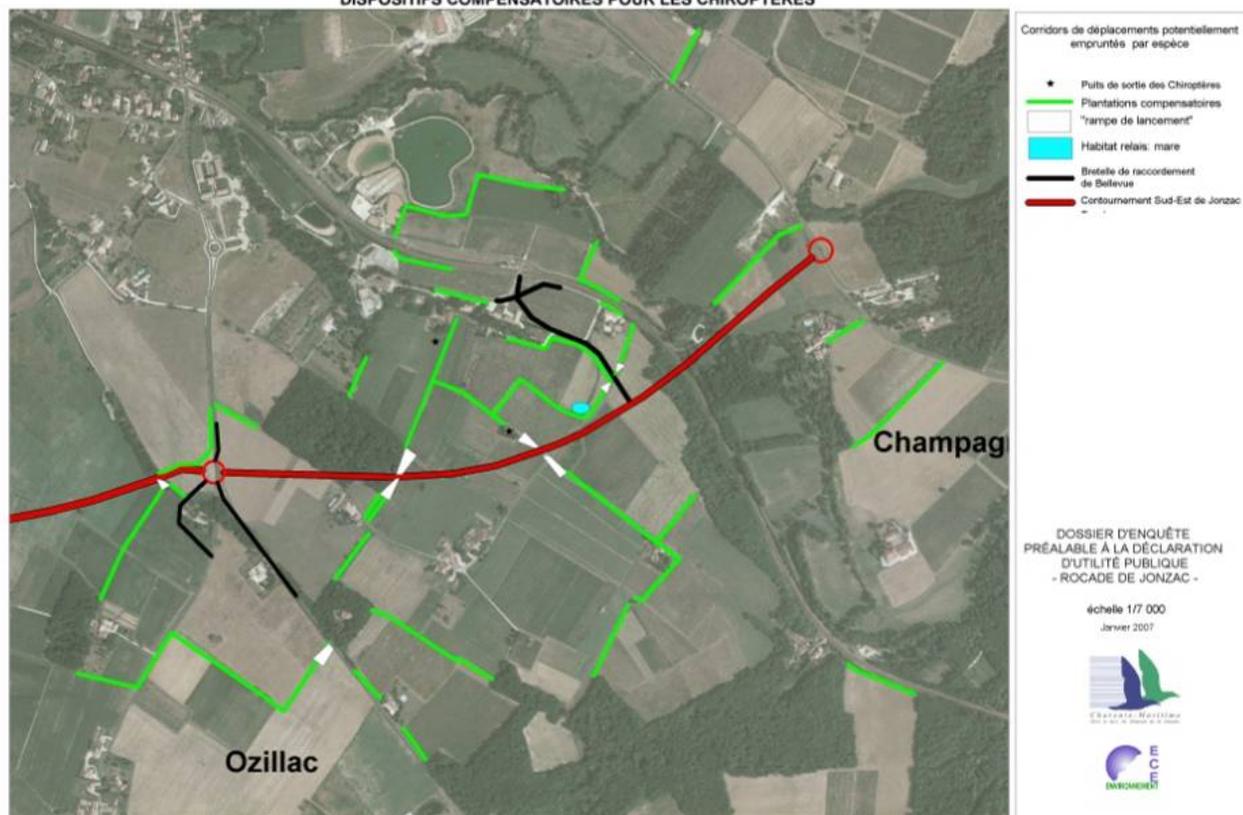
(extrait du dossier d'incidence au titre de l'article L 414 du code de l'environnement réalisé par ECE Environnement en juillet 2007)

## A. LE PROJET DE ROCADE, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Le projet de contournement Sud-Est de la Ville de Jonzac a fait l'objet d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique. Ce dossier en cours d'instruction a été soumis à la consultation des services de l'Etat en fin d'année 2006. L'ouvrage de la rocade traversant le SIC N° FR 5402009 dénommé « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents » et passant à proximité du site N° FR 5402003 « Carrières de Bellevue », la DIREN a fait connaître ses observations, demandant qu'une étude d'incidences environnementale soit réalisée de façon à apprécier notamment l'impact de l'ouvrage sur la préservation de plusieurs espèces de chauve-souris protégées dans le cadre du programme européen Natura 2000. La première partie de cette étude a été réalisée au printemps 2007. Cette étude était basée sur l'hypothèse émise par la Ligue pour la Protection des Oiseaux selon laquelle il existe des sites d'alimentation et de reproduction à proximité de la carrière. Une carte des corridors potentiels a été réalisée à partir des connaissances sur le site de la LPO et des données bibliographiques. Elle a conclu à la nécessité de créer des corridors biologiques pour permettre aux chiroptères de continuer à se nourrir en franchissant la rocade sans risque d'impact. La création d'une trame de haies permettant de guider les chauves-souris vers des passages privilégiés a donc été déterminée sur la base d'un repérage de leurs trajectoires de nourrissage.



## DISPOSITIFS COMPENSATOIRES POUR LES CHIROPTÈRES



Cette trame de haies est matérialisée par des emplacements réservés doublés d'une protection espace boisé classé. La maîtrise foncière par le Conseil Général (maître d'ouvrage de la rocade) constitue une sécurité pour la réalisation et l'entretien de ces haies/corridors.

L'étude d'incidences datée de septembre 2007 a été complétée par une mission chiroptérologique dont le rapport a été rendu en février 2008. Il confirme la présence d'un grand nombre d'individus mais il explique que :

« **L'absence de colonies de reproduction, la présence de mâles estivants, en faible effectif et dans des secteurs plus éloignés du tracé, implique que le tracé du contournement sud de Jonzac sera moins dommageable pour les populations que ce qu'il avait été prévu. En effet, il semblerait (cf. C. Bickmore et L. Wyatt, Symbioses, n° 15, page 39) que généralement, ce sont les juvéniles qui semblent les plus touchés par la mortalité routière directe, surtout près des gîtes. (p32 du dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 – complément chiroptères – ECE Environnement - février 2008)**

**A la lecture de la synthèse par espèces, il apparaît clairement que les grandes parcelles agricoles, et principalement viticoles, qui occupent la surface du réseau souterrain, ne correspondent globalement pas aux exigences des déplacements et activités de chasse des chauves-souris.**

**Ces dernières recherchent probablement les milieux très favorables de la vallée de la Seugne toute proche au nord, en rejoignant sa ripisylve et ses milieux diversifiés (prairies hydromorphes, peupleraies, taillis, plans d'eau de la base de loisirs, ...) par le corridor le plus court et le plus adapté, à savoir les haies et formations buissonnantes qui surplombent les 5 entrées des carrières de Bellevue jusqu'à l'usine de chauffage urbain, puis le boisement linéaire entre l'usine, la voie ferrée et la RD 134.**

**C'est ce que semblent en partie confirmer les résultats ultrasonores du printemps 2007.** (p 34 du dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 – complément chiroptères – ECE Environnement - février 2008) »

Le rapport conclue :

« L'impact chiroptérologique du projet de rocade Sud-est de Jonzac concerne :

- la coupure et la disparition d'habitats ;
- l'éventualité d'une mortalité locale accrue par chocs des chauves-souris avec les véhicules.

La perte d'habitats (territoires de chasse et gîtes éventuels en cavités arboricoles) sera essentiellement localisée au niveau du Bois du Maine et du coteau boisé longeant la voie S.N.C.F. au Sud-Est de Migron.

En ce qui concerne la mortalité routière par collisions des chiroptères, le **passage en viaduc** (ouverture d'environ 270 m et hauteur du tirant d'air d'environ 10 - 15 m au-dessus de la Seugne) est la meilleure des solutions. (...)

A la différence du puits de la parcelle ZP/3a, le **puits d'aérag**e à proximité de la future rocade (puits de la parcelle ZP/56a) n'est pas ou peu utilisé actuellement par les chauves-souris pour leurs allées et venues entre le réseau souterrain de Bellevue et l'extérieur : il conviendrait de maintenir la végétation dense au-dessus de son ouverture (végétation qui gêne probablement le confort de vol des animaux) et ce afin d'éviter des sorties de gîte près du futur axe routier. Cela implique de modifier la fiche-action A2 (pages 49 à 51) du Document d'Objectifs Natura 2000 des carrières de Bellevue, Didier MONFORT propose même de fermer complètement ce puits ZP/56a (pose d'une dalle sur l'ouverture).

Le secteur traversé par le projet est aujourd'hui presque intégralement voué à l'agriculture et la viticulture intensives. Les haies y ont disparu et le taux de boisement est très faible (Bois du Maine, coteau boisé de la voie S.N.C.F. et ripisylve de la Seugne). Il ne faut **pas planter des alignements d'arbres ou des haies le long du futur axe routier**, qui constitueraient de nouveaux axes de déplacement et amèneraient les chauves-souris à s'approcher de l'emprise du projet, plus qu'elles ne le font aujourd'hui.

Ainsi le **plan de plantations préconisées** dans le dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 doit être modifié. Les plantations de haies et « rampes de lancements », ainsi que les habitats relais (mares) proposés doivent être proscrites à proximité du projet routier. Cependant, la plantation de haie proposée près du grand plan d'eau de la base de loisirs d'Heurtebise et qui pourrait éventuellement conforter l'attrait qu'il représente à l'égard des chauves-souris doit être maintenue (voir plan modifié page suivante). Il s'agit de doubles haies denses et de haut jet. Les haies « neutres », n'apportant pas de désagrément pour les Chiroptères et bénéfiques pour les autres espèces, sont des haies simples alliées aux aménagements paysagers, composées d'essences locales conformes à la palette végétale du site.

Il faudrait aussi rendre l'**éclairage du futur axe routier** le moins attractif possible pour les insectes : (...)

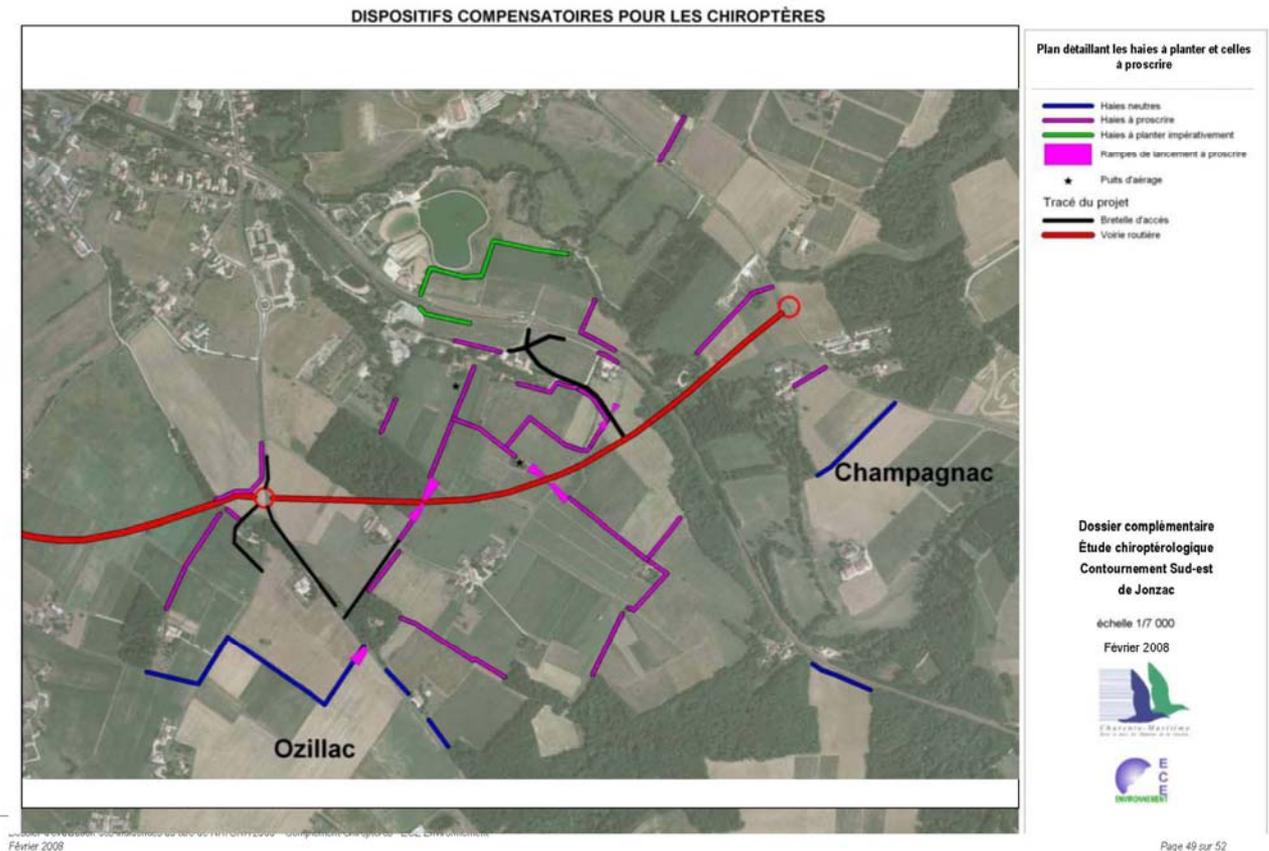
Le projet ne prévoit plus d'éclairage des voies, même aux abords du giratoire. De ce fait, le problème des nuisances lumineuses sera limité. Toutefois, si un éclairage s'avérait nécessaire pour des raisons de sécurité, Un éclairage par des lampes au sodium sera privilégié. Aucun réflecteur lumineux ne sera mis en place.

Toute la partie Est des carrières souterraines de Bellevue risque de subir les **impacts du chantier** de la future rocade (vibrations, bruit, tremblements du sous-sol...). Il faudra donc éviter de programmer les travaux de cette section entre **novembre et avril**, période durant

laquelle les animaux, en hibernation, sont très sensibles aux dérangements. Rappelons que cette partie Est accueillait plus de 40% des effectifs de Petits rhinolophes lors de la visite du 20 décembre 2007.

L'abattage d'arbres dans le bois du Maine devra se faire de préférence **en fin d'été, début d'automne.**

Enfin, un **suivi** devra être effectué, pendant les travaux et après la mise en oeuvre de l'ouvrage par un spécialiste. »



La justification de ces haies ayant été soulevée par plusieurs personnes lors de l'enquête publique et compte tenu de ces éléments nouveaux, les haies prévues au Sud de la rocade ainsi que les haies situées au Sud des entrées principales de la carrière de Bellevue ont été retirées du plan de zonage. Il reste une trame de haies figurant en emplacement réservé et en espace boisé classé situé entre la carrière de Bellevue et la vallée de Seugne. Le choix définitif des haies à conserver dans ce secteur reste à déterminer avec la DIREN. Cependant la commune a prévu, suite à l'aménagement foncier, une révision simplifiée du PLU. La levée précise de ces emplacements réservés pourrait se faire lors de cette révision simplifiée.

Dans les secteurs naturels classés N, traversés par le contournement Sud-Est, les travaux nécessaires à la réalisation de cet ouvrage sont admis dans l'emprise de l'emplacement réservé pour la voie, étant entendu que des mesures de réduction d'impact sont prises par ailleurs.

## **B. LE DEVELOPPEMENT URBAIN A PARTIR DE LA ROCADE, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES**

La Ville de Jonzac appuie son développement urbain sur la réalisation de cette rocade. Dans un premier projet, elle avait envisagé une urbanisation de part et d'autre de la rocade. Cependant, la DIREN a demandé que les possibilités d'urbanisation sur la ZNIEFF entourant les carrières, soient abandonnées. Il existe en effet plusieurs puits plus ou moins utilisés par les chiroptères. Cela s'est traduit dans le PLU par un **classement en zone N** des terrains situés au Nord de la rocade entre le Bois de la Mouillère et les carrières de Bellevue.

Concernant le reste du secteur, deux scénarios pouvaient être envisagés : soit un maintien en zone agricole ou naturelle des terrains au sud de la rocade (secteur Bel Air/les Plantes), soit un report de l'urbanisation dans le temps, conditionnée à la réalisation d'une évaluation environnementale. La cohérence du projet urbain a permis de retenir la seconde solution. Elle se traduit dans le PLU par un classement en **zone 3AU (fermée à l'urbanisation, ouverture par une procédure de révision après évaluation environnementale** au titre des articles L 121.10 et suivants du code de l'urbanisme). Le classement en 3AU du secteur de Bel air/ les Plantes permet tout en affichant le développement urbain envisagé, de reporter dans le temps une procédure d'évaluation environnementale qui sera indispensable mais qui nécessite des résultats d'étude non encore disponibles. (l'étude de suivi sur les chiroptères se déroulera sur plusieurs années.)

**Ces dispositions du PLU ont été prises après la réalisation d'une étude d'incidences environnementale, réalisée en juillet 2007 par le bureau ECE Environnement.**

Il convient ici de rappeler que le code de l'urbanisme prévoit dans son article L 121.10 que les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés, font l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune ayant prévu des projets d'aménagement impactant les deux sites Natura 2000, elle a mandaté le bureau ECE Environnement pour réaliser un dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000. Il analyse les effets notables, temporaires ou permanents des projets sur l'Etat de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire et propose les mesures de suppression ou de réduction des effets dommageables.

La réflexion sur le projet d'urbanisation de la commune dans les secteurs agricoles situés autour de la future rocade à proximité du site « Carrières de Bellevue » **reprend des éléments du dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000, réalisée dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique de la rocade.**

Les études menées en 2007 ont été réalisées dans un milieu à dominante naturelle et agricole, et ont pour objectif de mieux connaître les espèces étudiées et d'apprécier l'impact de la voie de contournement. **Les projets d'urbanisation devront faire l'objet d'études spécifiques car ils sont susceptibles d'avoir un impact différent de la rocade.** Par conséquent, ils peuvent générer des mesures de réduction d'impact, voire des mesures compensatoires différentes.

Ces études ne pourront se faire que sur la base d'un projet précis et pourront éventuellement nécessiter des mesures compensatoires. On ne peut à ce jour, aller plus loin sur l'évaluation des orientations du PLU sur l'environnement dans la mesure où il n'y a pas de projet défini ni de règlement défini pour cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones potentiellement sensibles sur le plan écologique devra être justifiée par un examen d'ensemble des solutions alternatives les moins dommageables pour l'environnement. En tout état de cause, ce n'est qu'à partir d'un développement équilibré que l'évaluation environnementale trouvera des bases solides pour proposer le moment venu, des modalités d'ouvertures nouvelles à l'urbanisation compatibles avec le maintien des fonctions écologiques du territoire. Les partis pris envisagés auront à tenir compte du cadre de vie des futurs habitants, de la perception de la commune par les usagers de la future rocade, des liaisons avec le cœur de ville actuel, etc....

## **C. AUTRES PROJETS IMPACTANT LES SITES NATURA 2000, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES**

### **1. RAPPEL DU CONTEXTE**

Comme cela a été évoqué précédemment, la commune ayant prévu des projets d'aménagement impactant ces deux secteurs classés en Natura 2000, elle a mandaté le bureau ECE Environnement pour réaliser un dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000. Il analyse les effets notables, temporaires ou permanents des projets sur l'Etat de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire et propose les mesures de suppression ou de réduction des effets dommageables.

Cette étude d'incidences environnementales, réalisée en juillet 2007, évalue les projets prévus initialement dans le PLU, notamment la réalisation d'un cheminement piéton entre la future salle de spectacles et le parking des Antilles, ainsi que plusieurs projets de petits aménagements dans la vallée de la Seugne. Cette étude est intégrée au présent rapport, dans ses annexes. Ses conclusions sont reprises ci-dessous.

### **2. SYNTHÈSE DU DOSSIER D'INCIDENCES AU TITRE DE L'ARTICLE L414-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT DATE DE JUILLET 2007**

Cf dossier annexé au présent rapport

Page 101, l'analyse des effets notables conclue :

« Les travaux et l'utilisation des projets prévus dans le PLU ont des **impacts relativement faibles** sur les habitats d'espèces des annexes 2 et 4 de la directive "Habitats" et les espèces animales (annexes 2 et 4 de la directive "Habitats" et annexe 1 de la directive "Oiseaux") d'intérêt communautaire présents dans la zone d'étude, en particulier dans les emprises du projet. Cependant, quelques mesures doivent accompagner ces projets pour sauvegarder l'intérêt écologique des milieux et protéger les espèces. »

Le chapitre « Propositions de mesures de suppression ou de réduction d'impact » p 107 conclue :

#### **«2.4.1.- Mesures générales**

- ➔ Aucun emprunt ni dépôt de matériel dans les zones sensibles à très sensibles ;
- ➔ Les installations de chantier ne devront pas impliquer la destruction de haies ;

- ➔ Conserver les souches et les branchages pour les insectes xylophages ;
- ➔ Préserver la ripisylve et la Seugne ;
- ➔ Délimitation, piquetage des zones très sensibles.

#### 2.4.2.- Synthèse des mesures particulières

<b>c) Impacts</b>	<b>Mesures prévues</b>
<b>Phase chantier</b>	
Pollutions des eaux	Mesures liées à la Loi sur l'eau
Collisions d'animaux par les engins de chantier	Respect du calendrier des périodes sensibles pour les espèces, circulation des engins prédéfinie
Impacts sur les Chiroptères	Respect du calendrier, limitation du chantier dans l'espace et dans le temps, limitation de l'abatage des arbres au strict nécessaire, prise en compte des études en cours
Dérangement	Chantier limité dans le temps et dans l'espace
<b>d) Phase exploitation</b>	
Pollutions des eaux	Mesures liées à la Loi sur l'eau
Destruction et dégradation des habitats naturels de la vallée de la Seugne	Construction de passerelles écologiquement et hydrologiquement transparentes
Destruction d'une partie des prairies mésophylophiles	Mise en place de sentiers empierrés ou en enherbés submergés en période de crue
Dérangement	Illumination limitée, augmentation de la fréquentation réduite, circulations douces

Le dossier d'incidences donne un calendrier des périodes sensibles pour les espèces en phase de reproduction, de transit et d'hibernation dont il faudra tenir compte pour réaliser des travaux d'aménagement ou d'entretien.

Enfin, pour les secteurs à urbaniser, le dossier d'incidences indique les mesures à inclure dans le règlement des zones :

Pour les zones NIPZ ET NPZ :

- Aménagements répondant aux enjeux de mise en valeur de la vallée et à la connectivité rive droite-rive gauche (enjeu de déplacements) sont autorisés ;
- Aménagements pédagogiques autorisés dans le respect de l'environnement écologique ;
- Utilisation de matériaux non bitumineux, revêtement calcaire ou enherbement emprise limitée au strict nécessaire, éclairage adapté limité voire absent en bordure de Seugne, zone d'entretien fauchée de part et d'autre du chemin en préservant la végétation rivulaire ;
- Possibilité de sous-zonage :
  - Seugne rurale : règlement plus strict interdisant tout aménagement autre que ceux liés à l'entretien et à la gestion naturelle du site ;
  - Seugne urbaine et touristique : du pont de l'avenue Gambetta au Moulin « Chez Bret » : mise en valeur de la vallée et enjeux de déplacements.

Pour les zones 3AU

- Urbanisation à long terme impliquant une révision du PLU ;
- Réalisation d'un document d'incidence Natura 2000 propre à chaque projet (évaluation environnementale au titre des articles L 121.10 et suivants du code de l'urbanisme ;

- Prise en compte des études déjà menées et notamment les études chiroptérologiques.

### **3. LA TRADUCTION DE L'ETUDE D'INCIDENCE DANS LE PLU**

Ce chapitre explique comment les options prises justifient que le PLU ne relève pas des articles L 121.10 et suivants du code de l'environnement.

Le secteur Natura 2000 de la Vallée de la Seugne est préservé par un classement en zone naturelle inconstructible.

Toutefois, la vallée de la Seugne étant aujourd'hui occupé par quelques constructions existantes (moins d'une dizaine), sont admis la restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants, de ne pas créer d'accès nouveaux et de ne pas augmenter l'apport de population nouvelle.

Dans un seul secteur classé Ntpz, est admis un aménagement de chemin piéton entre le parking des Antilles et la future salle de spectacle. Le règlement précise que le cheminement piéton admis doit respecter les principes d'aménagement définis dans l'étude d'incidence de juillet 2007 annexée au rapport du PLU : Utilisation de matériaux non bitumineux, revêtement calcaire ou enherbement emprise limitée au strict nécessaire, éclairage adapté limité.

L'étude d'incidence permet de justifier le maintien dans le PLU de plusieurs emplacements dans la partie urbaine de la Vallée de la Seugne destinés soit à acquérir des passages existants, rarement à des accès, soit à réaliser des ouvrages de génie écologique pour la stabilisation des berges.

## **D. LES INCIDENCES PLUS GENERALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **1. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE**

Sur Bellevue, une partie du site Natura 2000 est classé en zone Ncz, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une double protection en raison du risque de mouvements de terrain lié aux anciennes carrières et de la ZPPAUP. Néanmoins le PLU limite les possibilités d'occupations et d'utilisation du sol dans le secteur de Bellevue à la réalisation de l'ouvrage. Le reste du site est en zone 1AUthzc1 et en zone 1AUxac1z. C'est un secteur déjà bâti d'où son classement en zone 1AUth et en zone 1AUxa et il subit les mêmes contraintes que le secteur Ncz sus-cité. Les possibilités de construire sont donc limitées. Le document d'objectifs est approuvé. Les modalités de gestion du site sont donc définies.

Les contraintes physiques (PPR) et humaines (ZPPAUP) qui s'imposent aux secteurs Natura 2000 limitent de fait les incidences des orientations du PLU sur le milieu biologique.

### **2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE AUTRE QUE LES SECTEURS IMPACTANT SUR LES SITES NATURA 2000**

Dans les autres zones naturelles en dehors des zones Natura 2000 :

Seuls sont admis quelques possibilités d'utilisation des sols conformes au PPRI et à la ZPPAUP qui ont un caractère de servitude d'utilité publique. Ainsi sont admis

- Les aménagements légers, les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les passerelles et les mobiliers à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur du site,
- Les clôtures à condition qu'elles ne soient pas maçonnées,
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nautiques, agricoles et forestières sous réserve de ne pas créer de surface hors œuvre nette,
- La restauration, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments existants.

Sur les clôtures, il est rappelé l'article 647 du code civil « Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682 » (relatif au droit de passage de propriétés enclavées). On ne peut donc interdire les clôtures mais on peut en réglementer les matériaux de façon à ce qu'elles ne créent pas d'obstacle à la circulation de l'eau ou des animaux. C'est ce qui est fait dans la condition qu'elles ne soient pas maçonnées. En ce sens, le PLU a un effet positif car il est plus restrictif que le code civil.

Les incidences du PLU sur les boisements sont positives avec la protection d'un plus grand nombre de boisements soit sous forme d'espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1. du code de l'urbanisme, soit forme d'éléments paysagers au titre de l'article L 123.1.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme. Sur le plan faunistique, ces structures végétales contribueront à la formation de nouveaux habitats qui seront utilisés au fil du temps par différentes espèces d'oiseaux, de mammifères, d'amphibiens et de reptiles...

### **3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence une diminution des surfaces agricoles. Une réflexion sera menée dans le cadre de la réalisation du boulevard urbain au sud pour la restructuration des propriétés foncières. Une solution pourra peut-être être trouvée dans ce cadre pour compenser les pertes en surfaces agricoles. (Pré-étude d'aménagement foncier en cours)

Le PLU a un effet positif : le développement urbain est écarté des secteurs de ruissellement d'eaux pluviales et des emplacements réservés sont prévus pour l'entretien de fossés (ER 22), la réalisation de travaux de stockage et de régulation des flux (ER 17, ER 14 par exemple).

Le PLU a peu d'incidence sur les modifications du relief. Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif dans les zones A. Les carrières autorisées dans les secteurs délimités sur le document graphique sont destinées à l'extraction de blocs de calcaires en souterrain. Elles n'affectent donc pas le relief.

### **4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE**

Le PLU identifie les secteurs couverts par la ZPPAUP et renvoie au règlement de celle-ci.

Le PLU a un impact positif sur les paysages :

- le PLU préserve des cônes de vue sur la ville (la Pairauderie, entrée de ville route d'Archiac, entrée de ville route de Barbezieux)
- les espaces ouverts du Nord Est du territoire où s'étendent la plupart des vignes sont préservés.
- Des haies devront être réalisées en périphérie des zones 1AU au contact avec les zones agricoles. Des mesures spécifiques pourront être définies pour les zones 2AU et 3AU lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Le plan de composition de la ZAC prévoit la création de haies en périphérie, qui puiseront dans la palette végétale locale.

## **5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE CADRE DE VIE**

### **e) en matière d'équipements**

Les possibilités de développement seront étalées dans le temps en fonction des équipements existants.

La croissance démographique attendue avec le développement urbain devrait avoir un effet positif sur les effectifs scolaires.

La commune envisage le renforcement de son rayonnement intercommunal et de son activité touristique par la construction d'une salle de spectacles au Nord de la ZAC.

Par ailleurs, elle a prévu des emplacements réservés pour l'extension du cimetière, des ateliers municipaux et du jardin de la halte-garderie.

### **f) en matière de déplacements**

La pollution de l'air induite par les déplacements va nécessairement augmenter avec la croissance de la population. Mais le PLU favorise la circulation piétonne en prévoyant des emplacements réservés pour l'aménagement de trottoirs, la réalisation ou l'acquisition de cheminements existants entre les deux rives de la Seugne dans le centre. Le traitement en boulevard urbain du prolongement de la rocade se traduira notamment par la réalisation de liaisons douces (pistes cyclables et cheminements piétons).

Les principes d'aménagement des zones étudiés dans le PLU vise une organisation des zones d'extension urbaine visant à faciliter la desserte des quartiers nouveaux et les liaisons vers les équipements ainsi que les commerces et services.

Le PLU a un effet positif sur la sécurité routière car il prévoit plusieurs emplacements réservés pour des aménagements de voirie.

L'absence de règles de stationnement dans les zones centrales aura un effet positif sur la réhabilitation de logements vacants, la production de logements et la dynamisation du centre-ville. Cependant cette règle peut avoir une incidence négative sur la problématique du stationnement qui est compensée en prévoyant des emplacements réservés pour des parkings.

Par ailleurs, le projet de la commune est de limiter les déplacements domicile-travail en accueillant des entreprises créatrices d'emplois sur le territoire communal.

### **g) en matière de pollution du sol et des eaux**

La mise en œuvre du plan devrait limiter les risques de pollution des sols et des nappes phréatiques de plusieurs façons :

- En développant la majeure partie des espaces urbanisables dans des secteurs raccordés ou raccordables au réseau collectif d'assainissement. La révision du zonage d'assainissement est en cours.
- Ailleurs, la construction sera possible pour autant que la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel soit réalisée conformément à la législation en vigueur.

Le règlement interdit sur toute la commune les zones de camping pouvant augmenter le risque de pollution de la nappe phréatique et des eaux de surfaces.

Le développement urbain aura un impact sur l'imperméabilisation des surfaces liée à l'extension urbaine. Pourtant le principe de limiter les écoulements pluviaux en infiltrant les eaux pluviales sur le terrain doit permettre de limiter les flux.

#### **h) en terme de nuisances**

L'augmentation de la population aura pour incidence d'augmenter le trafic automobile avec :

- Une élévation du niveau sonore, mais les fuseaux de nuisances sonores sont reportés sur les documents graphiques et la réglementation applicable est rappelée dans le règlement et annexée au PLU
- Une élévation du risque d'accidents, mais des emplacements réservés sont prévus pour améliorer la circulation (par ex, ER6).

Le PLU conserve la mixité des fonctions des zones urbaines dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances à la qualité de vie dans le bourg.

## **X. Liste des ANNEXES**

---

- 11- Extrait de l'étude d'impact de la ZAC sur le relevé floristique et faunistique.
- 12- Cartes de localisation des ZNIEFF
- 13- Fiche nouvelle ZNIEFF de type 1 : N° 793 – Carrière de Bellevue
- 14- Fiche nouvelle ZNIEFF de type 2 : N° 871 – Haute Vallée de la Seugne.
- 15- Carte de localisation des zones Natura 2000.
- 16- Fiche ZSC N° 77 – Carrières de Bellevue.
- 17- Fiche SIC N° 79 – Haute vallée de la Seugne.
- 18- Plan et liste des sites archéologiques.
- 19- Arrêté du Préfet de Région du 30.11.2005 définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive.
- 20- Inventaire communal.
- 11- Notice de présentation de la carrière souterraine de l'avenue Jean Moulin
- 12- Notice explicative du dossier de mise en compatibilité du POS pour le projet de contournement Sud-Est de la rocade
- 13- Dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 réalisé par ECE Environnement en juillet 2007 sur les projets intégrés dans le cadre du PLU de Jonzac.