

Réalisation d'un plan de référence du Sud de Jonzac



Jonzac,
Haute-Saintonge



Depraetere Axelle
Dutertre Ophélie
Moy Yolaine
Pagnot Aline

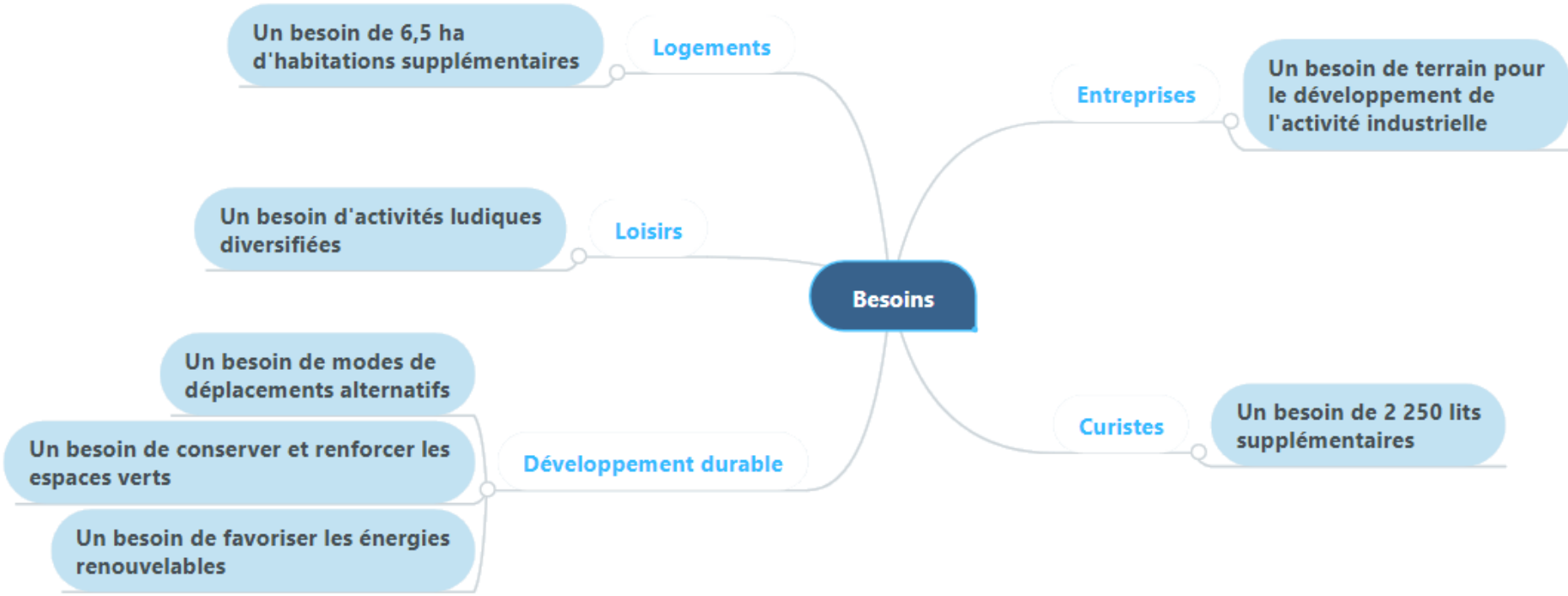
Tuteurs :
Larribe Sébastien
Mougard Jean-François



[illegible]

Focalisation sur 3 secteurs en particulier : les Antilles, Heurtebise et la Mouillère

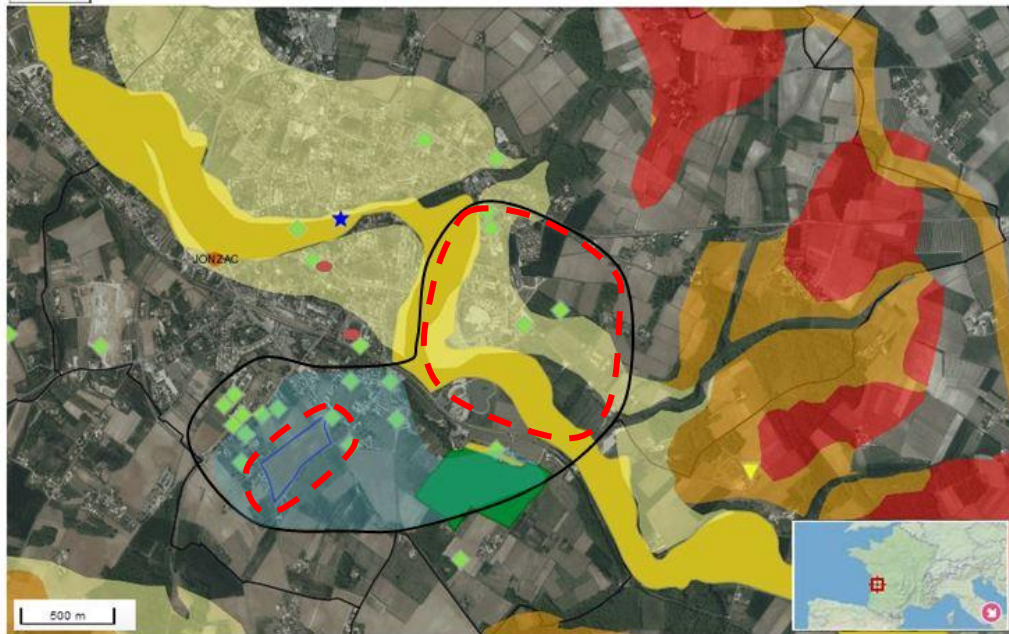
Identification des besoins de la ville



Les risques de la commune



GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire



Risque inondation
Remontée de nappe
Retrait/gonflement des argiles

→ Zone des Antilles

Risque de mouvements de
terrains

→ 2 parcelles de 7ha

Les contraintes liées à l'environnement

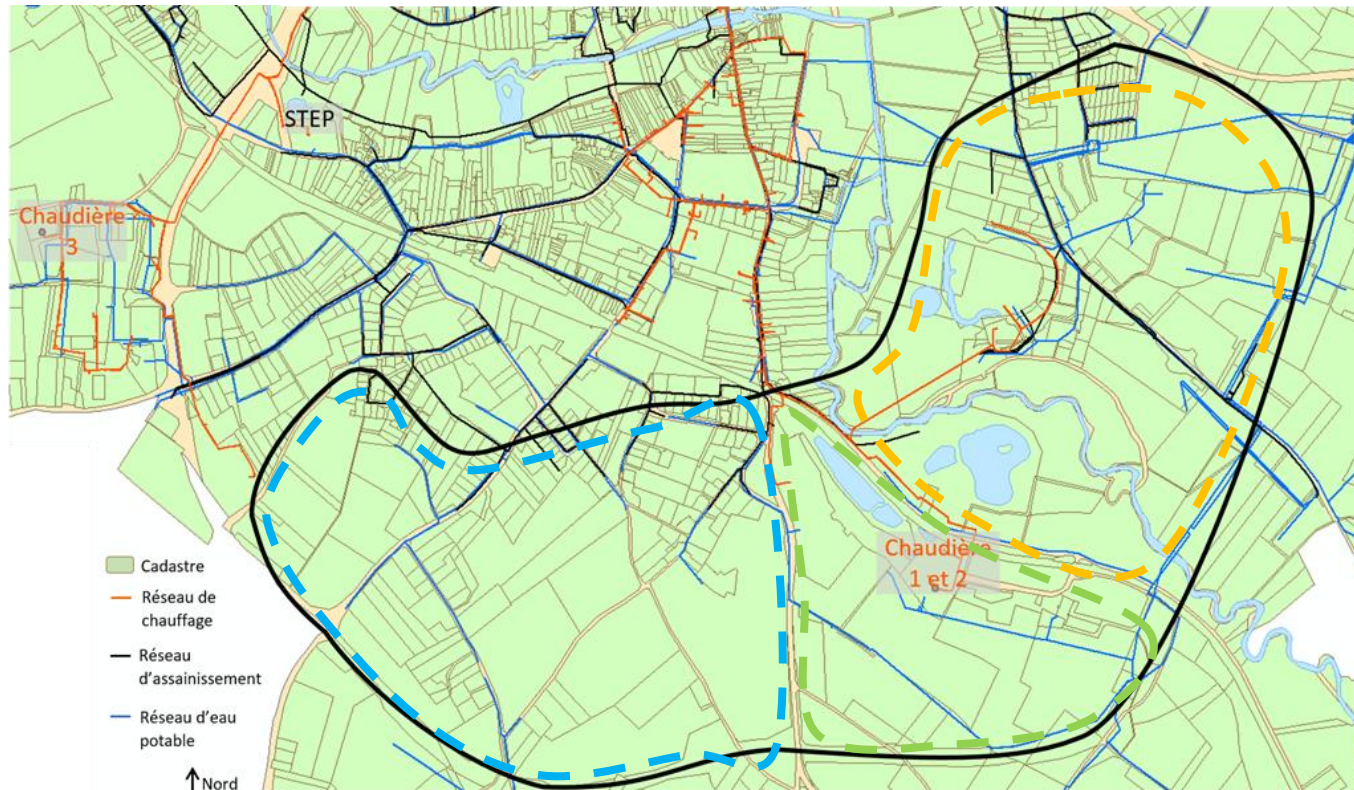


ZPPAUP

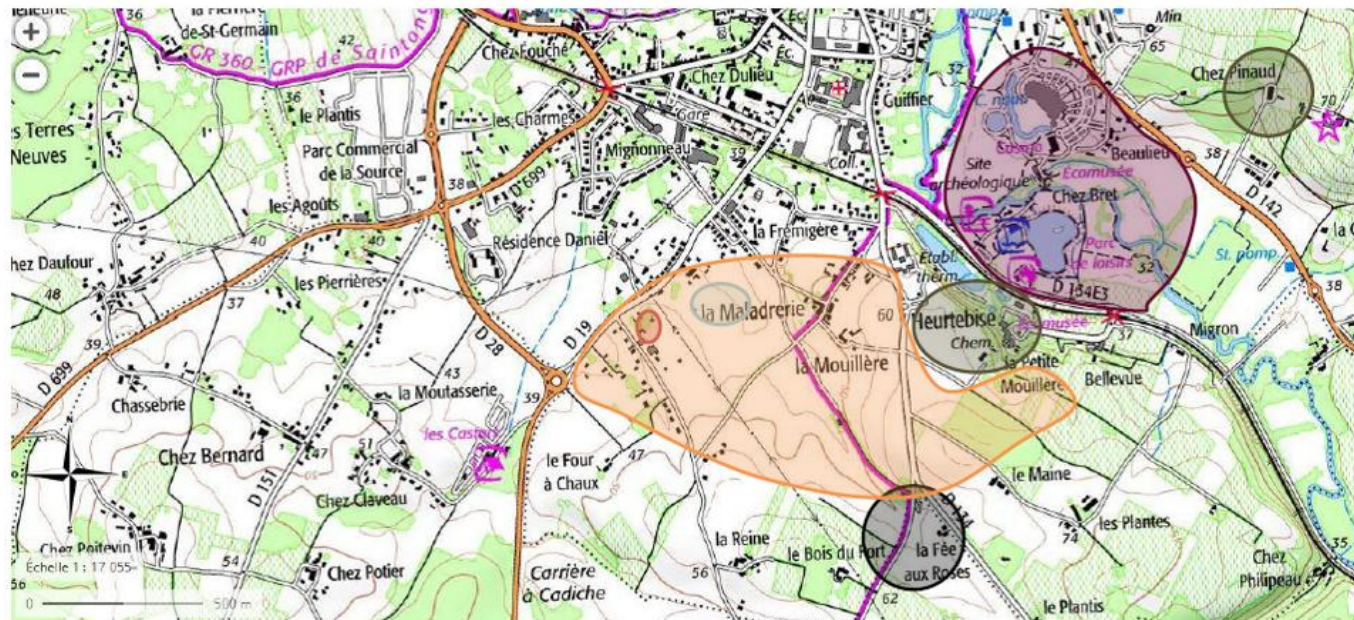
**ZNIEFF I et II
Natura 2000
OAP**

**Talweg
Zone humide**

Les contraintes liées aux réseaux



Autres contraintes

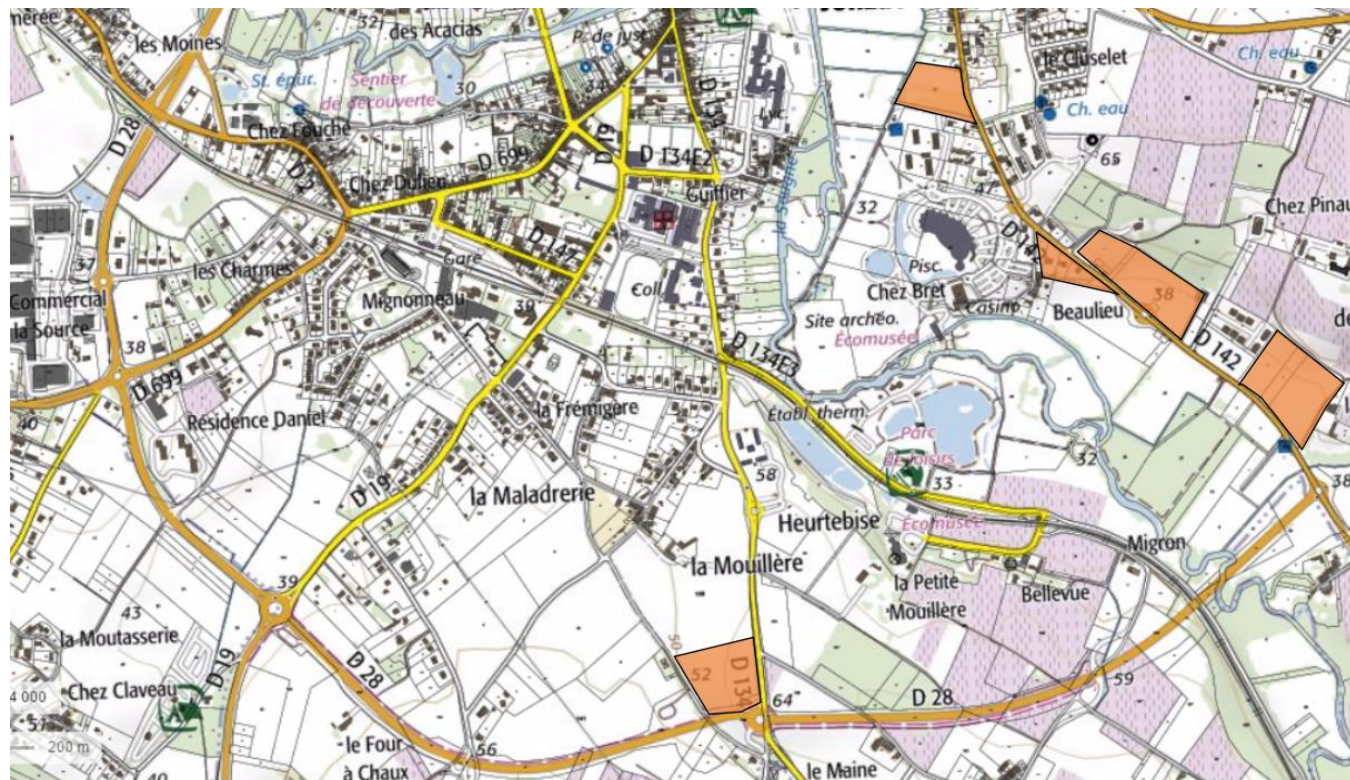


- | | | |
|--|--|---|
|  Site paléolithique |  Ancien cimetière |  Un particulier a trouvé une pièce romaine dans son jardin |
|  Site Gallo-romain |  Site d'un ancien hôpital de personne rejetée |  Grande probabilité que des fouilles préventives soient ordonnées par l'Etat. |

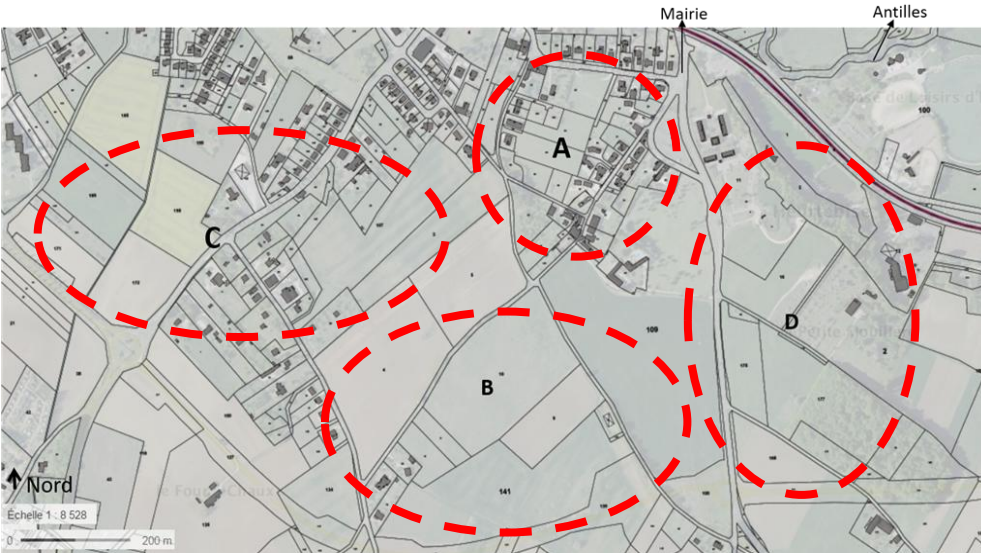
Carte des zones de trouvailles archéologiques (source : IGN et service d'archéologie de la communauté de commune de la Haute Saintonge)

➡ Archéologie

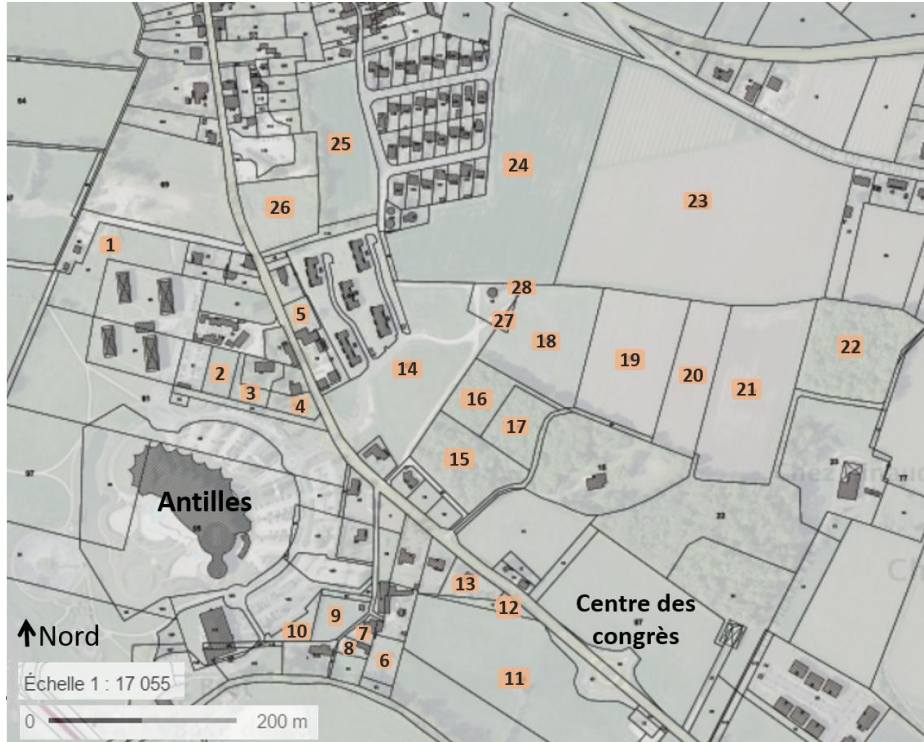
Futurs
aménagements



Le foncier



Le foncier secteur des Antilles

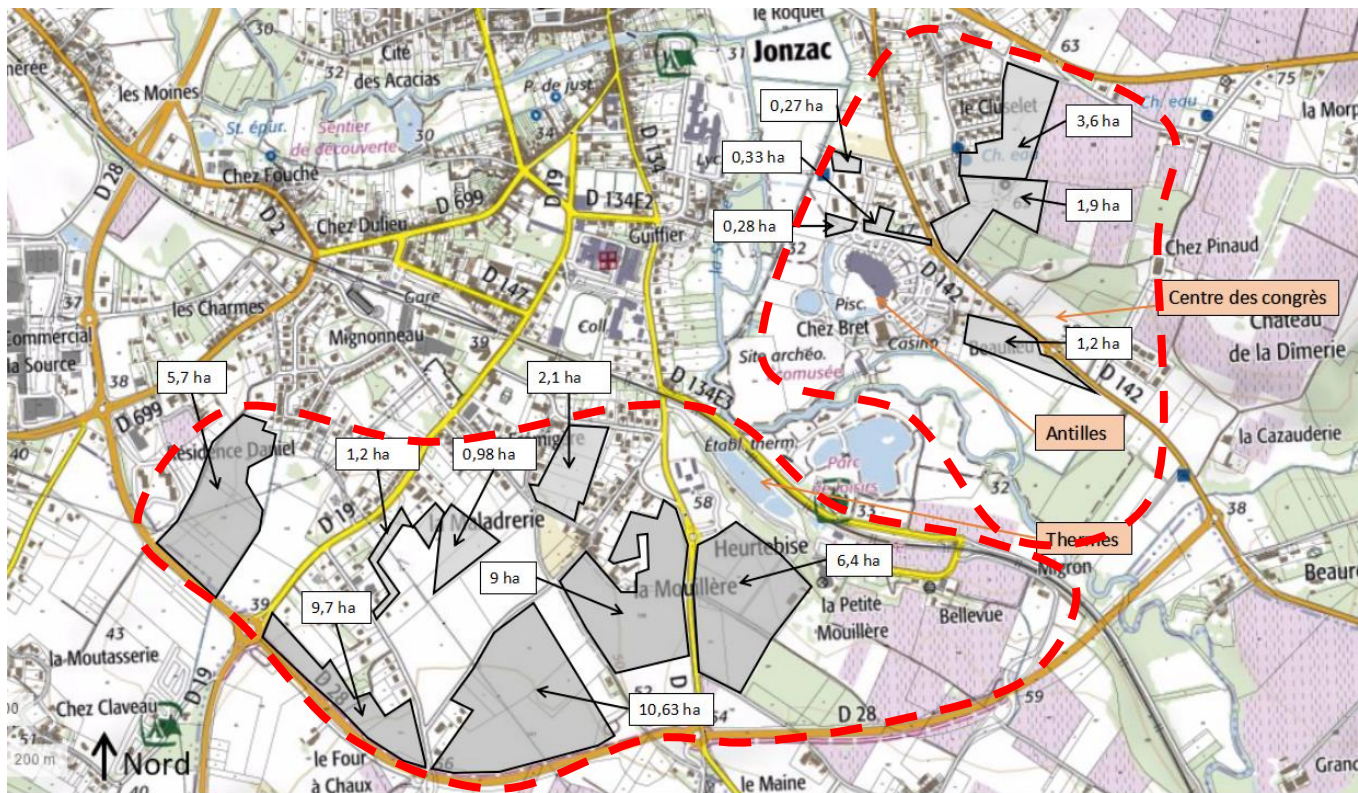


La majorité des terrains de l'ancienne ZAC appartient à la **commune**

Un terrain appartient à la **SEMDAS**

Les autres parcelles sont **privées**

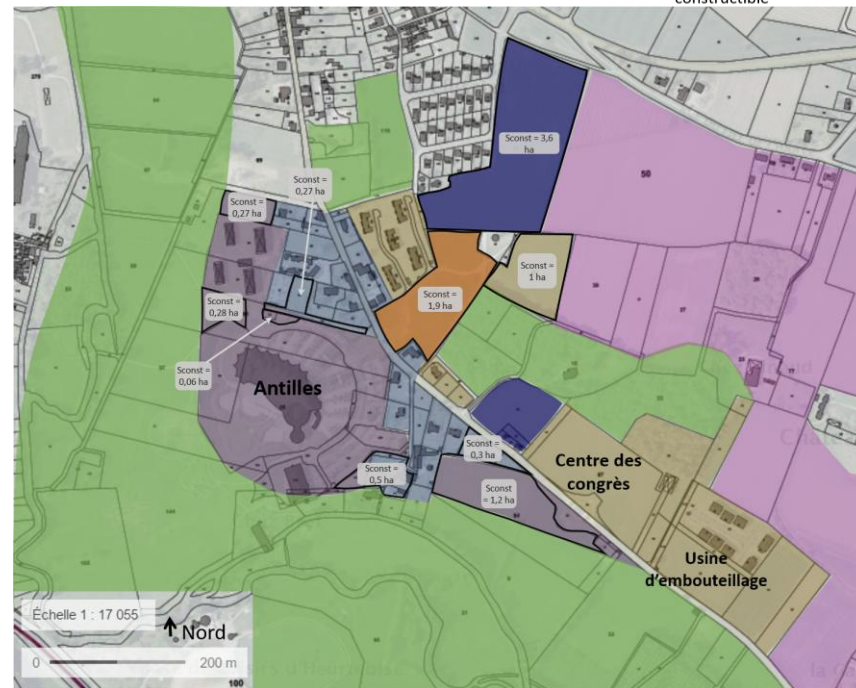
Les zones disponibles à l'urbanisation





- Zones constructibles UD
- Zones constructibles 1AU
- Zones constructibles 1AUMix
- Zones constructibles 2AU
- Zones constructibles 1AUth
- Zones non constructibles ou limitées / à conserver / Talweg
- Zones 1AUMix sur carrières, à constructions limitées
- Zones naturelles non constructibles
- Sconst = Surface constructible en hectare
- Limite de surface constructible par zone

- Zones constructibles UD
- Zones constructibles UZB
- Zones constructibles UZA
- Zones constructibles 1AU
- Zones constructibles limitées, à valeur agricole A
- Zones naturelles non constructibles
- Zones UZB à constructions limitées
- Sconst = Surface constructible 1,9 ha
- Limite de surface constructible



Réponse au besoin économique

Mouillère

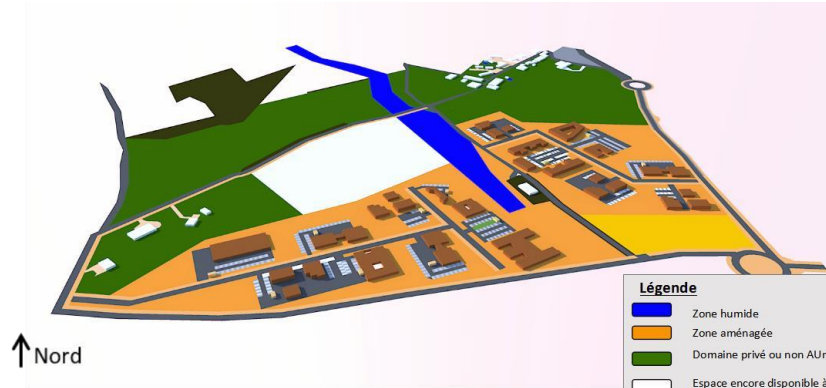
Un besoin de 8 ha pour l'activité industrielle

Proximité avec la rocade

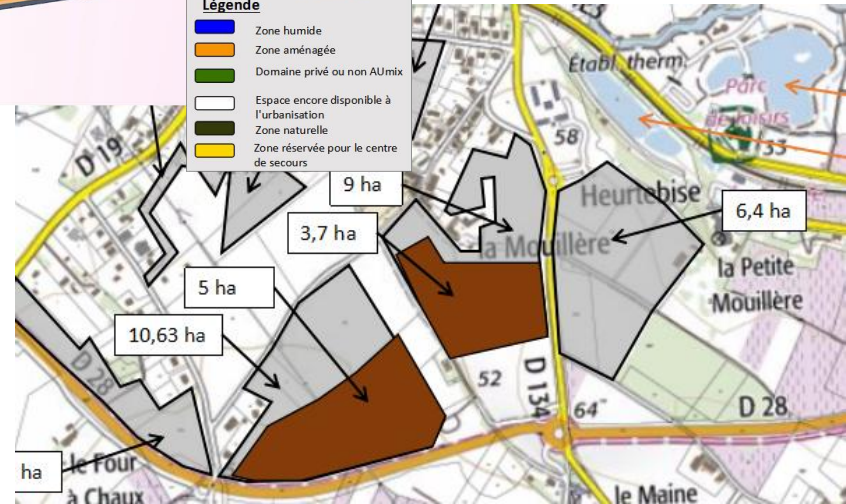
Domaine des énergies

Absence de réseaux urbains

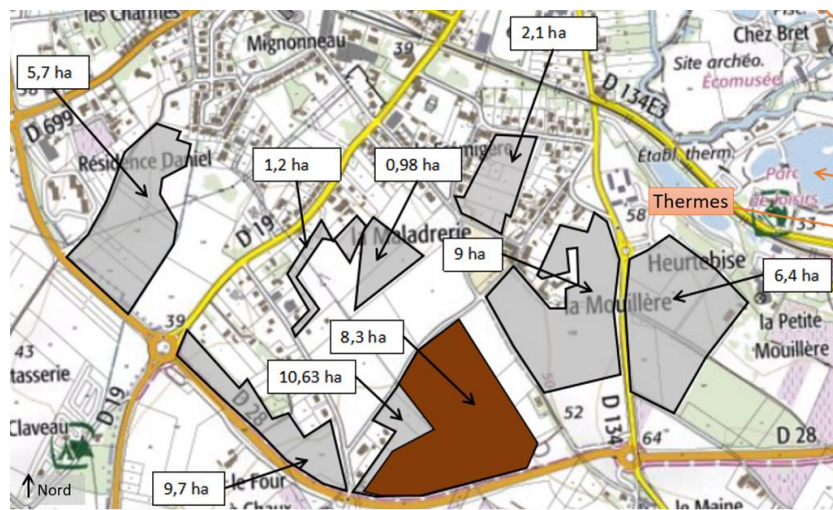
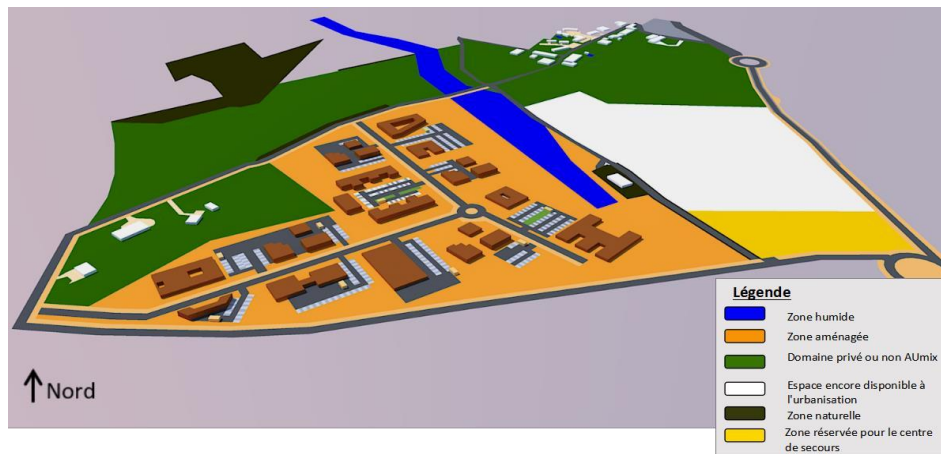
2 propositions d'aménagement



- Légende**
- Zone humide
 - Zone aménagée
 - Domaine privé ou non AUMix
 - Espace encore disponible à l'urbanisation
 - Zone naturelle
 - Zone réservée pour le centre de secours



Proposition 1



Proposition 2

Réponse au besoin du thermalisme



Besoin de 2 250 lits :

➔ **1 365 lits dans la zone 1A^{Uth}**

Résidences + locations thermales

Récupération de la chaleur de l'eau rejetée par les thermes

Lieux d'activités en complément des cures

➔ **525 lits dans la zone des carrières**

Aire de camping

Nouveau parking + mini bus

Réponse au besoin des affaires



Centre des congrès →
tourisme d'affaire

Projet :
Hôtel de 200 chambres
Restaurant
Balnéothérapie

Localisation :
Zone violette

Aspect financier

Recette max	Dépense min	Total
6155000	6820150	-665150

Procédure de ZAC

Choix d'une ZAC plutôt que d'un lotissement

- adaptée aux projets d'aménagement urbain complexes et de grande ampleur
- *acquérir les terrains* au fur et à mesure
- projet d'utilité publique qui permet *l'expropriation*
- mise en place du SCoT de la Haute-Saintonge en 2020
- *ZAC multi-sites* : les Antilles, les thermes, la Mouillère
- mise en conformité du PLU ultérieur si besoin

	janv-2018	janv-2019	juil-2019	janv-2020	janv-2021
Dossier de création					
Concession					
Dossier de réalisation					
Dossier de DUP					
Fouilles archéologiques					
Etude loi sur l'eau					
Mise en conformité du PLU					