



Plan Local d'Urbanisme



1.1 – Annexe au Rapport de présentation

Tableau de synthèse de l'avis des PPA et commission sur le projet de PLU

PLU arrêté en conseil municipal le 15 juillet 2025

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

SOMMAIRE

<i>Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (12 Septembre 2025)</i>	4
<i>AVIS DE L'ETAT</i>	6
<i>Avis TEREKA (28 Juillet 2025)</i>	21
<i>Avis RTE (22 Août 2025)</i>	21
<i>Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (6 Août 2025)</i>	22
<i>Avis du CPIE (3 Août 2025)</i>	23
<i>Avis de l'Autorité environnementale (14 octobre 2025)</i>	26
<i>Avis du Département de la Gironde (15 Octobre 2025)</i>	32
<i>Avis de l'INAO (25 Septembre 2025)</i>	33
<i>Avis de la CDPENAF du 1° Octobre 2025</i>	34
<i>Avis de la CDNPS du 16 septembre transmis par courrier le 21 Octobre 2025</i>	35

Les avis des Personnes Publiques Associées, repris ci-dessous, ne reportent pas l'intégralité de l'avis. Ils ont été abrégés afin de ne retenir que les demandes de précisions, d'ajouts, de correctifs, etc. avec les éléments de contexte.
Les avis complets et détaillés sont disponibles dans un dossier spécifique.

Modalités de prise en compte :

- en noir, les explications / justifications concernant les remarques établies par les PPA
- en rouge, les modifications portées aux différentes pièces du projet de PLU, afin de prendre en compte les avis des PPA.

Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (12 Septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Cette révision s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. <u>Elle permettra d'améliorer sensiblement le document en vigueur et de supprimer des difficultés d'application du droit des sols.</u> Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État et nécessitent d'être corrigés, complétés ou motivés avant approbation. <u>Sur le respect de la loi littoral</u> Les espaces boisés significatifs, identifiés par le SCOT conformément à l'article L.121-27, ne sont repris que partiellement dans le règlement graphique du PLU. La cartographie des Espaces Boisés Classés (EBC) est incomplète en ce sens qu'elle ne reprend pas les espaces identifiés au SCOT. <u>1 - Sur le règlement écrit</u> Le règlement écrit du PLU de Jau-Dignac-et-Loirac présente plusieurs incohérences et imprécisions par rapport aux orientations fixées dans les autres pièces du dossier (PADD, rapport de présentation), ce qui compromet la lisibilité, la sécurité juridique et la conformité du document vis-à-vis du Code de l'Urbanisme. Le règlement n'encadre pas suffisamment les <u>annexes et extensions</u>. En effet, au titre de la loi littoral, les annexes devront être implantées en continuité du bâti principal. Quant aux extensions, elles devront être encadrées et limitées. Les références incomplètes ou imprécises du règlement devront également être corrigées. En ce sens, il est donc recommandé à la commune de retravailler son	<u>Loi littoral</u> Afin de mieux répondre <u>à la loi littoral</u>, le classement en Espace Boisé Classé (en superposition de la zone Nr) a été élargi à l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes. Au total, ce sont près de 202 ha d'EBC qui ont été ajoutés. Pour assurer une protection complète des boisements, il sera porté en complément au règlement de la zone Nr une interdiction de défrichement. <u>Occupations et utilisations du sol interdites :</u> <i>« Le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels (tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique ».</i> <u>Règlement écrit</u> <u>Annexes et extensions</u> Le libellé retenu dans le projet de PLU pour les annexes prend en compte l'avis récent de la CAA de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025 : <i>« Est permise la construction d'annexes de taille limitée, c'est-à-dire de constructions secondaires détachées des constructions existantes dont elles sont l'accessoire, implantées à faible distance de celles-ci et dont l'ampleur est réduite en proportion de ces dernières ».</i> L'avis de la CAA de Bordeaux ayant fait l'objet d'un recours, la commune a décidé de reprendre le libellé concernant les annexes pour intégrer la notion de continuité.

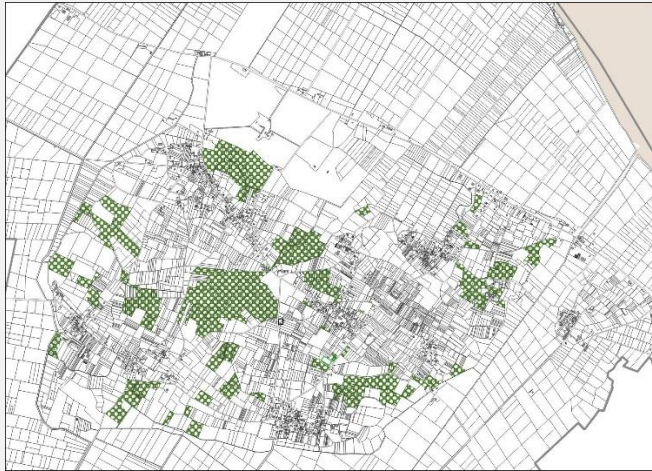
Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (12 Septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
règlement écrit afin de garantir sa compatibilité avec la loi Littoral et sécuriser ainsi le projet d'aménagement communal. <u>2. Sur la définition des espaces urbanisés et le principe de continuité d'urbanisation</u> Le PLU précise la méthodologie de définition des enveloppes urbaines, mais celles-ci doivent être révisées au regard du règlement graphique. En effet, certains <u>secteurs</u> présentant des caractéristiques urbaines (densité, services), <u>conformes au SCOT Médoc-Atlantique</u> et à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, restent classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) alors qu'ils devraient être reclassés en zones urbaines (U) constructibles. En outre, des secteurs d'habitat diffus, zonés en A et N, pourraient être classés en <u>zones urbaines inconstructibles</u>, permettant la réfection du bâti existant sans création de volumes supplémentaires. Bien que le SCOT n'identifie pas de <u>coupure d'urbanisation</u> au sein du Secteur Déjà Urbanisé de Dignac, ce dernier présente une discontinuité d'urbanisation entre le STECAL Nt (camping) situé en diffus avec le bâti existant (zone UA). Le zonage appliqué est donc cohérent, en revanche il serait opportun de matérialiser cette coupure d'urbanisation dans le rapport de présentation du PLU. <u>Sur l'assainissement</u> Le schéma d'assainissement non-collectif, obligatoire, n'est pas annexé au titre de l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de remédier à la situation. En l'état, j'émet un avis réservé à votre projet de PLU arrêté qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment celles concernant le respect de la loi Littoral et l'assainissement devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU. Le sous-préfet de Lesparre-Médoc et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.	Si l'avis de la CAA de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025 est confirmé, la commune procédera à une modification ultérieure de son règlement de PLU pour autoriser les annexes « à proximité immédiate de l'habitation ». <u>Définition des espaces urbanisés</u> Un travail a été conduit dans le cadre du PLU (cf RP II page 31) pour dessiner l'enveloppe urbaine comme l'indique le SCOT (Cf. SCOT – 1.3 Explication des choix page 4 « <i>C'est bien au PLU de déterminer son enveloppe urbanisée base du calcul de la consommation d'espace et support de la continuité de l'agglomération en tenant compte des prescriptions du DOO pour la définir</i> ».). <u>Secteurs définis par le SCOT de la CCMA et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme</u> Quelques petits secteurs (peu nombreux) définis par le SCOT et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme n'ont pas été repris au PLU (comme un secteur Nord-Ouest à Jau). Et ont été retenus pour un classement en zone N ou A. Un complément sur ce point est porté au RPII pour approbation page 32. L'enquête publique a par ailleurs conduit à étendre la zone UB correspondant au village de Jau, en prolongement d'un habitat plus dense à l'est (Cf RPII page 41). <u>Secteurs d'habitat diffus en zone urbaine inconstructible</u> Cette proposition nous interroge. La réfection d'une construction sans création de volumes supplémentaires est possible en zone A ou N. En outre comment définir l'enveloppe et quelles limites poser à de telles zones permettant de justifier la création d'une zone U, même inconstructible sur des secteurs non identifiés en SDU ? Enfin, si l'interdiction de constructions nouvelles dans une zone U n'est pas illégale (encore que la décision du Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 30/07/2021, 437709, semble dire le contraire), le classement en U non constructible nous semble très peu lisible par les administrés (une zone U est à priori constructible) alors qu'un classement en zone N assorti de règles relatives aux extensions et annexes nous paraît de nature à répondre aux besoins pour que le bâti existant puisse évoluer de manière limitée. <u>Coupure d'urbanisation Dignac</u> Les deux entités étaient englobées dans l'enveloppe urbaine proposée au SCOT. La création d'une coupure d'urbanisation n'apparaît pas nécessaire. <u>Assainissement</u> Le schéma d'assainissement est annexé au PLU.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
1 – CONTEXTE 2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE <u>A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique</u> <u>1. Développement démographique</u> Le projet de PLU retient finalement l'hypothèse moyenne (+0,64 % par an), qui correspond à l'accueil de 65 habitants supplémentaires sur 10 ans, pour atteindre une population communale de 1045 habitants en 2035. L'objectif démographique affiché dans le PLU est donc cohérent avec le rééquilibrage territorial inscrit dans le SCOT. <u>2. Objectifs de réalisation de logements</u> Au regard des besoins exogènes et endogènes de la population permanente et saisonnière, le PLU fait état d'un besoin de 50 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit environ 5 logements par an. Ce volume annuel est compatible avec la prescription du SCOT (4 logements par an à produire jusqu'à 2040). <u>3. Analyse des capacités foncières</u> Après pondération, les capacités foncières à vocation d'habitat situées en densification s'élèvent à 4,7 hectares. Le projet de PLU pourra donc théoriquement permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et supplémentaires. <u>B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins</u> <u>1. Les outils en faveur de la production de logements</u> Le projet de PLU comporte une seule OAP, située au sein de la zone 1AU au Nord-Ouest du centre bourg. Il est regrettable que la programmation de l'OAP ne tende pas davantage vers la diversification de l'offre de logements au regard des besoins du territoire (peu d'offre locative et manque de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées). <u>2. Densités</u> Le SCOT ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. En revanche, à l'échelle de la commune, il préconise une densité moyenne de 12 logements à l'hectare en extension. En ce sens, l'objectif fixé dans le PLU respecte la volonté du SCOT.	<u>OAP</u> Programmation : habitat individuel ou individuel groupé. En l'absence de projet il est difficile de contraindre trop fortement la programmation de la zone (seule zone d'extension au PLU).

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
3. Le développement d'une offre sociale La commune de Jau-Dignac-et-Loirac n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale. A l'échelle de la CdC Médoc Atlantique, 464 demandes de logements sociaux ont été effectuées au 31 janvier 2024. Toutefois, seules 23 demandes ont été satisfaites au cours de l'année 2023 (source SNE). Le taux de tension à l'échelle de l'intercommunalité est donc très élevé (20,1 contre 7,9 à l'échelle de la Gironde). Le développement de programmes comportant une part de logements locatifs sociaux pourrait permettre d'atténuer la tension observée sur le territoire. 4. La diversification de l'offre Le rapport de présentation (page 111) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 96,5 % des résidences principales sont des maisons individuelles (INSEE 2022). L'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (79,4 % en 2022). Bien que le diagnostic dresse le constat de cette carence, la programmation de l'OAP en centre bourg ne fixe pas d'objectifs en termes de diversification de l'offre de logements. <u>C/ Public spécifiques</u> [...] La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donnera lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière. <u>D/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique</u> [...] 3 – MOBILITÉS [...] Les enjeux pour le document d'urbanisme sont de réduire l'usage de la voiture au profit d'alternatives, d'améliorer la desserte en transports collectifs - a minima en organisant le rabattement vers les pôles multimodaux et de covoiturage – en sécurisant et développant les cheminements doux vers les principaux équipements et services via des emplacements réservés au règlement graphique et une signalétique dédiée. 4 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE [...] <u>4.1 La consommation des espaces NAF</u> Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation	Les orientations du PDH préconisent une production de logements locatifs sociaux prioritairement dans les polarités de la CCMA desservies par les transports collectifs en direction des zones d'emplois. Programmation : habitat individuel ou individuel groupé. Il est difficile de contraindre trop fortement la programmation de la zone (seule zone d'extension au PLU). <u>SDAHGV</u> Ce volet pourra être renseigné dans le cadre d'une révision qui prendrait en compte le nouveau schéma.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
réelle observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. La définition permet donc de préciser que seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces. À l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191). Le délai relativement court pour élaborer ces documents a nécessité l'utilisation d'outils d'observation existants, même s'ils n'étaient pas initialement conçus pour cet objectif et restent donc perfectibles. Pour ce faire, au sein du PLU, il a donc été utilisé plusieurs méthodes rappelées dans le rapport de présentation, à savoir : • Les photos satellites (IGN) 2010, 2014 et 2021 (la plus actualisée : 27/08/2021) ; • La photo satellite « RapidEye 2011 » (Geoportail) mais de faible résolution (forte pixellisation) ; • Complétées par Google Street View (permettant d'observer les évolutions dans le temps) ; • Le référentiel d'Occupation du Sol (OCS) 2009 (source PIGMA) pour la nature des sols ; • Superposition d'une photographie satellite de 2024 avec le référentiel d'occupation des sols « OCS -GE 2021 ». [...] En résumé, sur la période 2011/2020, la commune a consommé 3,97 hectares d'ENAF. D'après le projet communal pour la période 2024/2034, le PLU projette une consommation de 5,95 hectares dont 1,70 hectares en extension (tome 2, p. 83 et 119) et 4,25 hectares en densification. Néanmoins, le SCOT de la CCMA limite la consommation foncière à 4 hectares maximum sur 2020–2040, répartis en 3 hectares pour 2020–2030 puis 1 hectare pour 2030–2040. Ainsi, après retranchement de la consommation d'ENAF sur la période 2021/2024, le potentiel effectif restant d'ENAF est de 3,78 hectares, toutes vocations confondues, d'ici 2040. Par conséquent, en l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF sont en deçà des 4 hectares mobilisables à l'horizon 2040 au titre du SCOT en vigueur. En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune inscrit son projet de PLU dans un cercle vertueux en traduisant une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et respecte ainsi les objectifs fixés par le SCOT. Bien que la commune s'inscrive dans un objectif de réduction de plus de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, certaines données apparaissent en contradiction entre elles. Il conviendra pour la commune de les corriger afin de garantir de la cohérence et de la clarté entre les	

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
différentes pièces du PLU dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du projet communal. 5 – LOI LITTORAL <u>A/ Détermination de la capacité d'accueil</u> [...] <u>B/ Espaces constitutifs du littoral</u> <u>1. La bande littorale</u> [...] <u>2. Les espaces proches du rivage</u> [...] Une zone No (zone naturelle des ports de Richard et Goulée), considérée comme un STECAL est située dans les espaces proches du rivage du PLU protégés au titre de la Loi Littoral du Code de l'urbanisme. Au regard du projet communal visant à la construction de cabane ostréicole et d'aménagement types halte de plaisance (tome 2, p.60 et règlement écrit, p.76/78), l'extension de l'urbanisation est justifiée et motivée au titre de l'article L.121-10, L.121-13 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme. <u>3. Les coupures d'urbanisation</u> Les coupures d'urbanisation sont conformes au SCOT actuellement en vigueur. Le SCOT identifie 2 coupures d'urbanisation sur la commune qui ont été précisées au sein du PLU et visent à maintenir une zone non urbanisée entre Jau et le Centre, afin de préserver une continuité entre les espaces de biodiversité bocagers, forestiers et viticoles (tome 2, p.93). Celles-ci s'étendent en profondeur vers l'intérieur des terres. Le château de Pontac-Gadet se situe entre ces deux zones de séparation. • À Jau, la coupure se situe au niveau du croisement entre la route de Saint-Vivien et l'impasse de la Lande ; elle suit ensuite cette impasse et longe la lisière de la forêt voisine. • Au Centre, la coupure se situe à la limite ouest des hameaux de Dignac et de Semensan, puis emprunte le chemin de Saint-Vivien avant de rejoindre la D103. Elles prennent la forme d'espaces majoritairement boisés et agricoles, et sont classées en zones A (agricoles), N (naturelles) et Nr (naturelles remarquables) afin d'en garantir la préservation. <u>4. Les espaces remarquables</u> En raison de l'évolution des paysages, les espaces remarquables apparaissent de manière éparse et ponctuelle sur le territoire. Ainsi, au regard de l'existant, le PLU assure une protection stricte de ces	

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
espaces, à travers le zonage retenu, le maintien de secteur AOC et les règles d'urbanisme mises en place définis par la Loi Littoral. Seuls sont autorisés les aménagements légers listés à l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme et énumérés à l'article R.121-5 du même Code. <u>5. Les espaces boisés classés</u> Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et identifiés au sein du règlement graphique par un classement en zone naturelle remarquables (Nr) du PLU projeté, conformément au SCOT de la CCMA en vigueur. La commune classe ainsi 6,42 ha d'EBC. Toutefois, le zonage identifié au sein du DOO du SCOT n'est que partiellement repris au sein du règlement graphique du PLU. En effet, bien que le règlement écrit du secteur Nr (naturel remarquable) soit moins permissif qu'en zone naturelle, certains secteurs devraient être classés en Espaces Boisés Classés (EBC), en référence à la carte ci-dessous. Il est donc recommandé à la commune de retravailler ces EBC au regard du SCOT et de la Loi Littoral.  Captures d'écran du règlement graphique (gauche) et du DOO du SCOT (droite) exposant les EBC. <u>C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation</u> Bien que le tome 2 du rapport de présentation (p.30 à 45) détaille la méthodologie retenue pour définir les enveloppes urbaines, ces dernières mériteraient d'être ajustées au sein du règlement graphique. En effet, bien qu'il subsiste un habitat diffus sur la commune, certains secteurs, situés dans la continuité de l'urbanisation et présentant des <u>caractéristiques urbaines (densité, présence de services), telles que définies par le SCOT de la CCMA et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme</u>, ne sont pas intégrés	Il a été retenu un classement en EBC de l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes (en plus du classement actuel en zone Nr de protection). Au total, ce sont 202 ha d'EBC qui ont été ajoutés.  <u>Définition des espaces urbanisés</u> Comme rappelé plus haut, un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour dessiner l'enveloppe urbaine comme l'indique le SCOT (Cf. SCOT – 1.3 Explication des choix page 4 <i>« C'est bien au PLU de déterminer son enveloppe urbanisée base du calcul de la consommation d'espace et support de la continuité de l'agglomération en tenant compte des prescriptions du DOO pour la définir ».</i>). <u>Secteurs définis par le SCOT de la CCMA et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme</u> Quelques petits secteurs (peu

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
aux zones urbaines (U). Ces secteurs, actuellement classés en zone naturelle (N) ou agricole (A), devraient ainsi être reclassés en zone urbaine (U). Par ailleurs, <u>certains secteurs d'habitat diffus pourraient être classés en zone urbaine inconstructible</u>, permettant la réfection du bâti existant sans création de volumes supplémentaires (conformément à la jurisprudence du Conseil d'État : CE, 3 novembre 1982, n°30396, n°30419, n°30459 ; CE, 25 septembre 2013, n°352616, Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 30/07/2021, 437709), ce que ne permet pas le règlement écrit en zone A (agricole) et N (naturelle). Bien que le SCOT n'identifie pas de coupure d'urbanisation au sein du Secteur Déjà Urbanisé de Dignac, la photo-interprétation (illustration ci-après) présente une discontinuité d'urbanisation entre le STECAL Nt (camping) situé en diffus avec le bâti existant (zone UA).  Le zonage appliqué est donc cohérent, en revanche il serait opportun de matérialiser cette coupure d'urbanisation dans le rapport de présentation du PLU. <u>1. Les Agglomérations et Villages (art. L.121-3 du Code de l'Urbanisme)</u> [...] À noter qu'au regard de la densité de constructions du SDU de Dignac, les centralités principales (Le Centre, Jau et Loirac) présentent une densité bâtie moindre. Dès lors, il apparaît pertinent de recommander une densité au moins équivalente, voire supérieure, sur les villages du Centre et de Jau. <u>2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) (art. L.121-8 du Code de l'Urbanisme)</u> [...] <u>3. Prise en compte des « poches » d'urbanisations existantes (STECAL – Loi Littoral)</u> Ces principes s'appliquent à chaque STECAL au sein du présent avis de l'État. Le règlement associé à ces STECAL devra être compatible avec les dispositions de la loi Littoral, et n'autoriser que les extensions des bâtiments existants, et non les nouvelles constructions (Cour	nombreux) définis par le SCOT et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme n'ont pas été repris au PLU (comme un secteur Nord-Ouest à Jau). Et ont été retenus pour un classement en zone N ou A. Un complément sur ce point est porté au RPII pour approbation page 32. L'enquête publique a par ailleurs conduit à intégrer un secteur déjà urbanisé, en prolongement d'un habitat plus dense à l'est (Cf RPII page 41). <u>Secteurs d'habitat diffus en zone urbaine inconstructible</u> Cette proposition nous interroge. La réfection d'une construction sans création de volumes supplémentaires est possible en zone A ou N. En outre comment définir l'enveloppe et quelles limites poser à de telles zones permettant de justifier la création d'une zone U, même inconstructible sur des secteurs non identifiés en SDU ? Enfin, si l'interdiction de constructions nouvelles dans une zone U n'est pas illégale (encore que la décision du Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 30/07/2021, 437709, semble dire le contraire), le classement en U non constructible nous semble très peu lisible par les administrés (une zone U est à priori constructible) alors qu'un classement en zone N assorti de règles relatives aux extensions et annexes nous paraît de nature à répondre aux besoins pour que le bâti existant puisse évoluer de manière limitée. Le secteur Nt et les 2 secteurs Ne correspondent à des affectations déjà effectives : camping à la ferme pour le secteur Nt ; terrains de sport, déchetterie pour le secteur Ne Le règlement a été précisé dans son libellé. <u>Voir Nt</u>

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
administrative d'appel de Nantes, 28 mars 2006, requête n°05NT00824, Commune de Plouharnel), en dehors de la bande littorale des cent mètres (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 octobre 2018, requête n°17NT00612). A ce titre, le STECAL Ng correspondant à une gravière, pourrait être reclassé dans un sous-secteur naturel sans STECAL car situé en discontinuité d'urbanisation et ne pouvant de fait, accueillir de nouvelles constructions. Par ailleurs, il conviendra pour la commune de préciser les règles d'autorisation du droit du sol (implantation, volumétrie, etc.) ainsi que d'accueil limité au sein du règlement écrit. <u>D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral</u> La loi Littoral n'est pas fidèlement retranscrite dans le règlement (écrit et graphique) car les conditions nécessaires à une urbanisation strictement encadrée ne semblent pas établies. Au sein du règlement écrit, plusieurs points <u>mentionnent « à la date d'approbation du PLU »</u>, néanmoins le règlement écrit du PLU ne peut instaurer que des règles applicables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, etc.) et ne doit pas ajouter de formalités ou de dispositions autres que celles prévues par la loi ou ses règlements d'application. Par ailleurs, une telle mention reviendrait à autoriser de manière générale l'ensemble des règles qu'elle vise, sans permettre une instruction formelle, précise et adaptée des autorisations d'urbanisme correspondantes. Cette approche risque de créer une insécurité juridique et de nuire à la bonne application du règlement. Ainsi, il conviendra à la commune d'enlever cette mention. <u>Concernant les extensions et annexes :</u> Le règlement d'urbanisme est beaucoup trop permissif concernant les annexes, extensions et piscines autorisées. Il devra être modifié pour <u>limiter leur nombre</u> dans une logique de « compléments de fonctionnalités » de la construction principale associée au titre du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ainsi, il conviendra de préciser, tant dans le règlement écrit que dans le rapport de présentation, que la mise aux normes, la réfection ainsi que l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées, mais de manière encadrée et limitée en nombre. En tout état de cause, la surface de l'extension devra rester inférieure à celle du bâti principal. Ainsi, il est recommandé d'abaisser tant le nombre d'annexes autorisées (1 ou 2) qui apparaissent trop importantes au regard du	<u>Secteur Ng</u> La commune souhaite le maintien de la possibilité de construire un hangar pour abriter le matériel utilisé pour l'exploitation de la carrière. <u>« A la date d'approbation du PLU ».</u> La mention est supprimée au PLU pour approbation. <u>Extensions et annexes :</u> <u>Extension des constructions existantes</u> La commune retient d'encadrer de manière plus stricte les extensions et de les limiter à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale. Il est retenu en outre de porter au règlement en complément : « Les surfaces de plancher créées par extension ou surélévation ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement. »

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Code de l'Urbanisme. Il est recommandé d'encadrer de manière plus stricte les extensions qui pourraient être limitées à 20 % dans la limite de 20 m² par rapport à la surface plancher de la construction initiale. Il serait préférable également d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250m² avec une extension limitée à 30 % est trop élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension. En outre, il conviendra de préciser au sein du règlement écrit que les extensions, annexes et piscines devront être implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant, afin de respecter les dispositions de la loi Littoral et d'éviter qu'elles ne soient assimilées à des extensions de l'urbanisation, conformément à l'article L121-8 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme. La révision du PLU traduit une volonté affirmée de concilier développement urbain et préservation du littoral, en intégrant les grands principes de la loi Littoral, notamment via le renforcement des coupures d'urbanisation, la limitation des extensions en zones sensibles et la protection des espaces remarquables. Pour garantir une réelle compatibilité avec la législation en vigueur et sécuriser juridiquement le document d'urbanisme, il est recommandé à la commune de retravailler le PLU au regard de la Loi Littoral. En effet, certaines dispositions du règlement écrit apparaissent encore trop permissives ou juridiquement imprécises, notamment en matière d'annexes, d'extensions, de constructibilité, de gestion des zones à risques et une définition imprécise des espaces urbanisés. 6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE <u>A/ Préservation du patrimoine naturel</u> [...] Le PLU arrêté concentre l'effort de préservation sur les « espaces remarquables » de la loi Littoral : les zones Nr, Ar et Nor cumulent 3 733 ha, soit près de 77 % du territoire communal, et verrouillent réglementairement marais, mattes et boisements significatifs. À ces protections s'ajoutent les Espaces Boisés Classés, ciblés sur des bosquets et lisières jouant un rôle écologique et paysager ; leur emprise atteint 6,42 ha, localisés en frange urbaine et agricole autour des villages du Centre, de Jau et de Dignac. Toutefois, le zonage est complété de manière parcellaire (cf. partie Espaces Boisés Classés),	Annexes : Les annexes au projet de PLU sont actuellement limitées à 3. La commune retient de les limiter à 2. La commune retient de reprendre le libellé concernant les annexes : « Les annexes à l'habitation et les piscines devront être implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant. Les annexes (hors piscine) seront limitées au nombre de 2, pour une superficie totale maximum de 40 m² chacune et 50 m² au total. Les piscines ne pourront excéder 40 m² ».

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
il conviendra pour la commune de retravailler et compléter ce classement par un zonage approprié (EBC) au regard de la cartographie du SCOT de la CCMA. Le rapport de présentation manque d'analyse paysagère propre. Dans le PADD, seuls deux enjeux paysagers sont évoqués : la préservation des haies de tamaris dans les mattes et palus, et la valorisation des lisières urbaines/espaces naturelles et agricoles avec le maintien des coupures d'urbanisation (notamment en zones 2AU). Enfin, la question de la déprise du pâturage évoquée est à relativiser ou à minima doit être approfondie, bien qu'en 2023, neuf éleveurs aient engagé 192 hectares en MAEC (mesures agroenvironnementales et climatiques). L'identité des marais du Nord Médoc, façonnée par le bocage et les haies, mériterait un classement en EBC. Par ailleurs, la qualification des Mattes comme "réservoirs de biodiversité" est à nuancer, car ces terres ont subi une suppression des haies et un drainage intensif. <u>B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire- Compenser »</u> Inventaires faunistiques et floristiques [...] Inventaires Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) Les données d'inventaire, présentées au sein du tome 2, seront à téléverser sur la plateforme nationale avant l'enquête publique conformément à l'arrêté du 10 mars 2021. Enfin, le document gagnerait à faire référence tant au « Guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA), qu'à celui élaboré par le Parc Naturel Régional du Médoc. Ce guide, disponible sur le site https://obv-na.fr/, constitue une ressource précieuse pour le choix d'essences locales adaptées à la substitution des espèces exotiques envahissantes. Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) [...] <u>C / Préservation du patrimoine architectural et culturel</u> [...] Le PLU de Jau-Dignac-et-Loirac privilégie la préservation des milieux naturels et humides, qui couvrent l'essentiel du territoire. Près de 77 % de la commune est classée en espaces remarquables, limitant fortement l'urbanisation. La démarche ERC a permis de réduire les zones constructibles et de concentrer le développement dans l'enveloppe bâtie existante. Le patrimoine bâti, paysager et	<u>Espèces exotiques envahissantes</u> Le règlement écrit mentionne que les essences végétales plantées seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat conformément à l'esprit de l'arrêté du 2 mars 2023. Pour complément, un renvoi vers la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine édité par le CBNSA (CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf) ainsi que fascicule sur les espèces exotiques envahissantes rédigé par le Pays Médoc (Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf) sera ajouté dans le règlement du document approuvé.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
archéologique bénéficie également de protections spécifiques. Ce projet assure un équilibre entre développement maîtrisé, qualité de vie et préservation du cadre naturel et culturel. 7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE <u>1. Gestion de l'eau</u> [...] Dans le contexte géographique, marqué par des contraintes multiples sur certaines masses d'eau, des sensibilités hydrauliques et salines, le document d'urbanisme constitue une opportunité d'amélioration de la gestion des eaux et de la prévention des impacts liés à l'urbanisation par rapport à la situation préexistante. <u>2. Assainissement</u> <u>2.1 Assainissement collectif</u> A noter que dans le cadre de l'instruction du Gouvernement relative à la collecte et au traitement des eaux résiduaires urbaines du 4 juillet 2025, les agences de l'eau, la Banque des Territoires ainsi que le Département peuvent apporter une aide technique et financière afin de concourir vers une amélioration des performances des systèmes d'assainissement. <u>2.2 Assainissement non collectif</u> Le schéma d'assainissement non collectif n'est pas annexé au titre de l'art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme. Le PLU devra donc intégrer ces éléments. <u>3. Gestion des déchets</u> [...] <u>4. Nuisances sonores</u> Non concernée par le classement sonore. Sur la commune, une topographie peu énergétique et un maillage de canaux structurent l'urbanisation et les écoulements. Sous contraintes DCE et ZRE, la gestion de l'eau compose avec des nappes aux états contrastés et un risque local d'intrusion saline. L'alimentation en eau potable intercommunale reste confortable (volumes autorisés non atteints), avec un réseau performant et des contrôles sanitaires conformes. L'évacuation des eaux pluviales s'appuie sur crastes et fossés, tandis que le PLU impose la réduction à la source et la gestion à la parcelle. Faute de réseau collectif,	<u>Assainissement non collectif</u> Le schéma d'assainissement sera annexé au PLU.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
les projets doivent recourir à un ANC adapté, sous avis du SPANC. La collecte des déchets est assurée par le SMICOTOM et la déchetterie, dans une logique de prévention. 8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES [...] [...] 9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES A/ Risques Naturels 1. Le risque inondation 1.1 Débordement de cours d'eau [...] Le rapport pourrait être complété par des données sur les débordements de cours d'eau secondaires, utiles au plan de gestion du risque d'inondation Adour-Garonne. 1.2 Le risque inondation par remontée de nappe [...] Les cartes au 1/100 000 du BRGM sont indicatives et ne remplacent pas des études hydrogéologiques précises. 2. Mouvements de terrain [...] 3. Le risque feu de forêt D'après le SDIS 33, la commune compte 24 points d'eau incendie, dont 2 indisponibles et 2 insuffisants (< 30 m3/h). Plusieurs hameaux et lieux- dits – Port de Goulée, les Cailloux, Port de Richard, Listran, Passe de Mondésir, le Broustéra, Semensan, le Gadet – se situent à plus de 400 m d'un PEI. Il appartient à la collectivité d'assurer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DFCI) adaptée et proportionnée, ce qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation et la délivrance d'autorisations de construire dans les secteurs concernés. 4. Compatibilité avec les documents d'ordre supérieurs La compatibilité avec le SCOT est réalisée concernant le volet risques naturels. Le PLU prend donc de fait en compte la carte du PNR Médoc concernant « la mesure phare N° 1.1.3 : Anticiper et prévoir les adaptations aux risques naturels et anthropiques » sur les volets relatifs au risque feux de forêts, littoraux, inondations, et mouvements de terrains. B/ Risques Technologiques	<u>Données sur les débordements</u> Bien que ces données soient effectivement intéressantes, elles ne sont pas disponibles à ce jour à notre connaissance et ne peuvent donc pas être ajoutées au rapport de présentation.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Le risque structurant est l'inondation, sous ses deux formes : submersion estuarienne encadrée par le Plan de Prévention des Risques inondations de 2002 et remontées de nappe, largement répandues. À cela s'ajoute une vigilance concernant les retraits-gonflement d'argiles sur la quasi-totalité du territoire (sismicité très faible), et une organisation de la défense incendie à consolider dans plusieurs hameaux éloignés des PEI. Côté technologique, la présence de quelques ICPE et de deux sites d'anciennes décharges suivis en BASOL constituent l'essentiel des enjeux, dans un contexte sinon peu exposé. Toute évolution d'urbanisation devra rester compatible avec le PPRi, la loi Littoral et le SCoT en vigueur, en privilégiant la sobriété foncière, la gestion des eaux pluviales à la source, la préservation des milieux humides et des ouvrages de protection. 10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE Conformément aux orientations supra-communales, le PLU prévoit la valorisation d'une friche issue d'une ancienne décharge, identifiée au sens de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme. Située au sud-ouest du centre-bourg (Le Centre), au lieu-dit Pontac, cette emprise est proposée comme secteur potentiel d'accueil d'un parc photovoltaïque, relevant d'un STECAL Npv destiné au développement des énergies renouvelables. Ce projet s'inscrit dans une logique de reconversion de sols artificialisés et non agricoles, et de fait, ne consomme pas d'espaces NAF. Toutefois, ce STECAL se situe en discontinuité d'urbanisation au regard de la Loi Littoral (article L.121-8), les Espaces Boisés Classés (EBC) intercalés entre le tissu urbain et le site ne pouvant être considérés comme des espaces urbanisés. La continuité d'urbanisation n'étant donc pas établie, le STECAL ne pourrait, en principe, être autorisé. Néanmoins, l'article L.121-12-1 du Code de l'urbanisme instaure un mécanisme dérogatoire au principe de continuité de la Loi Littoral. Le périmètre du projet communal a d'ailleurs été intégré au décret ministériel n°2025-842 du 22 août 2025, relatif aux projets photovoltaïques d'un potentiel global d'environ 100 Mwc. <u>Ainsi, le STECAL Npv pourra être autorisé en discontinuité d'urbanisation, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme délivrée par le ministre en charge de l'urbanisme.</u> La commune de Jau-Dignac-et-Loirac affiche une démarche volontariste pour accélérer sa transition énergétique et écologique. La commune dispose d'un important potentiel de production d'énergies renouvelables et amorce une transition vers une urbanisation plus sobre et résiliente. Bien que les orientations du PLU en la matière soient louables, au regard de la dépendance électrique et automobile du territoire, il est recommandé de renforcer les actions locales en matière de mobilité	La commune prend note que le projet de parc photovoltaïque et le secteur dédié (Npv) sont bien validés.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
durable, d'efficacité énergétique des bâtiments existants et de diversification des sources d'énergie. L'État encourage également la commune à s'inscrire dans une démarche territoriale plus large, type PCAET, pour structurer et approfondir sa stratégie énergétique et climatique. 11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT <u>A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur</u> Compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique Le PLU est aligné avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc Atlantique qui constitue le cadre de référence pour l'aménagement du territoire. <u>B/ Analyse des documents</u> Le PADD ainsi que le rapport de présentations de Jau-Dignac-et-Loirac incluent des éléments et cartographies concernant la commune de Valeyrac. S'agissant d'un PLU communal, il convient d'y intégrer uniquement les sections relatives à la commune de Jau-Dignac-et-Loirac. Enfin, la gestion économe de l'espace, ainsi que le volet relatif à la Loi Littoral sont abordés dans les diverses pièces du PLU. Des éléments parfois contradictoires apparaissent entre le rapport de présentation, le règlement (graphique et écrit) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces incohérences devront être corrigées. Néanmoins, l'ensemble demeure globalement satisfaisant au regard des perspectives d'évolution et d'aménagement du territoire communal. <u>1. Le rapport de présentation</u> Certains choix retenus pour établir le règlement d'urbanisme semblent peu justifiés et/ou peu clairs dans les rapports de présentations (ex : règlement écrit trop permissif au regard de la loi Littoral, définitions des espaces urbanisés, discontinuité d'urbanisation etc.). De plus, le rapport de présentation pourrait être optimisé par des ajustements pour mieux anticiper les défis futurs (comme le réchauffement climatique), notamment en matière de renouvellement urbain, de densification de l'habitat et de mixité sociale par des OAP associées. Le rapport de présentation du projet de PLU de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac semble conforme aux dispositions des articles L151-4 et R 151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme excepté sur la loi Littoral. Cette thématique devra être modifiée afin d'être compatibles avec la législation actuellement en vigueur. [...]	Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac ont fait l'objet d'une élaboration conjointe sur les volets relatifs au diagnostic et PADD ; et ainsi d'un document de diagnostic commun. A noter que le résumé non technique a été adapté à la seule commune de Jau-Dignac-et-Loirac. Concernant le PADD, il évoque uniquement la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, Seules les cartographies centrées sur Jau-Dignac-et-Loirac sont prolongées sur Valeyrac.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> En l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF sont en deçà des 4 hectares mobilisables à l'horizon 2040 au titre du SCOT de la CCMA. <u>La commune s'inscrit donc dans un cercle vertueux qui traduit une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.</u> <u>3-Les OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)</u> Il existe une zone 1AU (à urbaniser, de 1,18 hectare) par le biais d'une OAP au sein du PLU, située chemin du Gadet au lieu-dit Le cendre. Il est regrettable que celle-ci ne fixe pas d'objectifs en matière de diversification de logement à destination de populations spécifiques (seniors, jeunes, jeune couple, etc.) ainsi que des objectifs d'aménagements qualitatifs plus détaillés. En revanche, l'OAP fixe un objectif de densité de 13 logements/ha soit quasiment le double que dans le bourg (7 logements/ha), ce qui est vertueux. <u>Le règlement écrit</u> Les Règlements d'Urbanisme présentent des erreurs notoires et ne sont pas cohérents par rapport aux documents d'urbanisme associés (PADD et RP) notamment sur la Loi Littoral. Se référer à la partie : C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation. Les changements de destination pour les bâtis réalisés avant 1943 doivent faire l'objet d'une identification, de photographies, de cartographies et de représentation graphique inscrits au sein du projet de PLU (règlement graphique et rapport de présentation). Sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, cette identification n'a pas été effectuée au sein du projet de PLU, dès lors, conformément à l'article L.151- 11 du Code de l'Urbanisme, toutes les demandes de changement de destination de bâtiments agricoles d'avant 1943 devront donc être refusées En cas d'identification, les demandes de changement de destination seront soumises à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). <u>Secteurs agricoles</u> Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.	Voir réponses apportées plus haut. <u>Changements de destination</u> Il n'est pas été retenu finalement de bâtiments édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 pouvant changer de destination, dans le respect de la loi littoral.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Secteurs urbains</u> Le faîtage maximum autorisé est à 6 m, ne permettant pas la réalisation de logement en R+1 donc une relative densification en centre-bourg. Ainsi augmenter la hauteur de faîtage à 10 m permettrait la création de logements en R+2 et une meilleure densification conformément aux orientations du PADD (tome 2, p.19) autorisant une densification des zones déjà urbanisées. Les constructions dans les zones d'exposition forte et moyenne de retrait gonflement des argiles et de risques d'inondations par remontées de nappes seront précédées d'études géotechniques obligatoires, afin d'évaluer et prévenir les impacts potentiels sur la stabilité des bâtiments (lors de la phase préliminaire et durant les travaux (loi Elan, et du décret n° 2019-495 de 22 mai 2019). En outre, dans un contexte d'augmentation et de récurrence des aléas naturels, il serait intéressant d'inscrire au sein du règlement écrit la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm à minima et de la prise en compte des aléas pour les nouvelles constructions. <u>Secteurs Naturels</u> Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.	<u>Hauteur maximum</u> Le PLU fixe la règle à 6 mètres à l'égout du toit, qui autorise ainsi le R+1. Les maisons d'habitation sont la plupart du temps en rez-de-chaussée, et parfois en R+1, mais pas en R+2. C'est un choix de la commune de ne pas autoriser le R+2, pour garantir une bonne insertion dans le tissu existant. Concernant le retrait gonflement des argiles, les recommandations portées au RPI seront ajoutées en annexe du règlement ; dont la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm.

Avis TEREKA (28 Juillet 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Aucune canalisation dans la commune, ni de projet d'intérêt général.	

Avis RTE (22 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : Liaison aérienne 63 000 Volts : Ligne aérienne 63kV N0 1 CISSAC - ST-VIVIEN Les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés. il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des <u>servitudes I4</u>, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Jau-Dignac-et-Loirac : RTE Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12 rue Aristide Bergès 33270 FLOIRAC A cet effet, les coordonnées du GMR indiquées ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU. 2/ Le Règlement Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent la zone N du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir <u>indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité</u> : <u>2.1 Dispositions générales</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « <i>équipements d'intérêt collectif et services publics</i> » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « <i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et</i>	Servitudes I4 Ce point est ajouté aux SUP. A noter que la liste des SUP est fournie par l'Etat. <u>Zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :</u> Les dispositions portées au règlement dans les dispositions générales page 15 seront complétées comme notifié.

Avis RTE (22 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « <i>constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</i> » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. <u>2.2 Dispositions particulières : Pour les lignes électriques HTB</u> S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « <i>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i> » S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.	

Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (6 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur le dossier. Rapport de présentation : Le paragraphe IV.3.2.3 Pêche et Aquaculture p. 139 indique ceci : « La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970. A cette époque, l'extension du Port du Verdon provoque l'envasement des parcs à huîtres des ostréiculteurs des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, qui sont expropriés par le Port autonome de Bordeaux. Peu après, dans les années 1990, le classement de l'Estuaire en zone D, en raison de la présence relevée de cadmium entraine la mort de la pratique ostréicole sur ces deux communes. Mais, suite à des analyses de la qualité de l'eau concluante, la pratique ostréicole est de nouveau autorisée depuis 2014. Depuis cette date une entreprise ostréicole a été créée sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac. »	

Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (6 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Le GPMB propose de substituer la rédaction ci-dessus par le paragraphe ci-dessous qui correspond au contexte local :</u> « La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970. A cette période, des expropriations de parc d'ostréiculteurs sont mises en œuvre afin de réaliser le projet du Grand terminal du Verdon. L'activité ostréicole dans cette zone est définitivement arrêtée dans les années 1990 en raison de la contamination par le cadmium engendré par l'usine Vieille Montagne située plus en amont dans le Lot. Mais, suite à des analyses de la qualité de l'eau concluante, la pratique ostréicole est de nouveau autorisée depuis 2014. Depuis cette date une entreprise ostréicole a été créée sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac. » Servitudes : Le GPMB confirme le bon report de la servitude de marchepied le long de la Gironde (EL.3).	La rédaction a été modifiée comme proposé.

Avis du CPIE (3 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Le projet de PLU de Jau-Dignac-Loirac souffre d'une absence de réflexion sur l'assainissement. La commune de Jau ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Les contrôles menés sur les installations autonomes par le SPANC mettent en évidence un enjeu particulièrement important en termes de réhabilitation des installations existantes et une proportion de conformité atteignant seulement 18%. La réflexion sur l'assainissement est une vraie décision politique qu'il incombe à la Commune de mener. Or, cette réflexion est sous-traitée au syndicat mixte dont ce ne devrait pas être la vocation puisque sa vocation devrait être la mise en application des politiques décidées par les collectivités membres. <i>Assainissement individuel ou assainissement collectif ?</i> L'assainissement individuel offre l'avantage économique, pour la Commune, de ne pas nécessiter d'avoir à financer la construction de réseau et de systèmes de traitement collectifs. Correctement réalisé et entretenu, il ne présente pas de risques environnementaux particuliers. En revanche, il suppose une unité foncière de taille suffisante et, en ce sens, constitue un frein à la densification et à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. Accessoirement, il exige un contrôle plus rigoureux (donc plus coûteux) des installations. L'assainissement collectif présente des qualités et défauts symétriques : cher pour la	La commune a examiné la question de l'assainissement avec attention. Elle ne dispose pas cependant des ressources financières nécessaires pour développer un réseau d'assainissement collectif sur tout ou partie de son territoire.

Avis du CPIE (3 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Commune, concentrateur de pollutions, facilitateur de densification, contrôle allégé (sur le réseau et le traitement, pas sur les usagers). Il pose la question du traitement des effluents : station d'épuration ou lagunage ? <i>Le traitement des effluents</i> Dans nos territoires de marais, notre préférence va clairement vers le lagunage qui offre l'avantage d'une solution fondée sur la nature, avec une action bénéfique sur les zones humides, permettant d'absorber aisément les accroissements d'effluents. Tel n'est pas le cas des stations d'épuration relevant du génie civil. <i>Assainissement, urbanisme et planification</i> On l'a vu, la <u>politique en matière d'assainissement</u> influe sur l'urbanisation par le biais de la densité. - Le PLU devrait préciser, de manière cohérente avec les objectifs de densification, les zonages, en matière de zones d'assainissement individuel et de zones d'assainissement collectif. Nous ne voyons pas de précision, compte tenu du nombre de logement prévus à l'horizon 2035 (53), sur une future zone dédiée à l'assainissement. Selon le choix effectué, le traitement des effluents requiert une superficie et une localisation fort différentes. - Le PLU, outil de planification, devrait préciser les emplacements prévisionnels dédiés au traitement des effluents et les sanctuariser au moyen <i>d'emplacements réservés</i>. Concernant les données chiffrées du Diagnostic territorial, on note qu'elles sont un peu datées (recensement de 2019, consommation foncière de 2011 à 2020). Quelques coquilles peuvent également être corrigées : - <u>pages 43 et 44 du tome 1</u> du Diagnostic territorial des deux communes, le tableau de la répartition des surfaces de la Commune de Valeyrac est intitulé Jau Dignac Loirac, avec des chiffres qui datent de 2020. - les légendes des photos des <u>pages 186 et 187 du tome 1</u> du Diagnostic territorial mentionnent <u>le Médoc de Saint Christoly</u> - <u>la consommation en eau</u>, pages 30 du tome 1 et 113 du tome 2, mentionne un total de 82 % des autorisations annuelles allouées alors que si on fait le total des autorisations on obtient 55 %. Pour le reste, il semble que le cabinet d'étude a bien balayé l'ensemble des sujets et on peut relever les points positifs par rapport à la carte communale précédente : - une réduction des zones U et AU puisque la totalité de l'urbanisation possible de la Commune va diminuer de 71 à 64,5 ha. - une densification du tissu urbain avec la possibilité de 50 et 60 % de l'emprise au sol, et 53 logements possibles pour les 10 prochaines années,	<u>Politique en matière d'assainissement</u> Le territoire communal ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et dépend, de ce fait à ce jour, du Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC). <u>Tome 1 du Diagnostic territorial</u> - Coquille dans le tableau page 43, corrigée. - Le chapitre concernant le <u>Médoc de Saint Christoly pages 186 et 187</u> concerne Valeyrac (le diagnostic est commun avec Valeyrac). - <u>Consommation en eau</u> : la valeur est bien de 82%, l'autorisation annuelle allouée au Syndicat étant de 940 000 m³ selon l'arrêté préfectoral, et non du total d'autorisation alloué par forage (qui serait effectivement de 1 400 000 m³)

Avis du CPIE (3 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
- une forte baisse de la consommation foncière par logement (7 logements/ha avec la carte communale contre 11 logements/ha dorénavant), - une diminution de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles, Forestiers) par rapport à la possibilité réglementaire (1,2 ha prévus contre 3 ha possibles). La parcelle concernée est dans la continuité du village du Centre entre deux zones urbanisées le long de la route de Saint Vivien. - les autres possibilités U et AU sont des dents creuses déjà artificialisées du fait des constructions existantes dans les hameaux de Loirac, Jau et Dignac. Enfin, l'étude mentionne la viticulture en expansion (432 ha en 2000 et 561 ha en 2020), mais les chiffres actuels font état d'une diminution importante du vignoble suite aux arrachages de ces derniers mois qui vont vraisemblablement se poursuivre à l'avenir tant la crise est profonde dans l'appellation Médoc, mais pas uniquement. Cela pourrait avoir une influence à l'avenir sur le nombre d'habitants sur la Commune de Jau-Dignac et Loirac.	

Avis de l'Autorité environnementale (14 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>A. Qualité générale du document</u> Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation est scindé en trois tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il convient d'ajouter un sommaire unifié et détaillé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées. L'état initial de l'environnement et le diagnostic sont établis sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac et sur la commune voisine de Valeyrac sans explication. Ils comportent des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant en avant les enjeux. Le rapport contient de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public. Une analyse des atouts/forces/opportunités/menaces (AFOM) présentée en fin de chaque chapitre thématique permet une compréhension aisée des sensibilités du territoire. <u>B. Qualité de l'évaluation environnementale</u> <u>1. Diagnostic, élaboration de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution</u> [...] Les haies, ripisylves et éléments patrimoniaux protégés apparaissent dans le règlement graphique. Il convient de compléter l'inventaire des éléments de patrimoine végétal à préserver au titre des arbres remarquables. La prélocalisation des milieux potentiellement humides établie sur une base bibliographique montre que la quasi-intégralité des communes de Jau-Dignac-et-Loirac est considérée comme potentiellement humide. Seule la zone à urbaniser 1AU a fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides entre le 31 janvier et le 28 mai 2024 sur quatre jours, qui a révélé notamment la présence d'un habitat boisé accueillant le Serin cini. Deux sondages pédologiques ont été réalisés le 31 janvier 2024 et ont conclu à l'absence de zones humides selon le critère sol dans cette zone.	Le résumé non technique comporte le sommaire unifié évoqué. En outre, le dossier de PLU comporte une pièce (document <i>0.PLU JDL- Pièces du dossier</i>) qui détaille l'ensemble des pièces composant le dossier et leur contenu. Diagnostic et PADD ont fait l'objet d'une élaboration conjointe. Les arbres remarquables témoignant du patrimoine végétal de la commune font d'ores et déjà l'objet d'une préservation via l'ajout de prescriptions L.151-19 du Code de l'urbanisme dans le document arrêté. Les inventaires naturalistes ont été réalisés en période optimale d'observation conformément aux recommandations de l'ARB Occitanie (« bon printemps ») permettant de mettre en exergue les enjeux avérés et potentiels pour ceux qui n'auraient pas été visibles lors des périodes d'observation. La réalisation d'un diagnostic écologique 4 saisons n'aurait pas révélé d'enjeu potentiel supplémentaire qui n'aurait pas déjà été pris en compte.

Avis de l'Autorité environnementale (14 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Il conviendrait d'étendre les investigations écologiques aux autres secteurs de développement prévus en densification de l'habitat mais également sur le secteur Npv dédié aux projets d'énergies renouvelables situé au Sud du centre-bourg. La MRAe recommande de mener des investigations sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être artificialisés et sur une période représentative des cycles biologiques, en précisant si ces secteurs sont concernés par des zones humides à caractériser selon les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement. [...] <u>3. Qualité de la démarche d'Evitement-Réduction-Compensation (ERC)</u> [...] Compte tenu de la disponibilité foncière en densification (4 hectares environ) et des sensibilités environnementales relevées sur la commune, il est difficile d'appréhender la nécessité d'une extension urbaine (zone AU). La MRAe recommande de limiter les incidences environnementales du PLU en s'appuyant sur une plus forte mobilisation de l'enveloppe urbaine et sur le levier de la densité des logements. <u>Un secteur Npv</u> de 6,6 hectares est dédié au développement des équipements et installations de production d'énergie renouvelable. Le site d'implantation du parc photovoltaïque est positionné sur le secteur en friche d'une ancienne décharge et au sein du site Natura 2000 Marais du Nord Médoc (Directive Oiseaux). La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine rappelle l'importance d'intégrer ces projets dans une stratégie locale, ainsi que les conditions favorables à une haute intégration environnementale, notamment l'absence d'incidence sur des espèces protégées ainsi que l'évitement des zones humides et des espaces protégés pour la protection de la nature et des paysages. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il s'agit de montrer que le site retenu résulte en premier lieu d'une recherche de solutions d'évitement des incidences environnementales potentielles. La MRAe recommande de mener une analyse comparative à une échelle élargie pour retenir les sites d'accueil des centrales photovoltaïques en	Eu égard à la morphologie urbaine de la commune induisant un potentiel de constructions essentiellement issu de divisions parcellaires unitaires, sans possibilité d'opération d'aménagement d'ensemble à l'exception de la zone 1AU investiguée, investiguer tous les secteurs susceptibles d'être artificialisés aurait impliqué d'investiguer chaque fond de jardin sur toute l'enveloppe urbaine de la commune ce qui n'est évidemment pas envisageable d'autant qu'il s'agit de parcelles d'ores et déjà anthropisées et entretenues. C'est pourquoi seule la zone 1AU a été investiguée. Le projet de PLU, avec une superficie de 1,7 ha de potentiel foncier constructible concerné par des espaces Naturels et Agricoles, respecte largement les prescriptions du SCOT en matière de consommation des ENAF. Le projet photovoltaïque associé au secteur Npv a d'ores et déjà fait l'objet d'une étude d'impact complète et d'un diagnostic écologique « 4 saisons » complet instruit par les services de l'Etat et pour lequel le permis de construire devrait prochainement être délivré. Il convient par ailleurs de rappeler que le site, ancienne décharge de déchets ménagers, s'inscrit pleinement dans la stratégie de l'Etat en tant que site dégradé favorable au développement de ce type de projet. De fait, la conduite d'une analyse de sites alternatifs n'avait dans le cas présent pas lieu d'être menée.

Avis de l'Autorité environnementale (14 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
prenant en compte le critère environnemental, et en premier lieu la présence d'habitats naturels protégés au titre de Natura 2000. [...] <u>III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</u> <u>A. Consommation d'espace et densités</u> La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) est estimée à environ 6 hectares entre 2011 et 2021 et elle a été nulle entre 2022 et 2024. Le projet de PLU prévoit une consommation d'espaces NAF de 3,28 hectares entre 2025 et 2035. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié et approuvé le 18 novembre 2024 prévoit pour les territoires littoraux et rétro-littoraux une réduction de 55 % par rapport à la décennie 2021-2031 et pour la décennie 2031-2041 de 30 % par rapport à la décennie précédente. La consommation d'espaces NAF maximum pour la commune de Jau-Dignac-et-Loirac devrait être ainsi de 4,6 hectares entre 2021 et 2041 (2,7 hectares entre 2021 et 2031 et 1,89 hectares entre 2031 et 2041). Le projet de PLU semble ainsi répondre à cette exigence globale. Toutefois, pour la période 2021 et 2031, la consommation d'espace NAF prévue serait de 1,7 hectare, soit une réduction de 70 % par rapport à la décennie passée cohérente avec l'objectif du SRADDET. En revanche, avec une consommation de 1,7 hectare entre 2021 et 2031, l'objectif de réduction de la consommation devrait être de 1,2 hectare pour la décennie 2031-2041 soit une consommation totale (2,9 hectares) inférieure à celle prévue entre 2025 et 2035 (3,28 hectares). La MRAe recommande de réévaluer à la baisse l'objectif de consommation d'espace NAF pour la décennie 2031-2041 au regard des dispositions du SRADDET. <u>B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels</u> La commune de Jau-Dignac-et-Loirac est intégralement couverte par des sites Natura 2000 : au titre de la Directive « Habitats » par les sites Estuaire de la Gironde, Marais du Bas Médoc et Marais du Haut Médoc et au titre de la Directive « Oiseaux » par le site Marais du Haut Médoc. Le dossier conclut à l'absence d'incidence notables sur les habitats et les habitats d'espèces associés aux sites Natura 2000.	La consommation d'ENAF au PLU approuvé est inférieure de 1,95 ha. Sur la période 2025-2035, la consommation maximale d'ENAF au titre du SCOT s'établit à une valeur maximale d'environ 3,28 ha. Le projet de PLU, avec une superficie de 1,95 ha de potentiel foncier constructible concerné par des espaces Naturels et Agricoles, respecte largement les prescriptions du SCOT en matière de consommation des ENAF. Le PLU respecte les objectifs du SCOT.

Avis de l'Autorité environnementale (14 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
En l'absence d'inventaire écologique suffisant, la MRAe considère qu'il n'est pas possible de se prononcer sur le niveau d'incidence sur les sites Natura 2000 des secteurs de développement prévus dans le projet de PLU (habitat et parc photovoltaïque). Elle recommande en conséquence de réévaluer les incidences sur Natura 2000. Le projet de PLU vise à limiter la fragmentation des réservoirs de biodiversité en privilégiant la densification urbaine. Le règlement fixe par ailleurs des limites d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre. L'OAP prévoit la préservation de l'habitat boisé hôte du Serin cini. Toutefois, la zone AU est située sur un réservoir de biodiversité majoritairement bocager connecté au corridor de la matrice bocagère de la vallée de la Garonne et au corridor majeur de l'estuaire de la Gironde. La MRAe recommande d'éviter l'urbanisation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité compte tenu de la forte sensibilité des milieux. Le dossier indique la présence d'oiseaux nocturnes (Hibou des marais par exemple) dans les Marais du Haut-Médoc et les corridors écologiques des milieux boisés. Ces milieux accueillent probablement, sans que cela ne soit explicitement établi dans le dossier, des espèces de chiroptères associées aux habitats boisés. Ces espèces protégées sont sensibles à la lumière artificielle. Il conviendrait de prendre en compte le SRADDET Nouvelle-Aquitaine qui vise au maintien de toutes les continuités écologiques dont la trame noire. La MRAe recommande de définir une trame noire afin de prioriser les dispositions visant à limiter l'éclairage public dans les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour les oiseaux et les chiroptères. C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau Eau potable [...] Assainissement des eaux usées Le syndicat possède un schéma directeur d'assainissement validé en 2020 et la commune d'un zonage d'assainissement et d'une carte d'aptitude des sols à l'infiltration. Le territoire communal ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et dépend du Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC).	Tel qu'évoqué précédemment, le projet photovoltaïque a fait l'objet d'un diagnostic écologique complet, d'une démarche ERC détaillée dans le cadre de l'étude d'impact du projet et d'une évaluation des incidences Natura 2000, d'ores et déjà instruites par les services de l'Etat. La morphologie urbaine, détaillée supra, a induit le fait d'investiguer l'unique zone 1AU. De fait, les investigations écologiques, proportionnées au projet de PLU et aux enjeux de la commune, permettent de conforter l'analyse des incidences Natura 2000 menée. Le choix du positionnement de la zone AU vise spécifiquement à s'inscrire dans une démarche de non rupture des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité dans la mesure où celle-ci est positionnée au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate de la salle des fêtes, de la supérette, de la mairie et de l'église. La morphologie urbaine de la commune ne permet pas d'envisager une autre zone plus logique, judicieuse et dans l'esprit de la démarche ERC que celle-ci faute de quoi elle pourrait effectivement créer une incidence potentiellement significative sur la trame verte et bleue. La Commune estime donc que le choix de cette zone 1AU est le choix de moindre impact en la matière. La limitation de l'éclairage public ne peut être gérée à l'échelle d'un PLU.

Avis de l'Autorité environnementale (14 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
à la gare SNCF de Soulac et de Lesparre dans la perspective du futur RER métropolitain. F. Prise en compte de la Loi Littoral [...] <u>IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale</u> Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 65 habitants supplémentaires, la réalisation d'une cinquantaine de logements, la mobilisation de six hectares pour l'habitat en extension et en densification et de 6,6 hectares pour la réalisation d'un parc photovoltaïque. Une réduction significative de la consommation d'espace NAF est prévue à l'horizon 2031 mais il convient de réévaluer les perspectives de consommation au-delà en cohérence avec le SRADDET. Les investigations écologiques aux principaux secteurs de développement doivent être complétées afin de poursuivre la démarche ERC relative aux zones humides et aux sites Natura 2000. Il paraît indispensable de conditionner l'urbanisation à la mise en œuvre d'installations de traitement des eaux usées performantes. La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait quelques observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.	

Avis du Département de la Gironde (15 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Le conseil départemental émet un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène : - La valorisation du cadre de vie, la préservation des milieux naturels et des paysages constituent des orientations majeures du PLU : • Le Projet vise à préserver les espaces naturels et les ressources : il protège le patrimoine bâti et paysager au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; • La trame verte et bleue et les coupures d'urbanisation sont bien prises en compte ainsi que les risques et nuisances (inondations, remontée de nappe, érosion des sols, aléa mouvement de terrain); • La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est réduite de façon significative par rapport à la décennie passée -(9 % soit 6 ha) ce qui va au-delà des objectifs affichés dans le SCoT Médoc Atlantique et l'extension des bâtiments agricoles existants et leurs annexes est encadrée de façon précise. - Des reculs par rapport aux Routes Départementales (RD) sont prévus hors agglomération. Pour autant, des réserves peuvent être émises sur le projet au regard des points suivants : <u>- Prise en compte de l'eau dans l'aménagement :</u> De sérieuses réserves sont émises sur la question de l'assainissement du fait de l'absence d'assainissement collectif, de la faible part des installations en assainissement non collectif conformes mises en évidence par le SPANC SIAPA MEDOC en 2023 (18,8 %), de l'ancienneté de la carte d'aptitude des sols (2020) et des difficultés financières empêchant la mise en œuvre du raccordement à la station d'épuration de Queyrac. Il paraît donc difficile d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones dans l'immédiat. <u>-Prise en compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)</u> L'objectif de valorisation du tourisme de nature, identifié parmi les enjeux du PLU, pourrait être conforté par une description détaillée, dans le rapport de présentation, de l'offre de Randonnée locale et la mise en valeur de l'itinéraire GR81 chemin d'Amadour, itinéraire	Dans la mesure où le SPANC est amené à donner son avis sur les nouvelles installations envisagées dans le cadre de l'instruction des permis de construire déposés (notamment concernant la filière), et qu'il ne peut être envisagé comme autre hypothèse que seules des installations conformes seront installées et contrôlées par le SPANC, car neuves et devant respecter l'avis du Syndicat faute de quoi le permis de construire ne sera pas délivré, le projet de PLU de la commune n'amènera pas de pression supplémentaire sur la ressource malgré la situation pré-existante. Ces données figurent au RP Tome 1, pages 178-179.

Avis du Département de la Gironde (15 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
de grande itinérance qui traverse la Commune (cf. plan joint) et par la protection des chemins ruraux concernés par le PDIPR grâce à des emplacements réservés. Par ailleurs, les recommandations suivantes peuvent être formulées sur votre projet : Il serait judicieux de classer en « espaces boisés classés » les boisements significatifs identifiés par le SCoT Médoc Atlantique, de mettre à jour la carte d'aptitude des sols du Schéma Directeur d'Assainissement, de poursuivre la mise aux normes des installations d'assainissement non collectif et de mentionner que l'aléa de remontée de nappes est une contrainte pour l'infiltration des eaux pluviales.	Le classement en Espace Boisé Classé a été élargi au PLU pour approbation à l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes. Au total, ce sont 202 ha d'EBC qui ont été ajoutés. La carte d'aptitude des sols du Schéma Directeur d'Assainissement a été annexée.

Avis de l'INAO (25 Septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence très limitée sur les AOC et IGP concernées. La commune de Jau-Dignac-et-Loirac est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées « Médoc », « Crémant de Bordeaux », « Bordeaux Supérieur » et « Bordeaux ». Elle appartient également aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperge des Sables des Landes », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Volaille des Landes » et de l'IGP viticole « Atlantique ». Les aires parcellaires délimitées en AOC représentent 848 ha sur la commune, avec 531 ha de vignes exploitées par 40 exploitations dont 18 ayant leur siège sur la commune en 2022. Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent : Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune sont de « limiter l'artificialisation et d'optimiser la consommation des espaces » et de « préserver les ensembles agricoles et naturels afin de garantir leurs fonctionnalités » en préservant la biodiversité et les continuités écologiques. Dans le rapport de présentation, la viticulture est présentée comme un élément identitaire de la commune tant sur le plan paysager qu'économique.	Le RPI sera complété au regard des données actualisées transmises.

Avis de l'INAO (25 Septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
La municipalité souhaite atteindre une population de 1045 habitants à l'horizon 2035 soit un accueil de 65 nouveaux habitants nécessitant la création de 50 nouveaux logements. Le projet communal repose sur un objectif de maîtrise et de réduction de la consommation foncière au regard de la consommation passée en favorisant le développement au sein du tissu urbain existant et en grande majorité dans le centre bourg. Concernant le projet de plan de zonage, les espaces délimités en AOC sont affectés sur : - une partie de la parcelle D 1313 identifiée en zone UB. Cette parcelle est plantée en vigne mais totalement enclavée dans l'urbanisation. - la création d'un secteur 1AU d'une superficie de 1ha 2116, identifié en extension de l'urbanisation au sein de l'aire parcellaire délimitée en AOC. Dans son ensemble, le projet de PLU présente une faible incidence sur le potentiel de production en AOC et apparaît cohérent avec les orientations du PLU.	

Avis de la CDPENAF du 1 ^{er} Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
SYNTHÈSE DU PROJET La commune est couverte par une carte communale approuvée le 28/04/2016. Le projet de PLU a été arrêté le 15/07/2025. La commune saisit la commission pour qu'elle se prononce sur ce projet de PLU, à l'appui d'un unique document de 24 pages à destination de la CDPENAF. DÉBAT ET CONCLUSION Avis favorable à l'unanimité des présents assorti des observations suivantes : La CDPENAF prend acte qu'elle est amenée à émettre un avis sur un unique document synthétisant la procédure de révision. Si la mise à disposition d'une synthèse est de nature à faciliter la lecture du document, les membres souhaitent avoir accès à la totalité du document d'urbanisme soumis à leur avis. Le représentant de la DDTM relève que la commune a fait le choix d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en loi Littoral en zone N. Pour rappel, la création de STECAL en loi Littoral ne permet pas de créer des droits supplémentaires alors que d'autres dispositions supérieures encadrent déjà les constructions possibles.	Le bureau d'étude avait transmis au service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour la CDPENAF un document de synthèse, permettant une lecture plus aisée. Le bureau d'étude s'étonne de cette remarque dans la mesure où le service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour la CDPENAF disposait de l'entièreté du dossier de projet de PLU et pouvait le transmettre aux membres de la commission. Les 2 secteurs ne correspondent à des équipements publics (équipements sportifs, déchetterie...) existants, qui ne nécessitent pas de construction nouvelle.

Avis de la CDPENAF du 1 ^{er} Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
La commission indique que les STECAL doivent être justifiés et suffisamment encadrés pour répondre au caractère exceptionnel de ces secteurs délimités en zones naturelles, agricoles ou forestières. Elle s'interroge sur les STECAL pour lesquels le règlement stipule que sont autorisées des constructions et installations. La commission indique qu'en dehors de l'extension de carrière et des dérogations accordées dans le cadre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ne peuvent être admises dès lors qu'elles sont prévues dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100 mètres. La CDPENAF regrette ainsi l'insuffisance des explications apportées pour justifier la délimitation de secteurs en zones agricoles ou naturelles et ceux qui sont à désigner comme étant des STECAL en tant que tel. Ces derniers doivent être justifiés et strictement encadrés pour répondre au caractère exceptionnel et ne pas permettre de constructions nouvelles en dehors des demandes de dérogations prévues dans le cadre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme. En ce qui concerne les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants admises par le règlement écrit des zones A et N, la commission indique le nécessaire encadrement des piscines. En conclusion, la CDPENAF émet un avis défavorable unanime sur la procédure en cours.	Ce point sera précisé au règlement. Il n'est pas prévu de constructions dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100 mètres. La limite des espaces proches du rivage sera dessinée à une échelle plus précise pour une plus grande clarté (elle exclue le bâti en bord de voie et la zone No).

Avis de la CDNPS du 16 septembre transmis par courrier le 21 Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Examen du projet de révision du PLU au titre de la loi littoral, article L.121-27 du Code de l'urbanisme (classement en Espaces Boisés Classés - EBC). La CDNPS a émis l'avis suivant : « La commission émet un avis défavorable à l'unanimité, en raison de la non-compatibilité du PLU avec le SCOT, le classement en EBC de 6,42 ha étant très insuffisant ».	Classement en Espace Boisé Classé Le classement en Espace Boisé Classé a été élargi au PLU pour approbation à l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes. Au total, ce sont 202 ha d'EBC qui ont été ajoutés. En outre, il est porté en complément au règlement de la zone Nr, le libellé ci-dessous, permettant une totale prise en compte des boisements remarquables et de leur protection. Occupations et utilisations du sol interdites : « Le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels (tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique ».