



Plan Local d'Urbanisme



1.2 – Annexe au Rapport de présentation Tableau de l'enquête publique

PLU arrêté en conseil municipal le 15 juillet 2025

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

TABLEAU DE SYNTHSE DES DEMANDES ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N°	Nom	Demandes	Réponse de la collectivité
1	EARL BORDERON	Régulariser 2 hangars implantés sur la parcelle B 1586, B 1587 et B 1585 (54 route de Valeyrac) 	La régularisation de ces bâtiments ne dépend pas directement du PLU, mais les parcelles pourraient, si ce n'est pas déjà le cas, être classées en zone agricole (A) pour faciliter la démarche (la propriétaire étant agricultrice). → Passage des parcelles B 1586 et B 1587 en zone A.

2	Commune de Jau-Dignac-et-Loirac	1. Que sur la parcelle B 1972 (site du phare de RICHARD) puisse être créée une « <u>estrade/terrasse</u> » pouvant accueillir du public pour se restaurer entre-autre/ ayant une vue sur l'estuaire (lieu touristique très fréquenté) 2. Que sur la parcelle B 1982 (site du phare de RICHARD) puisse être créé <u>une aire d'accueil de camping-car/</u> zonage Ni demandé.  Demandes 1 et 2 3. Que l'entière des parcelles C 400 + C 401 + C 419 et C 420 soient classées en zonage Ne. 4. Qu'environ la moitié de la parcelle C 419 (côté « chemin du centre ») soit classée en zonage Ni pour la création potentielle d'<u>une aire d'accueil de camping-car.</u>	1 et 2 : Les parcelles sont situées dans la bande de 100 mètres inconstructibles de la loi Littoral (article L.121-16 du code de l'Urbanisme). 1. Une installation de type estrade ou terrasse pourra être envisagée, sous réserve de l'instruction préalable du projet par les instances compétentes (CDPENAF et CDNPS) <u>2. Aire d'accueil de camping-car</u> L'aire d'accueil de camping-car peut être assimilée à une aire de stationnement. <u>Autorisé en Ar</u> 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, <u>à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées</u> et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; <u>Mais dans la bande des 100 m, aucune installation non nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ne peut être autorisée.</u> 3 : La commune envisage de construire un terrain de padel non couvert. Ce dernier est apparenté à un équipement sportif léger. => Le règlement du secteur Ne est ajusté afin d'autoriser spécifiquement les équipements sportifs légers (qui ne produisent pas d'emprise au sol) et ne sont ainsi pas assimilés à un STECAL. => Maintien en zone A des parties de parcelles C 419, 400 et 401. 4. Aire de camping-car Pas de difficulté semble-t-il.
---	---------------------------------	--	--

5. FAIRE un aménagement en parcours de santé sur la parcelle C 431 et souhaite changer le zonage de cette parcelle en zonage Ne.



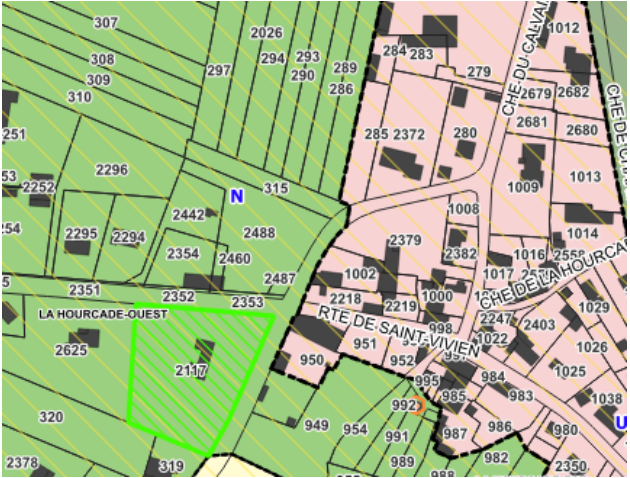
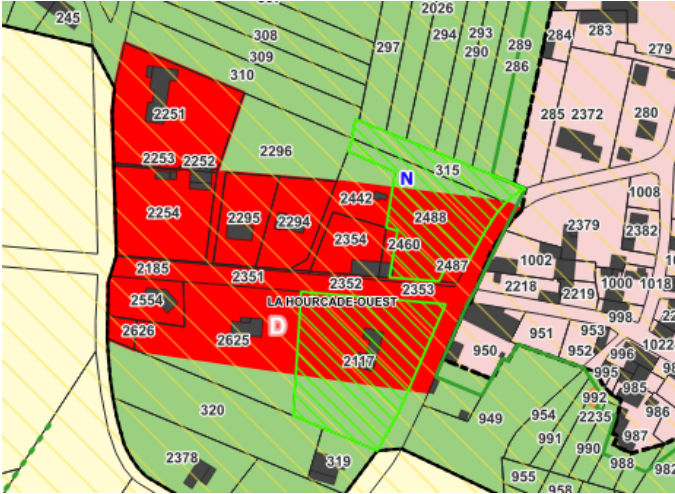
Demandes 3 à 5

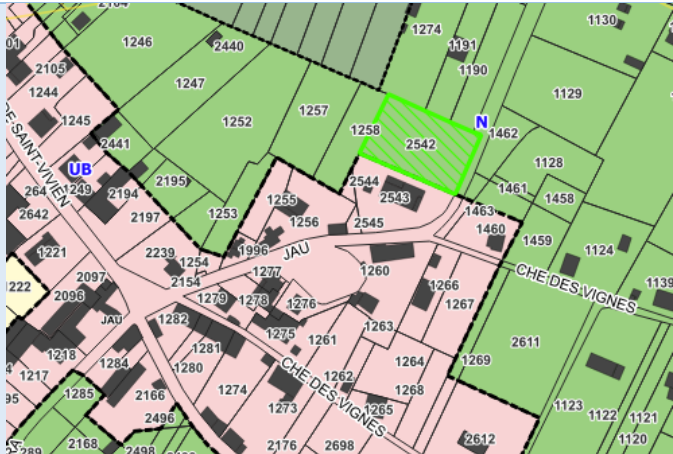
Ces 2 dernières demandes pouvant faire un ensemble aménagé touristique puisque les parcelles se touchent.

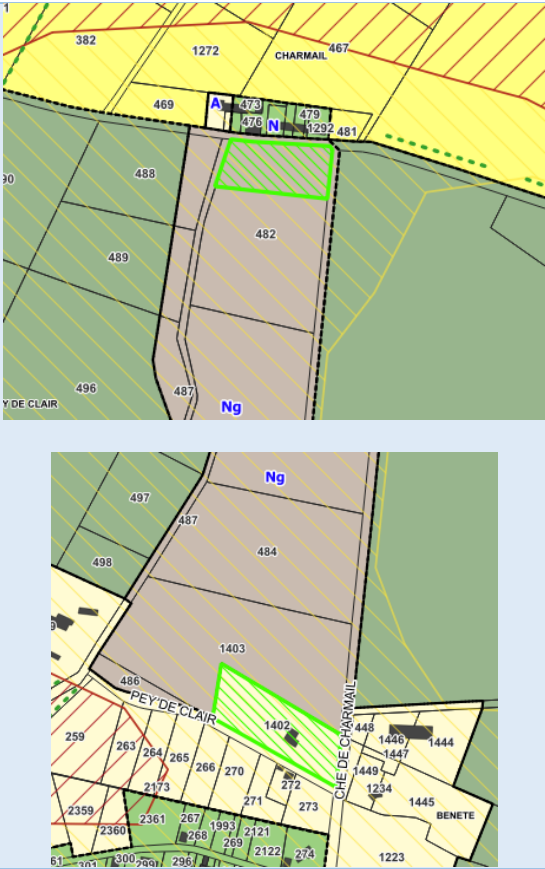
Aire de camping-car assimilée à un parking.
La parcelle 419 est classée en secteur Ne.
→ **Maintien du zonage en l'état (Ne).**

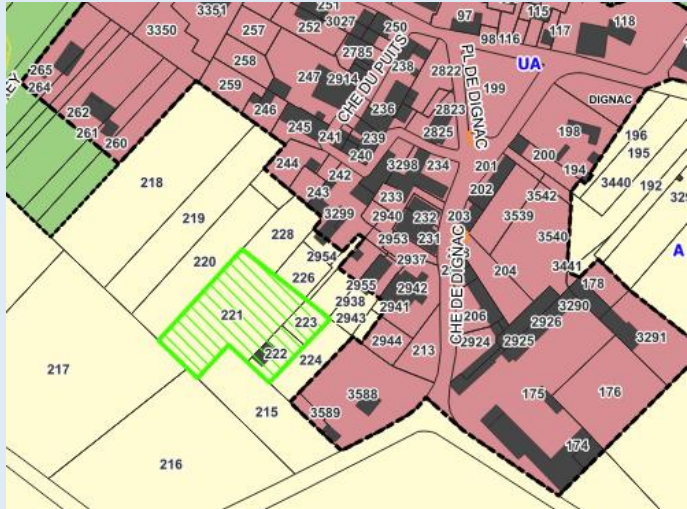
5. La zone N permet la création d'un parcours de santé.
→ **Maintien en zone N de la parcelle 431.**

3	M. BRAJEUL	1 -Dans le chapitre « Règlement d'urbanisme : les dispositions générales et les applications aux zones », et particulièrement sur la zone A, il est mentionné que l'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30% de la surface existante sans dépasser 250 m². Je comprends que certaines zones comportent des interdictions de construire de nouvelles habitations, mais pourquoi introduire des clauses discriminantes sur des bâtiments dont l'existence remonte à environ 2 siècles et de ce fait instaurer des inégalités entre les citoyens avec toutes les conséquences que de telles mesures génèrent, particulièrement sur la valeur des biens et sur leur considération dans l'espace urbain. Mon avis est que les propriétés existantes doivent être traitées de manière équivalente. 2- Dans le chapitre « bilan de la concertation », il me semble que les dates mentionnées sont imprécises. 3- La rédaction de ce PLU est très technique et certainement d'une lecture décourageante.	<u>Règlement d'urbanisme : zone A</u> Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées en zone agricole (à l'exception des habitations pour les exploitants agricoles eux même et à condition que leur présence sur place soit indispensable à l'activité). Seule une extension mesurée des habitations existantes est autorisée, sous conditions ; elle ne devra pas conduire à la création d'un nouveau logement. <u>Document Bilan de la concertation</u> Les dates de réunions (jour, mois, heure) sont clairement précisées. Les supports d'informations concernant le PLU (bulletin municipal, site Internet de la Mairie), dates de parution (mois, année) et contenus sont également précisés. <u>Rédaction du PLU</u> Le dossier de PLU répond à des exigences très précises (pièces du PLU, contenu détaillé) notifiées au code de l'Urbanisme. Le dossier ne peut déroger à ces règles. Le « résumé non technique » a vocation à éclairer le lecteur sous la forme d'une synthèse reprenant les principaux points.
---	------------	--	---

4	M. TERRY	Que la parcelle bâtie (une maison) B 2117 (68 route de Saint-Vivien), de 5000 m², soit constructible afin de diviser le terrain pour la construction d'une autre habitation. 	La parcelle est située en continuité du village de Jau, délimité au PLU dans le cadre de la loi Littoral. <u>A noter que ce secteur est intégré au village de JAU au SCOT.</u> En regroupant avec la demande n°11, <u>il est retenu d'étendre le périmètre du village le long de la voie</u> (et d'intégrer l'ensemble des constructions présentes – voir illustration en rouge ci-après).  → Extension de la zone UB sur les parcelles identifiées ci-dessus (en rouge).
5	M. DE BOUDARD	Que la parcelle D 2542 soit constructible.	La parcelle n'est pas constructible à la carte communale et est située hors périmètre du village de Jau (SCOT - loi Littoral). => Elle ne peut être retenue en zone UB du PLU. Le PLU a fixé la limite de la zone UB aux parcelles déjà bâties.

			Dans le cas de la demande, il s'agit d'une parcelle immédiatement attenante à une parcelle bâtie intégrée en zone U. Elle est desservie par la voie et d'autres constructions sont présentes plus au Nord. La demande n'est pas illégitime mais créerait un précédent au regard de la règle fixée pour l'établissement du PLU.
6	M. GOMEZ	La parcelle B 3589 est-elle constructible dans le projet de PLU ?	Oui, la parcelle est classée en zone UA (Dignac).
7	M. COURRIAN	Que la parcelle A 1402 devienne constructible et qu'une bande de la parcelle A 482 soit constructible en bordure de la RD 2.	Il apparaît que la demande concernant la parcelle 482 au Nord vise la construction d'un hangar destiné à abriter les machines utilisées dans le cadre de l'activité d'extraction de minerai (zone Ng). Les services de l'État ont rappelé que la loi Littoral ne permet pas d'autoriser des constructions, sans lien

			avec une activité maritime ou agricole, en dehors des espaces déjà urbanisés (village, agglomération ou secteur déjà urbanisé – SDU). Néanmoins, la collectivité souhaite prévoir, dans le cadre de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière, la possibilité pour l'exploitant d'abriter ses engins directement sur le site. => Maintien de la possibilité pour les constructions uniquement liées à l'activité (abri) sur une emprise maximale de 500 m². Pour la parcelle 1402, elle est trop éloignée de l'enveloppe urbaine du village de Jau. → Maintien du zonage en A.
8	M. JOANNON	Exploitant agricole à la recherche d'une parcelle pour installer un bâtiment d'exploitation adapté à son activité.	La demande ne concerne pas directement le PLU. M. Joannon peut néanmoins se rapprocher du service urbanisme de la commune pour étudier les possibilités qui s'offrent à lui dans la zone A du PLU.

9	M. BOSQ	Que les parcelles B 221, 222 et 223 soient constructibles (pour la construction d'une résidence principale). 	Ces parcelles, qui ne peuvent pas être considérées comme des « dents creuses », sont situées hors périmètre du SDU (secteur déjà urbanisé) identifié dans le cadre de la loi Littoral. Elles ne peuvent ainsi pas être intégrées à la zone UA de Dignac.
10	M. et Mme COUVREUX	Que la parcelle n°323 soit en partie constructible. 	Cette parcelle est trop éloignée du village de Jau (loi Littoral). La demande ne peut être acceptée.
11	M. BOSQ Joël	Que les parcelles 2488 et 315 soient constructibles.	Réponse similaire à la demande n°4 de M. Terry.

