

Commune de Jau-Dignac-et-Loirac

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2025

AVIS DE L'ÉTAT

Août 2025

Table des matières

1 – CONTEXTE.....	3
2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE.....	3
A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique.....	3
B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins.....	6
C/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique.....	8
3 – MOBILITÉS.....	9
4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	9
5 – LITTORAL.....	12
A/ Détermination de la capacité d'accueil.....	12
B/ Espaces constitutifs du littoral.....	13
C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation.....	16
D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.....	18
6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE.....	19
A/ Préservation du patrimoine naturel.....	19
B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser ».....	20
C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel.....	22
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	22
8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES.....	25
9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	26
A/ Risques Naturels.....	26
B/ Risques Technologiques.....	28
10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE.....	28
11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	30
A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.....	30
B/ Analyse des documents.....	30

1 – CONTEXTE

Jau-Dignac-et-Loirac est une commune à la fois viticole, agricole et littorale, située dans le nord du Médoc, entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique, une intercommunalité qui s'étend de Lacanau jusqu'à l'embouchure de la Gironde, et qui s'inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional Médoc. Caractérisée comme commune rurale selon l'INSEE, Jau-Dignac-et-Loirac compte près de 982 habitants (INSEE, 2022).

Jau-Dignac-et-Loirac est dotée d'une Carte Communale (CC) approuvée le 28 avril 2016. Par délibération du conseil communal le 10 mars 2022, la commune a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en conseil municipal le 3 septembre 2024.

Le PLU arrêté fixe les objectifs suivants :

- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires en vigueur sur le territoire,
- Mettre en cohérence les documents d'urbanisme existants avec le nouveau SCOT Médoc Atlantique,
- Prendre en compte les contraintes environnementales, en définissant clairement et en délimitant précisément les zones à préserver et celles destinées à l'urbanisation.

Le projet communal, voté en conseil municipal le 15 juillet 2025, est traduit par les orientations générales du PADD qui se déclinent en six axes :

- Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources, tout en réduisant la vulnérabilité des habitants face aux risques.
- Assurer la protection et la valorisation des paysages et patrimoines dans toute leur diversité.
- Définir le projet d'accueil du territoire, ses besoins démographiques et en matière d'habitat.
- Encourager un développement urbain respectueux du cadre de vie, intégrant les spécificités du littoral.
- Renforcer les atouts économiques du territoire.
- Promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture pour un meilleur équilibre des mobilités.

2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE

A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique

1. Développement démographique

En 2022, la commune comptait 982 habitants, pour un taux de croissance annuel moyen égal à -0,1 % au cours des 6 dernières années (INSEE 2016-2022).

Le PADD (page 13) affiche l'objectif : « d'anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré ». La commune a examiné trois hypothèses de développement démographique :

- Une hypothèse basse, qui présente une croissance nulle (0 % par an) ;
- Une hypothèse de croissance moins soutenue que par le passé à +0,64 % par an ;
- Une hypothèse de croissance forte, de l'ordre de +1,5 % par an, dans la continuité de la période 2000-2010.

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'armature urbaine du SCOT Médoc Atlantique ne considère pas la commune comme un pôle de proximité et préconise donc une croissance modérée d'accueil de population au profit des pôles structurants de Soulac, Hourtin et Lacanau.

Cet objectif est matérialisé dans le SCOT par la prescription d'une évolution maximale souhaitée de la population communale de 1100 habitants en 2040, soit environ 120 habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence 2022.

L'objectif démographique affiché dans le PLU est donc cohérent avec le rééquilibrage territorial inscrit dans le SCOT.

2. Objectifs de réalisation de logements

La commune ne dispose pas de Plan Local de l'Habitat (PLH) à ce jour.

Sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, 3 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL).

- Le PADD (pages 14 et 15) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé (+0,64 % par an sur 10 ans).

Le calcul du nombre de logements à produire afin d'accueillir la population supplémentaire se base sur une taille moyenne des ménages de 1,97 personnes par ménage, revue légèrement à la baisse par rapport aux chiffres de l'INSEE (2,02 personnes par ménages en 2022) afin de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages actuellement à l'œuvre.

La méthode utilisée pour calculer les besoins de la population actuelle se base sur le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants.

- Le PADD se base sur un taux de renouvellement du parc de résidences principales de +0,15 % par an, ce qui équivaut à environ 9 logements sur la période ;
- Le PADD intègre également un objectif de remise sur le marché de 6 logements vacants afin d'atteindre une part de 6 % de logements vacants (contre 9,7 % en 2022).

Au total, le PADD fait état d'un besoin de 11 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Avec 23 % de résidences secondaires en 2022, la commune est fortement impactée par ce type d'occupation saisonnière. Le PADD propose donc, conformément au SCOT, de prendre en compte l'estimation de la part de la production dédiée aux résidences secondaires dans le calcul final des besoins. Cette part est estimée à 18 % de la construction nouvelle, pour environ 6 logements, qui ne seront pas, de fait, destinés à la population permanente de la commune.

Prospective 2025-2035	Jau-Dignac-et-Loirac
Desserrement des ménages 1,98 personnes/ ménage	8
	+
Renouvellement du parc (taux de renouvellement de 0,15%/an)	9
	-
Variation du parc de logements vacants	6
	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	11
	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages)	33
	+
Résidences secondaires	6
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	50

Extrait du PADD, p.15

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).

3 Analyse des capacités foncières

Le rapport de présentation du PLU (justification des choix - page 78) détaille les capacités foncières disponibles à l'échelle de la commune.

Le potentiel foncier mobilisable en densification a été identifié au regard des zones UA, UB et UC du projet de PLU. Il est précisé que l'approche a été réalisée en excluant les jardins des constructions existantes. Les Espaces Boisés Classés et les Emplacements Réservés définis au PLU ont également été retirés.

Un coefficient de pondération de 0,2 est ensuite appliqué pour tenir compte des facteurs de blocages fonciers ou techniques.

Après pondération, les capacités foncières à vocation d'habitat situées en densification s'élèvent donc à 4,7 hectares.

Le SCOT Médoc Atlantique ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. Le PLU retient donc des objectifs de densité différenciés selon la typologie et la vocation de chaque zone.

Potentiel constructible PLU de Jau-Dignac-et-Loirac				
Zone	Surface constructible totale (ha)	Surface constructible réelle* (ha)	Nb de logements potentiels	Densité estimée
UA	1,99	1,59	19	12 lgts/ha
UB	2,78	2,22	22	10 lgts/ha
Total U	4,77	3,82	41	11 lgts/ha
1AU	1,18	0,88	11	13 lgts/ha
Total	5,95	4,70	53	11 lgts/ha

Extrait du tome 2, p.79

Au total, le PLU rapporte une capacité de production de 53 logements, dont 41 logements en densification, pour un objectif affiché de 50 logements à produire pour répondre aux besoins de la population en 2035. À noter que le PLU fixe un objectif de remise sur le marché de 6 logements vacants.

Le projet de PLU pourra donc théoriquement permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et supplémentaires.

B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins

1. Les outils en faveur de la production de logements

Le projet de PLU comporte une seule OAP, située au sein de la zone 1AU au Nord Ouest du centre bourg.

Ce secteur, d'une surface urbanisable d'environ 0,9 hectare doit permettre la production de 11 logements individuels, à raison d'une densité moyenne de 13 logements à l'hectare.

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).

2. Densités

Pour les opérations en extension urbaine, le PADD (page 13) fixe une densité moyenne de 13 logements à l'hectare. En densification, le PLU fixe des objectifs différenciés, allant de 10 logements/ha en zone UB à 12 logements/ha en zone IJA.

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.

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.

Au 1er janvier 2024, la commune ne comptait aucun logement social (source RPLS). La commune dispose toutefois de 3 logements communaux.

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.

3.1 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. .

4. Les publics spécifiques

4.1 Les jeunes

Il apparaît nécessaire de développer la production de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes aux faibles ressources et des ménages en décohabitation.

4.2 Les personnes âgées

En 2022, les plus de 60 ans représentaient 40,4 % de la population communale, contre 36,4 % en 2011.

Les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).

Il apparaît également nécessaire de développer la production de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des personnes âgées.

4.3 L'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2019-2024 prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places sur la commune de Vendays Montalivet.

A l'échelle de la Communauté de communes Médoc Atlantique, des familles de commerçants s'installent chaque année de manière illicite sur plusieurs communes de la façade océanique. Une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec l'accueil des autres travailleurs saisonniers.

La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donne lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.

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.

C/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

La couverture des besoins en équipements et services reste très dépendante des pôles intercommunaux de la CC Médoc Atlantique et, pour la santé notamment, des centralités extérieures. Sur la commune, l'offre de services publics de caractère général est quasi inexistante : seuls un relais postal et l'école primaire Sophie-Germain avec restaurant scolaire sont recensés.

L'offre « petite enfance-jeunesse » n'existe pas à l'échelle communale : pas de crèche ni d'ALSH sur place. Les familles s'appuient sur des structures situées à l'échelle intercommunale ou voisine. En matière culturelle et d'animation, la commune dispose d'une salle des fêtes et du phare de Richard, ouvert à la visite, qui abrite un musée sur l'histoire du site et du territoire ainsi qu'un carrelot pédagogique. La commune possède en outre une offre sportive diversifiée qui se concentre au stade municipal Marcel-Thomas, près du centre-bourg (terrain de football, aire de jeux, terrain multi-sports, etc.)

Les équipements sociaux et de santé sont absents. L'accès aux soins s'organise via Lesparre-Médoc et les communes proches. Il n'existe ni CCAS sur la commune ni CIAS à l'échelle intercommunale ; cinq EHPAD sont répartis dans la CCMA questionnant sur l'autonomie des seniors de la commune. Le niveau d'équipement social et de santé est ainsi qualifié de faible, voire nul.

La couverture numérique relève du SDTAN de la Gironde mis en œuvre par Gironde Numérique : l'objectif visé est la desserte fibre à 100 % à l'horizon 2024. Au moment du diagnostic, plus de 80 % du territoire communal était couvert. L'accès au numérique est une priorité pour le Schéma de Développement Économique (SDE) de la CCMA, qui représente un atout pour le télétravail, l'enseignement à distance et l'attractivité résidentielle. Aucune information supplémentaire n'est donnée au sein du PLU ne permettant pas de connaître si la commune est correctement reliée ou non.

Sur le plan économique et de l'emploi, le territoire s'inscrit dans un contexte intercommunal dominé par les activités primaires et un tissu de TPE. À Jau-Dignac-et-Loirac, le taux d'activité atteint 70,6 % et le chômage 11 %. L'offre locale d'emplois (181 en 2019) demeure inférieure au nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur la commune (335), et des navettes domicile-travail majoritairement extra-communales (31 % seulement des actifs travaillent dans la commune) se font quotidiennement. Le tissu productif compte 34 établissements (103 postes) dominés par l'agriculture (17 établissements, 66 postes), avec une diversification relative grâce à la construction. Le tissu commercial et artisanal recense une trentaine d'entreprises hors exploitations agricoles (commerce multiservices communal, deux restaurants, services à la personne et divers, garages et artisans du bâtiment), et une offre d'hébergement diffus (gîtes, chambres d'hôtes, camping). D'anciens sites d'extraction de graves ont été remis en état ; l'exploitation se poursuit au « Pey de Claire » (D2/chemin de Charmail). Le tourisme constitue une ressource saisonnière appuyée sur l'estuaire, le patrimoine et l'oénotourisme : 4 chambres d'hôtes (17 lits), 20 meublés (115 lits) et un camping d'une vingtaine d'emplacements sont recensés ; 5 852 nuitées ont été déclarées en 2022.

Les atouts touristiques incluent le phare et le port de Richard (plus modeste que Goulée), ainsi que des activités équestres (haras de la Mellerie, écuries Todor Light).

3 – MOBILITÉS

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac reste pénalisée par un enclavement d'origine géographique. L'armature repose sur la RD 1215 Bordeaux–Le Verdon, artère centrale du Médoc classée en 1^{re} catégorie. Le temps de parcours Bordeaux– Jau-Dignac-et-Loirac est d'environ 1h30 hors heures de pointes. La RD 1215, située à environ 10 km de Jau-Dignac-et-Loirac dessert par la suite plusieurs routes départementales. La desserte locale est assurée par un réseau secondaire de catégorie 2 articulé autour des D 2, D 102E2 et D 103, avec des reculs hors agglomération de 25 m pour l'habitat et 20 m pour les autres constructions. La D 2 longe l'estuaire et joue localement un rôle de digue ; elle constitue aussi un itinéraire touristique mais plus chronophage du fait des traversées de bourgs. Le maillage communal est dense autour des bourgs et s'atténue vers les mattes.

Les déplacements domicile-travail sont dominés par l'automobile : en 2019, plus de 88 % des actifs utilisent la voiture et la part des transports collectifs reste inférieure à 1 %. En effet, l'offre de bus inexistante combinée à un éloignement des gares (Lesparre-Médoc et Soulac-sur-Mer) et des services d'intermodalités, freinent l'usage de modes alternatifs par la population et participent à l'isolement de la commune.

Une convention a été signée entre le Parc Naturel Régional (PNR) et la CCMA afin de mettre en œuvre un schéma directeur cyclable intercommunal structurant. Sur Jau-Dignac-et-Loirac, les propositions reposent sur l'aménagement de bandes cyclables le long des routes existantes, dans une configuration de voirie partagée accordant la priorité aux vélos. Les modes doux (marches et vélos) s'appuient aujourd'hui surtout sur des itinéraires de découvertes sur Jau-Dignac-et-Loirac : boucles du Phare de Richard et des Trois Paroisses. Le « chemin de l'Amadour », partie prenante d'un projet de GR 81 de Soulac à Rocamadour, traverse la commune. L'usage est principalement touristique ou de loisirs.

Côté stationnement, aucune difficulté particulière n'est signalée : Jau-Dignac-et-Loirac dispose d'environ 100 places autour de la mairie et d'une vingtaine au Phare de Richard. Pour autant, aucune borne de recharge pour véhicules électriques ni aire de covoiturage n'est recensée au titre de la Loi d'Orientations des Mobilités de 2019. Il conviendra pour la commune de s'y conformer.

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

la commune présente une forme quadripolaire : Le Centre, Jau, Dignac et Loirac, complétés par des hameaux comme Semensan, Sestignan ou Goulée. Le Centre s'est développé le long de la RD103E2 puis par des voies parallèles et perpendiculaires, concentrant les extensions récentes. Jau conserve un développement linéaire le long de la D103 et tend à rejoindre le Centre, tandis que Dignac s'est étiré au nord-est vers le port de Richard. Loirac, comme Dignac, a peu évolué depuis le XIX^e,

restant centré sur son bâti ancien. L'habitat pavillonnaire récent s'est implanté en périphérie, souvent au détriment des terres agricoles, contribuant à un mitage diffus, alors que les contraintes de zones inondables, de la loi Littoral et de la viticulture limitent fortement l'expansion urbaine.

4.1 La consommation des espaces NAF

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 incluses. Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « *la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...)* »

La loi ZAN du 20/07/2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.

Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national.

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 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 ».

Sur la période 2011/2021.

La « Consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers », présente une analyse cartographique par photo-interprétation de la consommation d'espace sur les années 2011/2021 (dates de référence pour la première phase d'après la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience) en distinguant ce qui relève de la densification au sein des enveloppes urbaines et de la consommation par extension, qui consomme des espaces NAF. Les parcelles faisant l'objet de division parcellaire, redécoupage du foncier etc, ont également été prises en compte dans l'élaboration de la consommation d'espaces NAF.

Le rapport de présentation du PLU indique une consommation effective d'ENAF de 3,97 hectares entre 2011 et 2021 dont 0,33 hectares d'espaces naturels et 3,64 hectares d'espaces agricoles (tome 1, p.163) et de 1,91 hectare en densification. La vocation des constructions est diversifiée, tant pour de l'habitat que pour des bâtiments agricoles (1,4 hectare) et pour des activités et équipements publics (0,2 hectare). Le site Mon Diagnostic Artificialisation indique quant à lui 2,93 hectares consommés sur la même période. Pour autant, l'explication de la méthodologie détaillée au sein du rapport de présentation (tome 2) justifie cette différence.

Sur la période 2021/2031.

La capacité a été calculée à partir des surfaces densifiables - dents creuses, divisions parcellaires, unités foncières libres - représentant un potentiel de 5 hectares en zone urbaine (zone U du bourg de Jau, de Dignac, et de Loirac ainsi que longeant la route de Saint-Vivien-de-Médoc au lieu-dit La Hourcade d'après le tome 1, p.166). Toutefois, après application des méthodologies retenues et d'un coefficient de rétention foncière de 40 à 50 % en zone urbaines, les espaces fonciers réellement disponibles représentent au total 1,7 hectare en extension (ENAF) et 4,25 hectares en densification (cartographie tome 2, p.82 et tableau tome 2, p.83) soit 5,95 hectares au total.

Pour rappel, 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.

Le rapport de présentation met en exergue une contradiction puisque mentionnant que la commune n'a pas consommé d'ENAF entre 2022 et 2024 (tome 2, p.83) alors qu'indiquant que de nouvelles constructions ont eu lieu sur cette même période, en extension (tome 1, p.165). Ainsi, le rapport de présentation recense la consommation foncière sur les périodes 2020/2021 et 2022/2024, représentant près de 0,22 hectare et 0,92 hectare pour 7 constructions (soit 1315 m² par construction environ). Toutefois, le rapport de présentation précise que la consommation d'ENAF sur 2022/2024 a été effectuée en densification. Le site Mon Diagnostic Artificialisation indique quant à lui 0,62 hectares consommés sur la période 2021/2023. Là aussi, l'explication de la méthodologie détaillée au sein du rapport de présentation (tome 2) justifie cette différence.

Le SCOT précise que seuls les espaces bâtis supérieurs à 5 000 m² inclus dans l'enveloppe urbaine sont à retenir. Dans les zones UA et UB du PLU, aucun terrain à bâtir ne dépasse ce seuil. La commune adopte une approche rigoureuse de maîtrise de l'étalement urbain, en respectant strictement les limites des formes et enveloppes urbaines existantes.

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 différentes pièces du PLU dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du projet communal.

5 – LITTORAL

La commune est soumise à la loi Littoral, qui régit l'urbanisation des communes littorales en fixant des principes d'aménagement et de protection du littoral. Ces règles sont intégrées dans le Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.121-1 à L.121-30.

A/ Détermination de la capacité d'accueil

Conformément à l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme, la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit être définie en tenant compte des équilibres locaux. Classée par le SCOT Médoc Atlantique comme « pôle de proximité », Jau-Dignac-et-Loirac a vocation à accueillir de nouvelles constructions tout en respectant les principes de la loi Littoral.

Le rapport de présentation du PLU décrit cette capacité comme le niveau maximal de pression exercée par les activités ou les populations, permanentes ou saisonnières, que peut supporter le territoire sans compromettre ses spécificités (p.97, rapport de présentation, tome 2).

Dans le projet de PLU, la population permanente suivrait une croissance modérée de +0,64 % par an, soit la création de 53 logements, avec un objectif de réduction des résidences secondaires et de densification prioritaire dans les zones urbaines afin de limiter la consommation foncière. La population saisonnière repose essentiellement sur les résidences secondaires, les locations privées et 20 emplacements au sein du camping-ferme existant en zone Nt (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)). Au total, cela représente environ 135 lits hors résidences secondaires pour 5 852 nuitées déclarées en 2022. Aucun nouveau secteur touristique n'est prévu.

B/ Espaces constitutifs du littoral

1. La bande littorale (art. L.121-16 à L.121-19 du Code de l'Urbanisme)

Le SCOT de la CCMA indique une bande littorale de 100m conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. La bande littorale est bien identifiée sur le règlement graphique et est prolongée au niveau des chenaux de Richard et de Guy, jusqu'aux ports de Richard et de la Goulée conformément aux articles L.121-20 et L.121-16 à 121-19 du Code de l'Urbanisme. La hauteur des plus hautes eaux étant conditionnée à des facteurs maritimes naturels, il conviendra pour la commune de prendre en compte l'évolution de la bande littorale au sein du règlement graphique au titre de l'article L.121-22-2 du Code de l'Urbanisme.

De l'habitat diffus est localisé au sein de cette bande littorale en secteur Ar correspondant tant aux espaces proches du rivage, qu'aux espaces remarquables et identifiant des réservoirs de biodiversités.

Conformément à la loi, aucune construction ou installation n'est permise dans la bande littorale hormis celles autorisées par le Code de l'Urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

La zone naturelle aquacole remarquable (Nor) correspondant aux chenaux et aux abords immédiats sont strictement encadrés conformément à la Loi Littoral (art. R.121-5) et au Code de l'Urbanisme en vigueur.

2. Les espaces proches du rivage (art. L.121-13 à L.121-15 du Code de l'Urbanisme)

La définition des espaces proches du rivage (EPR) repose sur l'identification d'ensembles paysagers homogènes en lien physique et visuel avec le littoral, principalement constitués de milieux naturels côtiers. La commune a intégré cette délimitation dans le PLU, couvrant à la fois des zones naturelles, des secteurs déjà urbanisés et des espaces d'urbanisation future.

La limite des espaces proches du rivage est matérialisée par la RD 2, qui marque la séparation entre les mattes et les palus.

Le PLU mentionne le cas des activités aquacoles, de cultures marines et du port estuarien dont le développement devra être pris en considération. Il est rappelé, à titre informatif, que les parcelles concernées, situées dans la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral (règlement graphique) et au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), devront se conformer aux dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme. Celui-ci limite les aménagements possibles à ceux liés à une activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau, au sens de l'article L.121-10 du même code, tels que la pêche, la conchyliculture ou encore l'aquaculture.

De ce fait, les extensions, les annexes, la reconversion et/ou changements de destinations pour un usage commercial autres que la ressource première qui y sont exploitées sont proscrites et illégales. Seules les exceptions au titre du Code de l'Urbanisme devront être dûment justifiées et limitées au titre de l'article 121-16. Il en va de même avec les constructions nouvelles qui devront être justifiées et motivées par des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau au titre de l'article L.121-10 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

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.

Pour rappel, la reconversion et/ou changements de destinations de bâtis à activité économique liées à la proximité immédiate de l'eau est proscrite quel que soit l'usage habitat, commerce de type café, restaurant, artisanat d'art au titre de l'article 121-10 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au-delà des extensions de l'habitat diffus, qui devront rester limitées, les projets d'extension des exploitations agricoles sont soumis à l'avis de la CDNPS et de la CDPENAF. Ils devront justifier d'une nécessité de service directement liée à l'exercice d'une activité agricole impérative.

3. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du Code de l'Urbanisme)

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.

4. Les espaces remarquables (art. L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du Code de l'Urbanisme)

En cohérence avec la préservation de la trame verte et bleue sur laquelle il s'appuie, le SCOT a identifié, comme espaces remarquables au sens de la loi Littoral, les réservoirs de biodiversité comprenant notamment les dunes, arrière-dunes, milieux humides aquatiques et lacustres, ainsi que les boisements significatifs de feuillus. Sur le territoire de Jau-Dignac-et-Loirac, ils couvrent principalement les zones historiquement immergées - mottes et palus - qui ont fait l'objet de travaux d'aménagement au XVIII^e siècle (plantations de vignes notamment).

Ces derniers recouvrent principalement la partie centrale de la commune pour près de 3733 hectares (77 % de la surface communale). Par ailleurs, l'intégration d'espaces remarquables dans le cadre de l'élaboration du PLU renforce la protection de ces milieux sensibles grâce à un règlement écrit strict, ce que la carte communale en vigueur ne permettait pas pleinement. La réduction des zones urbaines d'environ 6,4 ha traduit une délimitation plus resserrée des secteurs constructibles, recentrés sur l'enveloppe urbaine existante.

Ils correspondent aux zonages « Ar (mottes), Nr (réservoirs de biodiversité, naturels remarquables) et Nor (chenal et abords immédiats, zone naturelle aquacole remarquables) » au titre de l'article

L.121-23 et du R.121-24 du Code de l'Urbanisme. Ces zonages environnementaux intersectent certains secteurs urbanisés.

Certains secteurs ont été retirés des espaces remarquables. Cela concerne notamment des zones A mais ont été artificialisés en raison de leur utilisation agricole et de la présence de bâtiments d'exploitation. Ces espaces se situent essentiellement en frange nord, et dans une moindre mesure au sud, le long de la RD 2, sur une bande étroite non soumise au PPRI. Ils incluent notamment des exploitations agricoles telles que les châteaux Listran et La Grande Prade, ainsi qu'une importante exploitation en limite ouest de la commune. D'autres secteurs, initialement classés en zone N, ont également été artificialisés du fait de la présence de bâtiments isolés ou de constructions regroupées dans un environnement naturel, mais considérés comme non remarquables. Ces derniers se trouvent principalement en frange nord, et dans une moindre part au sud, de la RD 2, sur une bande étroite également hors du périmètre du PPRI.

Pour rappel, seuls des aménagements légers, tels que listés à l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme et énumérés à l'article R.121-5 du même Code sont autorisés.

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 espaces, à travers le zonage retenu, le maintient de secteur AOC et les règles d'urbanisme mises en place définies 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.

5. Les espaces boisés significatifs (EBS) (art. L.121-27 du Code de l'Urbanisme)

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. 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.

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac présente une couverture forestière limitée, représentant à peine 2 % de sa superficie. Les espaces boisés, peu nombreux et morcelés, se trouvent pour la plupart à l'intérieur de l'enveloppe parcellaire délimitée en AOC ou en périphérie des zones

urbaines. Ces boisements ont souvent été réduits au profit de l'extension de l'activité viticole sur le territoire. Dans le cadre du projet de PLU, ils couvrent une superficie totale de 6,42 hectares d'EBC.

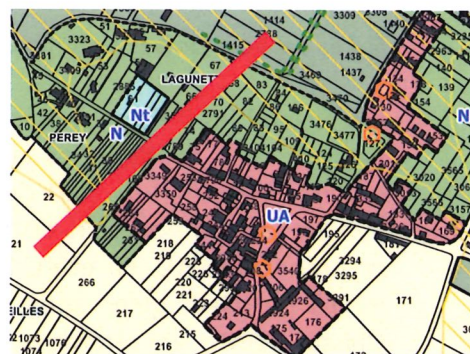
En complément, des périmètres de protection des espaces boisés (ponctuels et surfaciques) sont identifiés sur le règlement graphique du PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme venant compléter la Trame Verte et Bleue (continuité écologique).

C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation

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 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, ne sont pas intégrés 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, certains secteurs d'habitat diffus pourraient être classés en zone urbaine inconstructible, 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 photointerprétation (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.



Capture d'écran du règlement graphique de Dignac

1. Les Agglomérations et Villages (art. L.121-3 du Code de l'Urbanisme)

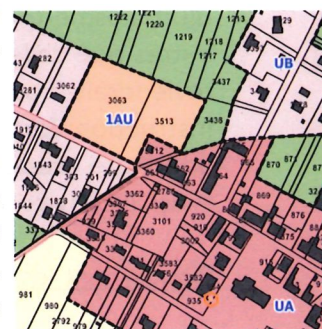
Le SCOT Médoc Atlantique, conformément à la loi Littoral et à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme, définit les villages et agglomérations selon des critères à la fois quantitatifs, liés à la taille et à la densité bâtie, et qualitatifs, fondés sur la fonctionnalité et l'aménagement. Sur le territoire communal, il identifie l'agglomération du Centre ainsi que les villages de Jau et de Loirac. Le DOO du SCOT en vigueur précise toutefois que Loirac doit être « conforté dans la limite d'une reconfiguration de la frange. »

Le tissu urbain du « Centre » est structuré autour des axes principaux, avec une densité plus forte le long de ces voies et une urbanisation plus diffuse ailleurs. Il compte plus de 200 constructions, dont plus de 150 hors annexes, avec une densité de 7 bâtis (hors annexes) par hectare. Le centre se présente comme une centralité à l'échelle communale et affiche une densité bâtie moyenne caractérisée par un rythme d'implantation des constructions régulier. Le SCOT désigne le bourg comme périmètre prioritaire pour le développement urbain. Le PLU y concentre donc ses nouvelles capacités d'accueil, en mobilisant d'abord les espaces libres internes, tels que dents creuses et poches urbaines, avant toute extension envisagée. Les zones urbaines (UA, UB) sont strictement

contenues dans le périmètre de l'enveloppe urbaine, tandis que la zone 1AU est située en continuité d'urbanisation aux zones UA et UB.

Jau constitue la centralité secondaire de la commune. L'enveloppe urbaine se caractérise par un nombre important de constructions héritées de son histoire, avec une densité moyenne liée à son organisation autour de deux entités historiques : Jau et Hourcade. On y recense plus de 300 constructions en bâti dur, dont environ 250 hors annexes, pour une densité de 7 bâtis (hors annexes) par hectare. La structuration urbaine, de type linéaire, s'étire sur une longue distance et relie les deux anciennes entités. Le PLU privilégie là aussi le renforcement interne du bâti, dans les limites fixées par le SCOT. Le PLU intègre une extension 1AU (zone à urbaniser) au sein du centre-bourg de la commune dans un secteur déjà desservi par les réseaux, afin de maîtriser la consommation foncière et de préserver le cadre naturel.

Loirac se distingue par une densité relativement élevée au regard de sa taille (centralité secondaire au titre du SCOT), ainsi que par son caractère historique. On y dénombre plus de 150 constructions en bâti, avec une densité de 9 bâtis (hors annexes) par hectare. Les constructions sont implantées de façon continue le long, ou à proximité, de la voirie, avec des interdistances globalement régulières, hormis quelques grandes parcelles. Le SCOT préconise de ne pas étendre le périmètre - afin de préserver les espaces remarquables et les zones viticoles en AOC - et de privilégier uniquement le renforcement du village par une densification maîtrisée.



Extrait du règlement graphique présentant la zone 1AU.

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.

2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) (art. L.121-8 du Code de l'Urbanisme)

Le hameau de Dignac est classé en Secteur Déjà Urbanisé (SDU) dans le PLU, conformément aux prescriptions du SCOT de la CCMA. Dignac présente un caractère historique marqué. Le secteur compte un nombre important de constructions, avec plus de 100 bâtis et une densité élevée de 12 bâtis (hors annexes) par hectare, soit davantage qu'au sein des villages. Son organisation spatiale est de type étoilé, avec une épaisseur bâtie notable au centre. Le rythme d'implantation des constructions y est variable et les interdistances, irrégulières. Au sein des SDU, seul le comblement de « dents creuses » est possible.

3. Prise en compte des « poches » d'urbanisations existantes (STECAL – Loi Littoral)

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 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.

D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

La loi Littoral n'est pas fidèlement retranscrite dans le règlement écrit car les conditions nécessaires à une urbanisation strictement encadrée ne semblent pas établies.

Au sein du règlement écrit, plusieurs points mentionnent « à la date d'approbation du PLU », 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.

Concernant les extensions et annexes :

Le règlement d'urbanisme est beaucoup trop permissif concernant les annexes, extensions et piscines autorisées. Il devra être modifié pour limiter leur nombre 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 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.

Par ailleurs, au-delà des extensions de l'habitat diffus, qui devront rester limitées, les projets d'extension des exploitations agricoles sont soumis à l'avis de la CDNPS et de la CDPENAF. Ils devront justifier d'une nécessité de service directement liée à l'exercice d'une activité agricole impérative.

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

A/ Préservation du patrimoine naturel

Située au cœur du Parc Naturel Régional du Médoc (FR8000055, classé par décret en date du 24 mai 2019.), Jau-Dignac-et-Loirac est dominée par de vastes pinèdes et boisements feuillus, intégrés dans un ensemble de périmètres environnementaux protégés, listés ci-après. Ils rassemblent notamment 16 habitats et 9 espèces d'intérêt communautaire recensés au DOCOB, parmi lesquels prés salés, prairies subhalophiles, forêts alluviales, landes humides, roselières et cariçaies, ainsi que des espèces telles que l'esturgeon européen, les lamproies et la grande alose.

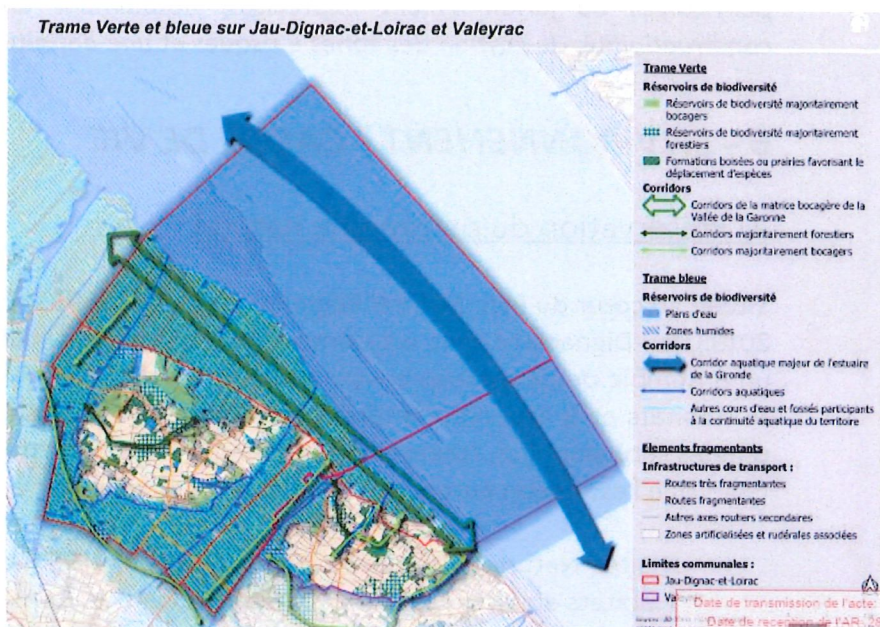
- 4 sites Natura 2000 terrestres (FR7200680, FR7210065, FR7200683, FR7200677), Directives Habitats et Oiseaux dont 3 Zones Spéciales de Conservations (ZSC).
- 1 site Natura 2000 marin (FR9100007), Directive Habitats et Zone Spéciale de Conservation (ZSC).
- 1 site géré par un conservatoire d'espaces naturels (FR1508367).
- 3 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) (720020044, 720020045, 720020044) de type 1 et 2.
- 5 Réserves de Chasse et de Faune Sauvage (RCFS).
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) (zone 00160).

Le socle écologique communal est dominé par l'estuaire et les milieux humides : les surfaces en eau occupent environ 50 % du ban communal, les prairies 30 %, tandis que les boisements ne couvrent qu'environ 2 % et sont très morcelés. Cette structure, décrite à partir du référentiel d'occupation du sol (OCS) et du diagnostic environnemental du PLU, fait de Jau-Dignac-et-Loirac une commune à dominante humide et prairiale, où l'urbanisation représente une part très limitée du territoire. La quasi-intégralité du territoire communal est par ailleurs considérée comme « potentiellement humide » avec une probabilité forte à très forte, à l'exception des points hauts, et s'inscrit dans l'enveloppe zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde mise à jour en 2014 ; sur Jau-Dignac-et-Loirac, ces milieux comprennent l'estran de rive gauche, les mattes et marais du Bas-Médoc, les marais du chenal du Guy et les palus, complétés par des zones humides avérées cartographiées par le CBNSA.

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), 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. En matière agricole, la zone A regroupe 889 ha sur la partie haute et centrale, incluant 848 ha d'AOC Médoc ; avec la zone Ar,

l'ensemble agricole protégé atteint 2 336 ha (environ 48 % du territoire), tandis que les zones naturelles N et Nr couvrent 47,1 % du ban communal.

Le maintien des continuités écologiques structure les choix : la Trame Bleue est très développée via l'estuaire, chenaux, jalles et fossés ; les prairies humides fonctionnent à la fois comme trame verte et trame bleue. L'analyse de fragmentation montre des milieux bocagers globalement peu fragmentés le long de l'estuaire et à l'ouest de la commune, alors que les milieux forestiers, plus rares, sont fortement fragmentés ; à l'échelle locale, la RD 2 et la RD 102E2 constituent des barrières majeures pour la faune. Dans ce contexte communal, les corridors bleus structurants sont le chenal du Guy, le chenal de Richard et le canal de Clas, et plusieurs ouvrages hydrauliques (portes à flot et vannes) ainsi que les enveloppes urbanisées de La Hourcade et de Loirac agissent comme obstacles ; la trame verte-bleue a été déclinée à l'échelle communale pour prioriser la préservation des réservoirs et haies de connexion.



Enfin, l'artificialisation est fortement limitée : les zones U et AU ne représentent que 1,3 % du territoire, avec une réduction nette des emprises urbaines de 6,4 ha par rapport à la carte communale de 2016. L'unique zone 1AU, en extension du village du Centre, affiche 1,2 ha et est assortie d'orientations d'aménagement qualitatives. Le règlement graphique identifie six Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) (Ne, Nt, Npv, Ng et No) (détaillés p.67 et 76 du règlement écrit et p.53 du tome 2) :

- Secteur Ne (2ha) correspondant à un secteur d'équipement publics et qui regroupe 2 ensemble parcellaires, soit des terrains de sports au sud du bourg Le Centre et une déchetterie (chemin de Pontac, à l'Ouest du village du Centre).
- Secteur Nt (3700m²) correspondant à un camping à la ferme déjà existant au lieu-dit Lagunette, à proximité du village de Dignac.
- Secteur Ng (17,4 ha) correspondant à un site d'extraction de matériaux au lieu-dit Pey de Claire (le permis d'exploitation de l'entreprise Courrian TP a été prolongé).
- Secteur Npv (6,6 ha) dédié au développement d'activité photovoltaïque. Le site est positionné sur un secteur en friche, auparavant une ancienne décharge.

B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »

Le projet de PLU est soumis, conformément aux articles R.122-20 du Code de l'Environnement et L.104-1 à L.104-6 du Code de l'Urbanisme, à une évaluation environnementale présentée dans le tome 2. Le PLU a été élaboré selon une démarche itérative ERC appliquée dès la phase de zonage et des OAP. Les mesures d'évitement ont privilégié le classement en Nr/Ar/Nor des réservoirs humides et boisés, la réduction d'emprises urbanisables et le calage des zones U sur l'enveloppe déjà

artificialisée ; en second rang, les mesures de réduction portent sur la limitation des emprises et la densification ciblée. Si nécessaire, des mesures compensatoires sont prévues au stade des projets. Les incidences notables sur paysages, milieux humides et Natura 2000 ont été analysées à l'échelle communale ; le dossier conclut à l'absence d'incidences significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire, sous réserve de la maîtrise des eaux pluviales et du maintien des continuités écologiques.

Inventaires faunistiques et floristiques

Deux niveaux d'inventaires ont été mobilisés. À l'échelle des sites Natura 2000 couvrant Jau-Dignac-et-Loirac, le DOCOB du « Marais du Bas-Médoc » récapitule 16 habitats d'intérêt communautaire (par exemple prés salés, prairies subhalophiles, forêts alluviales, landes humides) et 9 espèces d'intérêt communautaire, complétés pour l'estuaire par 6 espèces piscicoles migratrices d'intérêt communautaire. À l'échelle communale et des secteurs ouverts à l'urbanisation, une expertise naturaliste ciblée a été réalisée entre le 31 janvier et le 28 mai 2024 (flore/habitats, faune, zones humides). Sur l'unique zone 1AU du Centre (1,18 ha), aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié, aucune zone humide botanique ni pédologique n'a été détectée, l'avifaune observée comprend l'Aigrette garzette (annexe I, non nicheuse sur site) et le Serin cini (statut vulnérable) localisé dans une lisière de pins, et aucun amphibien ni reptile n'a été contacté ; l'enjeu écologique est globalement faible à modéré et appelle à conserver les lisières arborées

Inventaires Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

Au droit de la zone 1AU, la fiche de terrain signale la présence d'une EEE végétale à impact majeur répandue en Nouvelle-Aquitaine : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) en lisière Est. À l'échelle des objectifs de gestion, le DOCOB Natura 2000 retient la lutte contre les espèces invasives et indésirables comme objectif opérationnel, en particulier via la limitation des plantations, l'intensification des opérations de lutte et la mise en place d'un suivi collectif.

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)

L'évitement a été recherché en priorité par le classement de 3 733 ha en espaces remarquables Nr/Ar/Nor (77 % du ban communal), par la réduction nette des zones constructibles (-6,4 ha) et par la concentration des développements dans l'enveloppe bâtie existante ; la seule extension 1AU (≈ 1,2 ha) est située en continuité immédiate du village du Centre avec une densité prescrite de 13 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle observée en zone U. La réduction des incidences repose ensuite sur la gestion des eaux pluviales et usées, la préservation des lisières arborées et la consolidation des cheminements doux pour limiter les pressions routières ; ces principes sont intégrés aux réponses du PLU en matière d'eau, de biodiversité et de mobilités. Aucune mesure compensatoire chiffrée n'est requise car le projet finalisé n'est « pas susceptible de générer des incidences notables » sur les milieux sensibles, en particulier sur les sites Natura 2000.

C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel

Le diagnostic territorial met en évidence un riche héritage bâti, paysager et naturel, dont la préservation guide les choix d'aménagement. Les protections patrimoniales s'expriment à travers l'identification des sites d'intérêt archéologique, des éléments bâtis remarquables, des paysages caractéristiques et des structures végétales notables. Ainsi, la liste complète du patrimoine identifié conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, accompagnée des références cadastrales et de photographies, est présentée dans le tome 2 du règlement. Leur destruction est interdite et toute intervention doit respecter leurs matériaux, techniques constructives et caractéristiques patrimoniales. Egalement, subsistent 4 zones de présomptions de prescriptions archéologiques, sans cependant qu'un périmètre de protection en soit associé (cartographie tome 2, p.147). Pour autant, aucun monument historique classé ou inscrit, ni périmètres de protections spécifiques (Servitudes d'Utilités Publique au titre du Code du Patrimoine L.522-5) sont présents sur la commune. Le patrimoine végétal – arbres remarquables, allées plantées, boisements – bénéficie également de protections spécifiques, notamment par des classements en Espaces Boisés Classés (EBC).

Le PLU vise aussi à encadrer le développement urbain pour limiter le mitage et protéger les grands ensembles paysagers des mattes, marais et palus. L'unique zone 1AU identifiée évite toute interférence avec les zones de présomption archéologique. Les structures paysagères, haies de tamaris ou prunelliers, ainsi que les boisements d'intérêt, sont maintenus via un zonage agricole ou naturel et des prescriptions réglementaires (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Les orientations privilégient la densification de l'enveloppe urbaine existante et la construction de formes moins consommatrices d'espace.

Le patrimoine archéologique est également mis en valeur, notamment le site de La Chapelle, témoin d'une occupation humaine antique et médiévale, aujourd'hui accessible au public. L'ensemble de ces mesures garantit une gestion équilibrée entre développement et préservation, assurant que la mise en œuvre du PLU ne porte pas atteinte à la qualité du grand paysage ni au cadre de vie, tout en renforçant l'identité culturelle, historique et écologique du territoire.

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 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

1. Gestion de l'eau

Le territoire de Jau-Dignac-et-Loirac est un plat pays d'estuaire structuré par trois ensembles : les buttes sablo-graveleuses portant les villages et les terrasses viticoles (point culminant 13 m NGF, point bas -1 m), les mattes aménagées au contact de la Gironde et, en arrière, les palus entre 0 et 3 m d'altitude. Cette topographie très peu énergétique conditionne l'urbanisation et les écoulements de surface.

L'hydrographie façonne le fonctionnement quotidien : un cordon de canaux encinte les secteurs habités et viticoles (canaux de Charmail, du Floc, du Clas, de Perceinte) et se raccorde au chenal de Richard, exutoire naturel vers l'estuaire. Des ouvrages (portes à flots, vannes) régulent les échanges avec la Gironde. Le Chenal de Guy est la masse d'eau « rivière » suivie : bon état chimique mais mauvais état écologique (pressions ponctuelles de rejets, pressions diffuses de pesticides et forte altération morphologique). L'estuaire « Gironde aval » est en état chimique mauvais (cadmium) et en état écologique médiocre. Tout le territoire est en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), ce qui abaisse les seuils d'autorisation/déclaration des prélèvements, et trois cours d'eau (canal de Clas, chenaux de Richard et de Guy) sont classés en liste 1 : aucun nouvel obstacle à la continuité écologique n'y est admis. Le cadre de gestion est donné par le SDAGE Adour-Garonne (2022-2027) et les SAGE « Estuaire de la Gironde » et « Nappes profondes de la Gironde ».

La nappe superficielle des Alluvions de la Gironde (entité 944AA01, masse d'eau FRFG026) et les sables-graviers plio-quaternaires (FRFG045A) sont en bon état quantitatif et chimique. En semi-profond, les calcaires de l'Éocène supérieur (FRFG113) sont en bon état, tandis que l'Éocène inférieur-moyen (FRFG114) est en mauvais état quantitatif (pression de prélèvements). En profond, plusieurs masses d'eau coexistent : le « sommet du Crétacé sup. » (FRFG072) et le Jurassique moyen-supérieur (FRFG080C) sont en mauvais état quantitatif, quand le multicouche turonien-coniacien-santonien (FRFG073A) et le Cénomani (FRFG075A) restent en bon état. Le SAGE « Nappes profondes » souligne en outre un risque d'intrusion saline lié à des affleurements éocènes dans l'estuaire, notamment au voisinage du phare de Richard.

L'alimentation en eau potable relève du SIAEP du Médoc (13 communes), dont la gestion est déléguée à AGUR depuis décembre 2018 ; la collectivité conserve la maîtrise des extensions, renouvellements, renforcements et ouvrages de génie civil. Le secteur de Bégadan, auquel est rattachée Jau-Dignac-et-Loirac, est alimenté par des forages captant l'Éocène : « La Verdotte » à Civrac-en-Médoc (périmètre de protection immédiate du 30/04/2009) avec 280 021 m³ prélevés en 2023 sur 600 000 m³ autorisés (46,7 %), et « Petit Moulin » à Gaillan-en-Médoc (PPI du 27/03/2017) avec 220 181 m³ sur 400 000 m³ (55 %). Les « forages de Noailac » situés sur la commune sont hors service en raison d'une qualité d'eau insuffisante et doivent être entièrement comblés après autorisations administratives. Le secteur interconnecté de Saint-Yzans mobilise « Plautignan » à Ordonnac (271 275 m³ sur 400 000 m³, soit 67,2 %). Au total, les prélèvements 2023 s'élèvent à 771 477 m³ pour une autorisation globale de 940 000 m³ (82,1 %), indiquant l'absence de tension vis-à-vis des volumes autorisés. Un ancien captage AEP référencé sur la commune n'est plus en activité.

Le réseau dessert 6 150 abonnés en 2023 (dont 6 042 domestiques et 108 collectivités ou autres) pour une consommation moyenne de 94 m³ par abonné ; la marge entre production et consommation permettrait un doublement de la consommation actuelle. Le linéaire totalise environ 410 km, avec des renouvellements réalisés en 2021 ; le rendement atteint 83,0 % en 2023, niveau jugé bon pour un réseau rural étendu, et l'ensemble des contrôles sanitaires ARS 2023 est conforme. La commune ne disposant pas de station d'épuration, il est prévu que les eaux usées collectées soient acheminées vers la station d'épuration de Queyrac, mise en service en 2009. Cette installation, d'une capacité de 1 200 équivalents-habitants et fonctionnant avec des filtres plantés de roseaux, présentait en 2021 une charge maximale en entrée de 105 équivalents-habitants, soit moins de 9 % de sa capacité.

Pour les eaux pluviales, il n'existe pas de réseau pluvial structuré ; l'évacuation repose sur un maillage dense de crastes et fossés, entretenus par le Syndicat du bassin versant Pointe du Médoc et l'ASA des marais de Jau-Dignac-et-Loirac. Le système fonctionne globalement bien, avec des

débordements ponctuels cantonnés aux espaces naturels en cas d'entretien irrégulier du bassin versant.

Le PLU intègre des mesures de réduction à la source : urbanisation resserrée dans les pôles existants, définitions d'un quotas d'espaces verts de pleine terre en zone urbaine, obligations de gestion à la parcelle (rétention/régulation avant rejet) et dispositifs de pré-traitement sur activités à risque, de façon à limiter les débits de pointe et la charge polluante vers les exutoires. La préservation des haies (outil L.151-23) joue enfin le rôle de « frein » hydraulique naturel. Pris ensemble, ces choix permettent de contenir l'imperméabilisation et de réduire les incidences sur les milieux aquatiques dans un contexte d'estuaire exposé aux aléas de submersion et de crue fluvio-maritime.

Dans ce 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.

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Tel que prévoit le PLU projeté et en l'absence d'assainissement collectif, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un assainissement non collectif adapté aux caractéristiques locales, avec avis préalable du SPANC lors de l'instruction du permis.

D'après le rapport du SPANC, les nouveaux schémas d'aménagement prévoient 200 raccordements au réseau d'assainissement collectif pour la commune de Jau-Dignac-et-Loirac à long terme au regard du coût des travaux à effectuer. ***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.***

2.2 Assainissement non collectif

En matière d'assainissement individuel, la commune relève du Service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré en régie par le SIAEPA.

Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif est estimé à 793 en 2023 (données SPANC). Au cours de cette année, 595 contrôles de fonctionnement ont été réalisés : 112 installations ont été jugées conformes et 483 non conformes, soit un taux de conformité de 18,8 %.

Ces résultats mettent en évidence un besoin important de réhabiliter les installations existantes en raison d'un risque sanitaire pour l'environnement, les derniers contrôles généralisés des installations remontant à plus d'une dizaine d'années.

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.

3. Gestion des déchets

À Jau-Dignac-et-Loirac, la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés sont assurés par le SMICOTOM qui fluctue selon la saisonnalité touristique. Dans ce cadre, le syndicat mène une politique de prévention (réduction des déchets, économie circulaire). La commune dispose également d'une déchetterie.

4. Nuisances sonores

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres défini par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023.

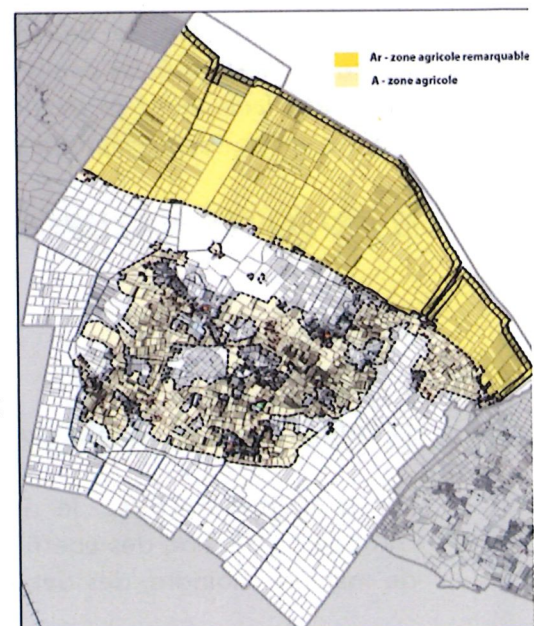
Sur la commune, une topographie peu énergétique et un maillage de canaux structurent l'urbanisation et les écoulements. Sous contraintes DCE et ZRE, la gestion de l'eau compose avec des nappes aux états contrastés et un risque local d'intrusion saline. L'alimentation en eau potable intercommunale reste 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, 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. Non concernée par le classement sonore.

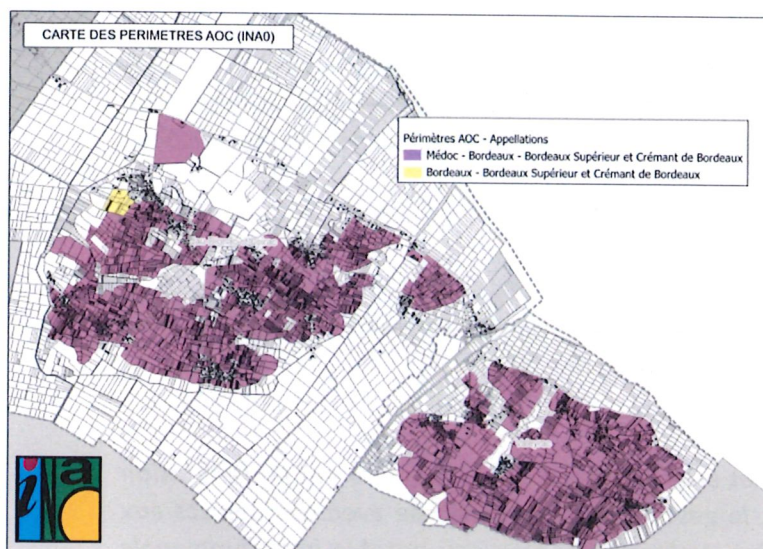
8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

L'organisation agricole de la commune est directement liée au fonctionnement de la plaine alluviale de la Garonne : les mattes, mises en culture, portent surtout sur des céréales (orge, maïs, tournesol), tandis que les palus restent dévolus à l'élevage – plutôt extensif. Les buttes de graves constituent, elles, le socle du vignoble. Quelques exploitants combinent vigne et élevage ; on relève aussi une activité d'héliculture. Cette répartition, héritée des usages agraires locaux, reste très lisible dans les paysages classés en zone agricole (A) pour 889 hectares et en espaces proches du rivage (Ar) pour 1447 hectares, soit 2336 hectares au total.

Sur le plan structurel, l'agriculture a connu une concentration marquée. Le nombre d'exploitations ayant leur siège à Jau-Dignac-et-Loirac passe de 128 en 1970 à 29 en 2020. La Surface Agricole Utilisée (SAU) fluctue passant de 2 027 ha (1970) à 2 279 ha en 2020.

Il convient de noter que la zone A inclut quelques petits secteurs situés au sein d'espace remarquable, mais qui ont été artificialisés en raison de leur utilisation agricole et de la présence de bâtiments d'exploitation. Ces micro-secteurs se trouvent principalement en frange nord, et dans une moindre mesure au sud, le long de la RD 2, sur une bande étroite non soumise au PPRI. Ils comprennent également certaines exploitations agricoles, telles que le château Listran, La Grande Prade ou encore une importante exploitation en limite ouest de la commune.





Carte des périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) sur la commune selon l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAQ) extrait du rapport de présentation (tome 1, p.138).

La viticulture structure l'économie primaire locale au sein des AOC du Bordelais, notamment l'AOC Médoc ; 12 châteaux viticoles sont recensés sur la commune et aucune déprise notable n'est observée. En 2019, la superficie plantée atteint 532 ha (37 exploitations), en hausse de +11,9 % par rapport à 2008. À côté de la vigne, on relève quatre élevages bovins (dont un laitier) et deux élevages équins, illustrant la persistance de systèmes mixtes vigne-élevage.

Les zones boisées, traduisent un équilibre agro-paysager : 128 ha de forêt privée en 2016 ($\approx 3\%$ du territoire communal), répartis entre 186 propriétaires majoritairement très petits (moins de 1 ha), signe d'un morcellement prononcé. Depuis 2000, les boisements feuillus régressent ($\approx -10\%$) au profit des usages agricoles, tandis que les conifères progressent d'environ 21 %.

Il n'existe pas de forêt domaniale sur la commune. Cet ensemble forme un maillage de lisières et de bosquets étroitement imbriqués avec les vignes et les prairies, jouant un rôle écologique et paysager dans la réalisation/continuité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

La pêche et l'aquaculture complètent le tableau du secteur primaire. L'ostréiculture est de nouveau autorisée depuis 2014 et une entreprise s'est créée à Jau-Dignac-et-Loirac, relançant modestement la filière.

L'agriculture de Jau-Dignac-et-Loirac reste modelée par la plaine alluviale : mattes céréalières, palus d'élevage et buttes viticoles composent un paysage lisible. Entre 2000 et 2020, le recul des prairies (-396 ha) et la progression du vignoble confirment une spécialisation viticole sans déprise (532 ha en 2019, 12 châteaux). Cette dynamique s'accompagne d'une forte concentration des exploitations pour une Surface Agricole Utilisée globalement stable et des terres labourables en légère hausse. Les systèmes mixtes vigne-élevage, l'héliculture et une ostréiculture renaissante apportent une diversification utile. Le boisement privé, morcelé ($\approx 3\%$), perd en feuillus au profit des usages agricoles, tandis que les conifères progressent, contribuant avec les vignes et les prairies à la Trame Verte et Bleue. Ainsi se dessine un agro-paysage productif mais sensible, où la préservation des prairies et des lisières conditionnera l'équilibre écologique et l'identité locale.

9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A/ Risques Naturels

1. Le risque inondation

1.1 Débordement de cours d'eau

Sur Jau-Dignac-et-Loirac, le risque majeur est une submersion d'origine estuarienne liée à la Gironde : il dépend des coefficients de marée, du vent, d'éventuelles surcotes à l'embouchure et, de manière moindre, des débits fluviaux. La commune est couverte par le PPRi « Estuaire de la

Gironde – secteur de la Pointe du Médoc », approuvé le 25 octobre 2002 et annexé aux documents d'urbanisme ; il distingue des zones rouge, jaune et blanche avec un régime d'interdictions et de prescriptions correspondant au niveau d'aléa. Les événements de 1982, 1999 et 2010 (dont Xynthia) ont conduit l'État à compléter l'usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et, par la circulaire du 7 avril 2010 puis un porter-à-connaissance du 20 avril 2011, à signaler des « zones à risque fort », notamment la bande de 100 m située à l'arrière des ouvrages de protection. La commune relève aussi du PAPI de l'estuaire de la Gironde, qui cadre l'action collective de prévention.

Le PLU mise sur la préservation des espaces naturels et agricoles pour limiter l'imperméabilisation des sols. Le règlement prévoit la gestion à la parcelle des eaux pluviales, des dispositifs de prétraitement sur parkings et l'usage de revêtements perméables. L'efficacité de ces mesures dépendra de leur application et du contrôle à l'échelle locale et intercommunale. 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

La quasi-totalité du ban communal est sensible aux remontées de nappe, principalement sous la forme de « débordements de nappe » où l'eau dépasse le niveau du terrain naturel. Les précautions générales évoquées dans le diagnostic et le règlement écrit portent sur la limitation des sous-sols en secteurs sensibles, la gestion des équipements techniques et, plus globalement, la surveillance des niveaux de nappes dans les zones exposées. Les cartes au 1/100 000 du BRGM sont indicatives et ne remplacent pas des études hydrogéologiques précises.

1.3 Le risque inondation Littoral et Recul du trait de cote

Sur le littoral estuarien de Jau-Dignac-et-Loirac, l'enjeu prioritaire est la submersion et la robustesse du système d'endiguement plus qu'un recul océanique du trait de côte. Les pièces rappellent les consignes issues du porter-à-connaissance de 2011 : interdiction de toute construction nouvelle dans la bande de 100 m derrière les digues, hors installations strictement nécessaires aux activités portuaires ou travaux de mise en sécurité, et application des prescriptions de zone rouge aux secteurs protégés mais susceptibles d'être submergés par plus d'un mètre d'eau. Ces orientations s'articulent avec la loi Littoral (bande des 100 m, espaces proches du rivage et espaces remarquables à protéger), principes qui s'appliquent au front estuarien de la commune.

2. Mouvements de terrain

2.1 Retrait et Gonflement d'Argiles (RGA)

Jau-Dignac-et-Loirac est quasi intégralement exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles, avec quelques secteurs en exposition forte. Aucun mouvement de terrain ni cavité n'est recensé selon Géorisques et aucun PPR « mouvements de terrain » n'est en vigueur. Les recommandations constructives nationales (arrêté du 22 juillet 2020) portent sur la profondeur et l'homogénéité des fondations, la rigidité de la structure, la maîtrise des eaux au droit des fondations et l'usage de raccords souples pour les réseaux. La commune est par ailleurs classée en sismicité 1 (très faible). Le règlement du PLU rappelle dans chaque zone l'existence de l'aléa et invite les pétitionnaires à prendre les mesures constructives appropriées, sans pouvoir toutefois les imposer réglementairement, et intègre en annexe la cartographie de référence établie par le BRGM.

3. Le risque feu de forêt

Le territoire communal est très faiblement exposé au feu de forêt, grâce à une matrice paysagère largement ouverte (palus, mattes, prairies humides et cultures). La vigilance porte moins sur un aléa « forêt » que sur la défense extérieure contre l'incendie : 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 (DECI) 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

S'agissant des installations classées (ICPE), 4 établissements soumis à autorisation sont recensés sur Jau-Dignac-et-Loirac : l'entreprise Courrian (carrière à ciel ouvert de sable et graviers), Loze Michel (garage automobile), Onyx Aquitaine (ancienne décharge d'ordures ménagères, aujourd'hui inactive) et Valqué Christophe (élevage). Les bases nationales indiquent par ailleurs 2 sites BASOL sur la commune — l'ancienne décharge du Plantier du Haut et l'ancienne décharge de Pontac — faisant l'objet d'une surveillance en raison notamment d'ammonium en nappe superficielle ; BASIAS répertorie en outre un ancien site de décharge d'ordures ménagères et une station-service encore en activité. L'ensemble traduit une exposition technologique faible à moyenne, avec un enjeu concret de suivi des ex-décharges et des ICPE en activité.

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-gonflements 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 constitue 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.

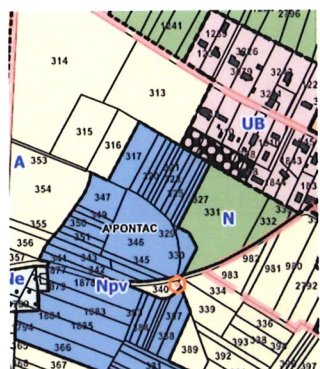
10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac ne relève d'aucun Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) et n'a pas engagé d'étude énergétique détaillée. Le territoire de Jau-Dignac-et-Loirac relève d'un climat océanique à hivers doux et étés modérés ; les vents dominants sont d'ouest et les jours > 30 °C tournent autour de trente par an d'après la station de Bordeaux-Mérignac (normales 1991-2020), avec un ensoleillement moyen annuel d'environ 2054h. La qualité de l'air est globalement

satisfaisante au regard des stations régionales de référence (Ambès, Le Temple), malgré des dépassements liés à l'ozone et des évolutions contrastées sur 2012-2021 : baisse marquée des NO₂, SO₂ et particules, hausse légère de l'ozone et du benzène. À l'échelle de la CC Médoc Atlantique, les émissions par habitant pèsent davantage que la moyenne girondine pour plusieurs polluants, en lien surtout avec la route, le résidentiel (bois) et l'agriculture.

Au titre du PLU, les incidences et réponses sur l'air et l'énergie visent d'abord à limiter la dépendance automobile et l'étalement. Le projet oriente l'urbanisation vers le renforcement des polarités historiques (Jau, Dignac, Le Centre) et la compacité des zones immédiatement constructibles, en recherchant des alternatives à la voiture : maillage cyclable intercommunal, notamment un axe RD 103 / RD 103 E2 traversant Jau et Le Centre et rejoignant Dignac, et prise en compte de réserves pour pistes cyclables. Cette stratégie est cohérente au titre du PADD, avec un tissu bâti multipolaire et éparé, où la consommation d'espace récente est restée diffuse et majoritairement résidentielle.

Sur le parc bâti, ancien et énergivore, le diagnostic met en avant la faiblesse probable des performances et l'absence d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle intercommunale. La commune peut toutefois mobiliser le PIG/PST du Département (d'une durée de 1 à 5 ans) et les aides de l'Anah pour la réhabilitation et la lutte contre la précarité énergétique. Le volet réglementaire du PLU autorise le recours aux solutions favorisant la sobriété et les énergies renouvelables (y compris la récupération d'eaux pluviales), sous réserve d'une insertion soignée.



Capture d'écran du règlement exposant la discontinuité d'urbanisation du STECAL Npv avec la zone urbaine UB.

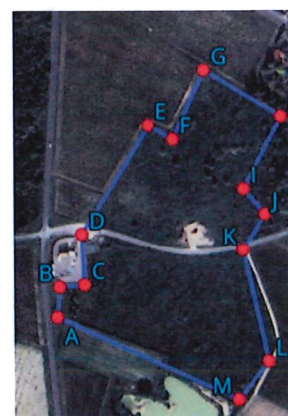
Enfin, conformément aux orientations supra-communales, le PLU prévoit la valorisation d'une friche issue d'une ancienne décharge, identifiée au sens de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme. Située au sud-ouest du centre-bourg (Le Centre), au lieu-dit Pontac, cette emprise est proposée comme secteur 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.

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.

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



Extrait du périmètre autorisé en discontinuité d'urbanisation par décret ministériel (Sources IGI DDTM33).

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 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

A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

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. Jau-Dignac-et-Loirac s'engage à :

- **Favoriser le renouvellement urbain**, en orientant prioritairement les nouveaux développements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.
- **Concilier habitat et emploi**, en prévoyant un développement équilibré de l'habitat et des activités économiques, adapté aux besoins démographiques et économiques du territoire.
- **Maîtriser l'étalement urbain**, en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au SCOT Médoc Atlantique.

B/ Analyse des documents

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

1. Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation s'appuie sur des données globalement actualisées du point de vue démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services, et économique. 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.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable. La trame du document permet de comprendre globalement le projet. Les objectifs majeurs affichés sont la maîtrise de l'étalement urbain, une continuité du rythme de croissance communal et une articulation avec le projet du SCOT Médoc Atlantique.

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. La commune s'inscrit donc dans un cercle vertueux qui traduit une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.

3. Les OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

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.

Le règlement écrit et graphique

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.

En application de l'article L 121-10 du CU, le changement de destinations des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines est interdit, sauf pour les bâtis construits avant le 15 juin 1943. Le cas échéant, ces bâtiments 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 d'avant 1943 seront refusées. ***En cas d'identification, les demandes de changement de destination seront soumis 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).***

Secteurs agricoles

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

Secteurs urbains

Le faîtage maximum autorisé est à 6m, 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.

Secteurs Naturels

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral