



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement Médoc**

Bordeaux, le 12 SEP. 2025

Courrier arrivé le

17 SEP. 2025

Mairie de Jau Dignac et Loirac

Le Préfet de la Gironde

à

Monsieur le Maire de Jau-Dignac-et-Loirac

Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

PL : Avis de synthèse des services de l'État et annexes

Par courrier reçu le 22 juillet 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération en conseil municipal de Jau-Dignac-et-Loirac le 8 juillet 2025.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Cette révision s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Elle permettra d'améliorer sensiblement le document en vigueur et de supprimer des difficultés d'application du droit des sols.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État et nécessitent d'être corrigés, complétés ou motivés avant approbation.

Sur le respect de la loi Littoral

Les espaces boisés significatifs, identifiés par le SCOT conformément à l'article L.121-27, ne sont repris que partiellement dans le règlement graphique du PLU. La cartographie des Espaces Boisés Classés (EBC) est incomplète en ce sens qu'elle ne reprend pas les espaces identifiés au SCOT.

1. Sur le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU de Jau-Dignac-et-Loirac présente plusieurs incohérences et imprécisions par rapport aux orientations fixées dans les autres pièces du dossier (PADD, rapport de présentation), ce qui compromet la lisibilité, la sécurité juridique et la conformité du document vis-à-vis du Code de l'Urbanisme.

Le règlement n'encadre pas suffisamment les annexes et extensions. En effet, au titre de la loi littoral, les annexes devront être implantées en continuité du bâti principal. Quant aux extensions, elles devront être encadrées et limitées.

Les références incomplètes ou imprécises du règlement devront également être corrigées. En ce sens, il est donc recommandé à la commune de retravailler son règlement écrit afin de garantir sa compatibilité avec la loi Littoral et sécuriser ainsi le projet d'aménagement communal.

2. Sur la définition des espaces urbanisés et le principe de continuité d'urbanisation

Le PLU précise la méthodologie de définition des enveloppes urbaines, mais celles-ci doivent être révisées au regard du règlement graphique. En effet, certains secteurs présentant des caractéristiques urbaines (densité, services), conformes au SCOT Médoc-Atlantique et à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, restent classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) alors qu'ils devraient être reclassés en zones urbaines (U) constructibles.

En outre, des secteurs d'habitat diffus, zonés en A et N, pourraient être classés en zones urbaines inconstructibles, permettant la réfection du bâti existant sans création de volumes supplémentaires.

Bien que le SCOT n'identifie pas de coupure d'urbanisation au sein du Secteur Déjà Urbanisé de Dignac, ce dernier présente une discontinuité d'urbanisation entre le STECAL Nt (camping) situé en diffus avec le bâti existant (zone UA). Le zonage appliqué est donc cohérent, en revanche il serait opportun de matérialiser cette coupure d'urbanisation dans le rapport de présentation du PLU.

Sur l'assainissement

Le schéma d'assainissement non-collectif, obligatoire, n'est pas annexé au titre de l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de remédier à la situation.

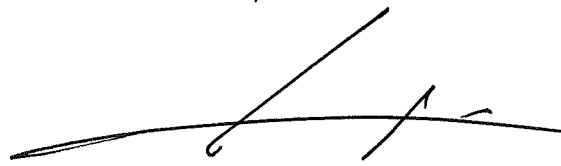
En l'état, j'émet un **avis réservé** à votre projet de PLU arrêté qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment celles concernant le respect de la loi Littoral et l'assainissement devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.

Le sous-préfet de Lesparre-Médoc et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Je vous rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, votre PLU et la délibération l'approuvant devront être publiées sur le géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoires.

Le Préfet,

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc



Étienne GUYOT

