



Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1 du PLU

Note de présentation

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

Modification n°1 du PLU prescrite le 10 juin 2026

Juillet 2026





v.courtesy.urba@gmail.com
06.87.90.92.15
95 rue de La Liberté
33200 BORDEAUX
SIRET : 98299035000018



contact@gerea.fr
05.56.64.82.23
Site Montesquieu 12 allée Magendie
33650 MARTILLAC
SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

1 - Note liminaire - objet de la modification	4
2 - La procédure de modification	4
3 - Contenu de la modification	6
APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	6
3.1 - Les espaces boisés significatifs (EBS)	6
3.2 - Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités {STECAL} et la loi littoral	9
4 - PIECES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION	10

1 – NOTE LIMINAIRE – OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac a approuvé son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** par délibération du conseil municipal en date **du 19 février 2026** ;

La collectivité a prescrit une modification n°1 de son PLU le 10 juin 2026 afin de :

- ✚ Préciser et justifier de manière précise la méthodologie d'identification des espaces boisés classés (EBC), en lien avec la cartographie des espaces boisés remarquables établis dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT), et dans le respect de la loi littoral ;
- ✚ Modifier le règlement des secteurs Ne, Nt et Ng pour y interdire explicitement toute artificialisation des sols et toute nouvelle construction.

2 – LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi HUWART** n°2025-1129 du 26 novembre 2025 (applicable depuis le 26 mai 2026), **les procédures de révision allégée et de modification simplifiée ont été supprimées.**

Désormais, seules deux procédures subsistent :

- la révision, en cas de modification substantielle du PADD ;
- la modification, qui s'applique à tous les autres cas.

Dans le cas présent, c'est **la procédure de modification qui a été retenue**, en raison de la nature des demandes formulées.

Les articles du code de l'urbanisme qui régissent la modification :

Article L153-36 du code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44. ... ».

Article L153-37 du code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. ».

Article L153-40 du code de l'Urbanisme

« Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41 du code de l'Urbanisme

« I.- Le projet de modification est mis à la disposition du public par le maire. Le maire peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

[...]

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...] »

Article L153-43 du code de l'Urbanisme

« A l'issue de la mise à disposition du public, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal. »

Article L153-44 du code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

3 – CONTENU DE LA MODIFICATION

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

3.1 - Les espaces boisés significatifs (EBS)

Afin d'expliciter la complète compatibilité du règlement graphique du PLU avec la cartographie du SCOT, le texte du RP Tome II, chapitre 1.2.5.2, est repris comme suit.

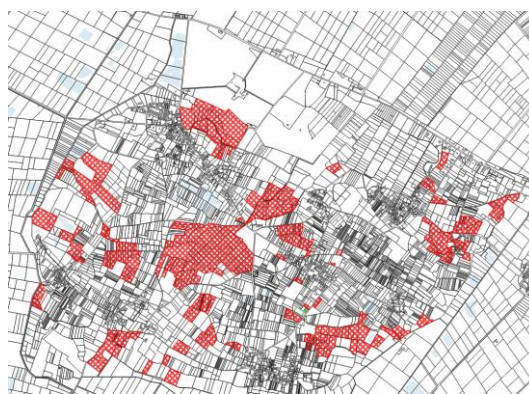
« Le SCOT a défini des espaces remarquables liés aux boisements (boisements significatifs de feuillus).

La carte du SCOT des espaces remarquables au titre des boisements a constitué la base pour la délimitation des EBC.

Carte des espaces remarquables du SCOT

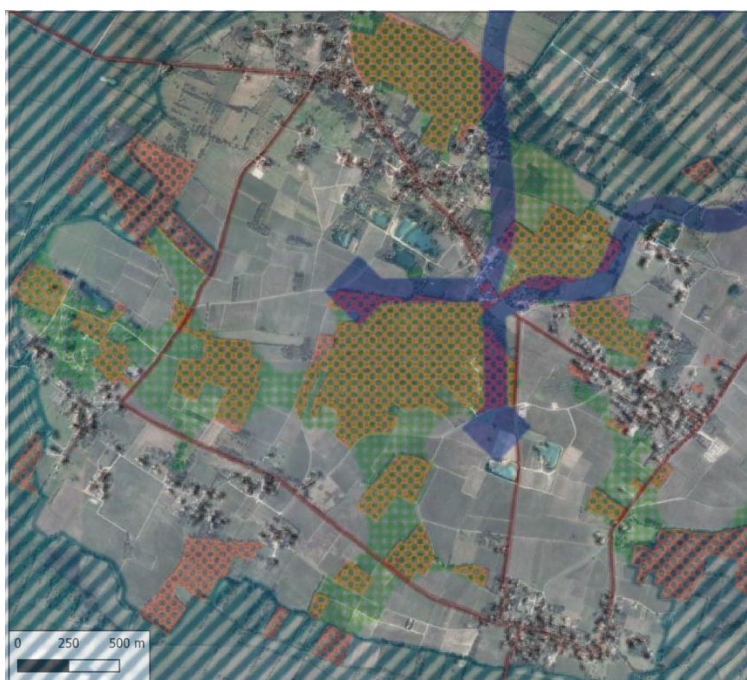


Plan des EBC au PLU



Néanmoins, si l'on examine la superposition des EBC du PLU avec la carte des boisements significatifs de feuillus du SCOT, il pourrait sembler que certains boisements significatifs de feuillus n'ont pas été pris en compte.

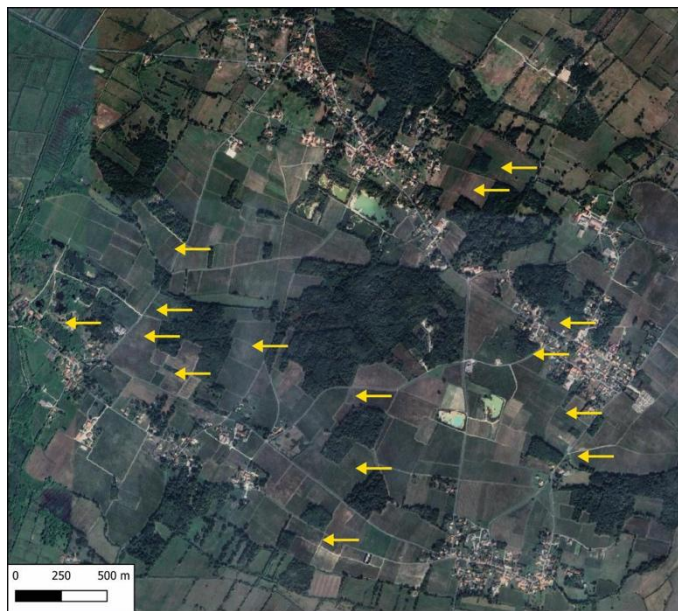
Carte SCOT superposée au plan des EBC



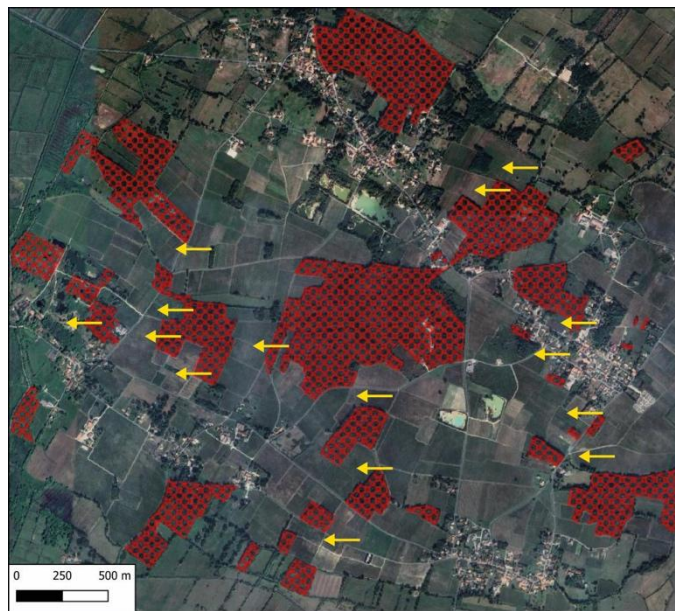
En réalité les boisements existants sont nettement plus fragmentés que ne laisse apparaître la carte du SCOT des boisements significatifs de feuillus.

La carte du SCOT est une carte schématique qui intègre en boisements de feuillus, **de nombreuses parcelles en vigne et non boisées (flèches jaunes sur la photo satellite ci-après).**

Photo satellite et BFS identifiés au SCOT non boisés



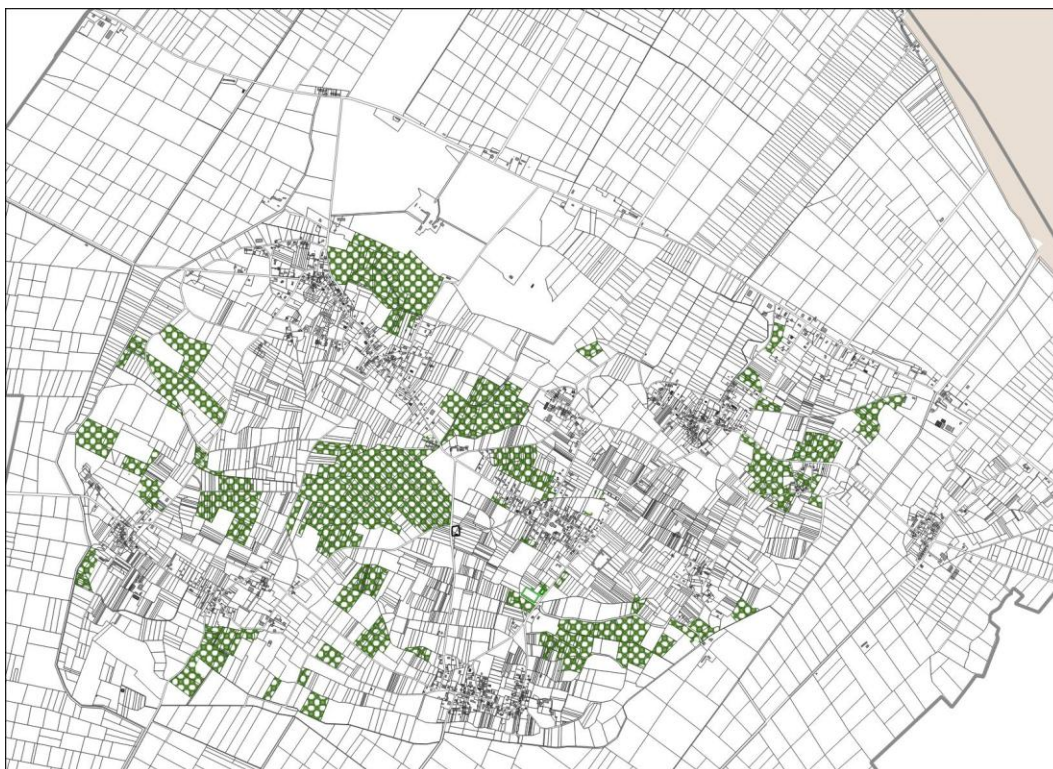
Carte des EBC et BFS identifiés au SCOT non boisés



Il ne nous est, de ce fait, pas apparu pertinent d'identifier en EBC des parcelles non boisées ; ce qui aurait en outre pu contraindre fortement l'activité viticole.

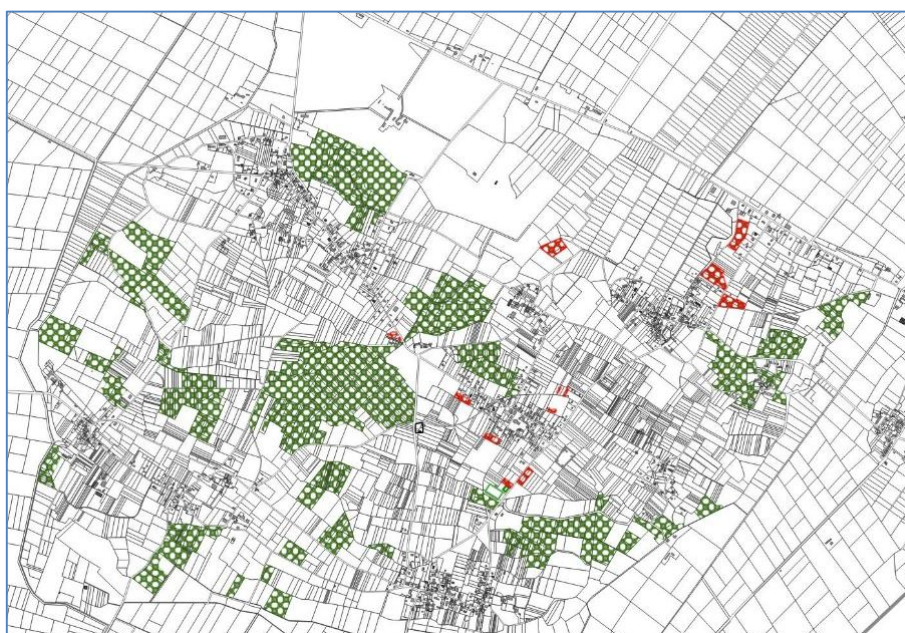
Ainsi les ensembles retenus pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC) recouvrent :

- **Les boisements significatifs de feuillus ou mixtes** intégrés aux espaces remarquables du SCOT au titre des boisements de feuillus et identifiés à la photo satellite.
- Les boisements isolés localisés au sein de l'enveloppe urbaine, qui complètent et prolongent la trame verte et participent au fonctionnement de l'écosystème et au déplacement des espèces.



Les EBC identifiés au PLU

La délimitation des EBC a largement été complétée entre la phase arrêt et la phase approbation du PLU (il avait été fait initialement le choix de ne définir des EBC qu'au sein et au contact de l'enveloppe urbaine), **sur une surface de 6,4 ha**, en complément d'un classement en zone Nr). **Les EBC ont été élargis à l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes, classés ou non en Nr.** Au total, ce sont plus de 202 ha d'EBC qui ont été ajoutés.



Les EBC identifiés au PLU arrêt (en rouge) et ceux proposés pour ajout pour l'approbation (en vert)

➡ **Au bilan, il est ainsi retenu de classer au PLU, 209 hectares de boisements.**

Outre leur intérêt paysager et leur rôle écologique, les EBC participent de la lutte contre les phénomènes d'érosion des sols, de la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur au sein de l'enveloppe urbaine, et de la régulation des eaux pluviales.

Superposé au classement en EBC, le classement en zone Nr, qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux espaces remarquables) est complété par une interdiction du défrichement (« le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels -tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique ») ; **ce qui assure une double protection des boisements.**

Enfin, en complément, le PLU assure la protection des formations linéaires telles que les haies de tamaris et de pruneliers ou ripisylves, via la prescription L.151-23 du CU ».

3.2 - Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) et la loi littoral

Les STECAL ne permettent pas de déroger aux dispositions de la loi littoral, et notamment à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, afin de respecter pleinement l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, et d'interdire explicitement toute artificialisation des sols et toute nouvelle construction, le règlement des STECAL est repris comme précisé ci-après

Secteur Ng

Il est proposé de retirer la possibilité qui avait été portée au PLU de réaliser une construction pour l'abri du matériel (demande du fait de vols sur chantier), et conséquemment de supprimer toute référence au règlement sur ce point.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans le secteur Ng

- Les affouillements de sols, ~~les constructions (abri matériel)~~ et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière, conformément à l'autorisation d'exploitation de la carrière.

Emprise au sol

Secteur Ng : ~~Sans objet.~~

~~L'emprise au sol des constructions nécessaires à l'exploitation de la gravière de toute nature n'excédera pas 500 m2.~~

Secteur Ne

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans le secteur Ne d'équipements sportifs, sont autorisées sous conditions :

- Les équipements sportifs légers
- Les aires de stationnement (dont camping-car) **non bitumées**

Emprise au sol

Secteur Ne : ~~Sans objet.~~

Secteur Nt

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

La mise aux normes et la réfection du gîte et des habitations légères de loisirs existants du camping à la ferme, sans ouverture à de nouvelles constructions, **et sans artificialisation des sols.**

Emprise au sol

Secteur Nt : **Sans objet.**

4 – PIÈCES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION

Le dossier de la modification comporte les pièces suivantes :

- **La note de présentation de la modification n°1 constitué par la présente pièce**
- **Le règlement d'urbanisme modifié du PLU Tome I**
- **Le rapport de présentation modifié du PLU - Tome II**

Le dossier de modification n°1 sera transmis aux Personnes Publiques associées préalablement à la mise à disposition du projet au public.