

Département de la GIRONDE

Commune de JAU DIGNAC ET LOIRAC

Elaboration du Plan local d'urbanisme



*Mairie
de
Jau-Dignac-et-Loirac*

ENQUETE PUBLIQUE

**REALISEE DU
18 novembre au 19 décembre 2025**

SOMMAIRE

1 – PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET :	3
2 – ORGANISATION GENERALE DE L'ENQUETE :	7
2-1 Désignation du commissaire enquêteur :	7
2-2 Déroulement de l'enquête publique :	7
2-3 Information du public :	8
3 – ELABORATION DU PLU :	9
3-1 La concertation et son bilan.....	9
3-2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	11
3-3 Evolution de la population et du parc logement	14
3-4 Les grandes options du PLU.....	14
3-5 Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC).....	20
4 – CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	20
5 – CONTRIBUTIONS DEPOSEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	20
6 – CONCLUSION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :	21
6-1 Avis sur la démarche d'instruction du PLU	21
6-2 Avis sur le déroulé de l'enquête publique	21
7 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :	22

Par arrêté en date du 8 octobre 2025 Monsieur le Maire de la commune de Jau Dignac et Loirac a soumis à enquête publique conjointe l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jau Dignac et Loirac pour une durée de trente-deux jours consécutifs, à compter du 18 novembre 2025 et jusqu'au 19 décembre inclus, qui a pour principal objet de recueillir les observations du public.

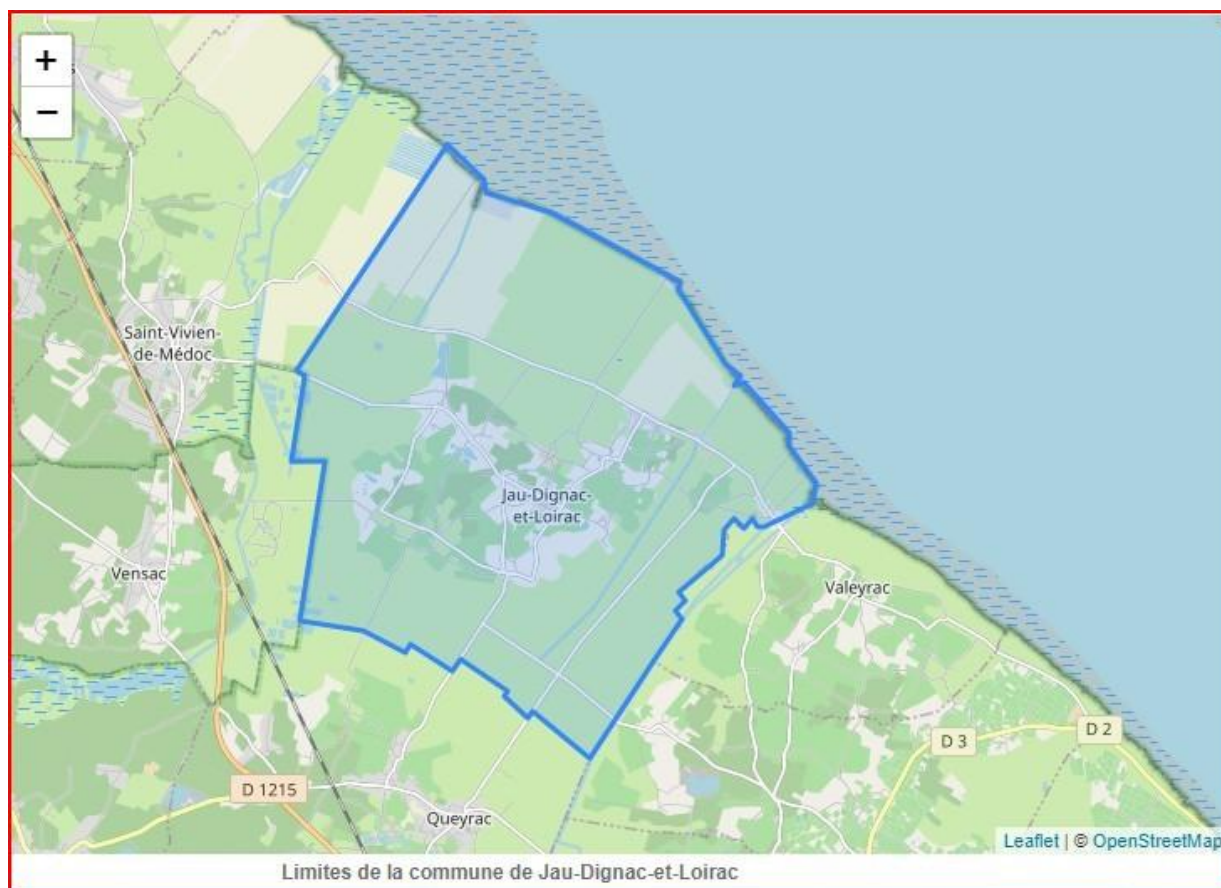
1 – PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET :

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac est située dans la partie septentrionale du département de la Gironde, au nord de la pointe du Médoc en bordure de l'estuaire de la Gironde.

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac est voisine avec la commune littorale de Vensac, les communes estuariennes de Saint-Vivien-de-Médoc, Valeyrac, et Bégadan, et la commune de Queyrac.

La commune appartient à la **Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA)**.

La CCMA, créée au 1er janvier 2017, est issue de la fusion de la communauté de communes de la Pointe du Médoc avec la communauté de communes Lacs Médocains. Elle regroupe 14 communes : Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Hourtin, Jau-Dignac-et-Loirac, Lacanau, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc, Soulac-sur-Mer, Talais, Valeyrac, Vendays-Montalivet, Vensac, Le-Verdon-sur-Mer.



La commune de Jau-Dignac-et-Loirac s'étend sur 4 123 hectares.

Au plan physique, la commune de Jau-Dignac-et-Loirac présente un relief extrêmement plat et bas, délimitant une vaste zone inondable. Les **mattes** et les **palus** présentent une altitude comprise entre 0 et 3 m de hauteur. Les buttes des espaces bâtis et des terrasses viticoles s'élèvent légèrement, le point culminant étant de 13 m d'altitude.

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac se caractérise par un patrimoine naturel reconnu et par de nombreux zonages d'inventaire et de protection.

Les espaces prairiaux sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac représentent une part importante de la superficie communale et constituent le support d'une activité d'élevage.

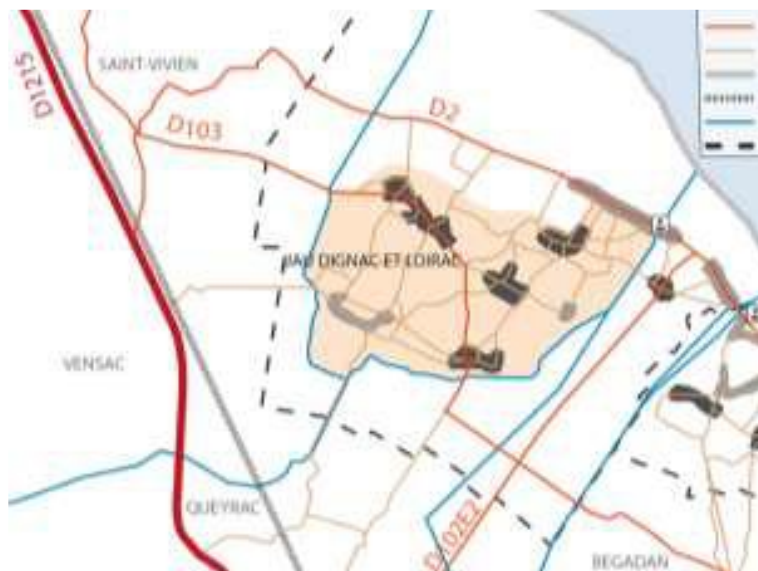
En dehors des prairies, les espaces viticoles sont majoritaires dans l'agriculture du territoire, présents dans les parties hautes et centrales de la commune.

Les boisements n'occupent que très peu d'espace sur le territoire communal avec 2 % de la superficie de Jau-Dignac-et-Loirac, imbriqués dans les vignes et le bâti.

La quasi-intégralité de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac est considérée comme potentiellement humide avec une probabilité forte à très forte sur l'ensemble du territoire à l'exception des secteurs les plus haut de la commune.

Sur Jau-Dignac-et-Loirac, un cordon de canaux entoure les parties habitées et viticoles de la commune. Il est constitué de nombreux canaux (canal de Charmail, Canal du Flocc, Canal du Clas, Canal de Perceinte se raccrochant au chenal de Richard).

Les chenaux s'élargissent au contact de l'estuaire ce qui a permis l'installation de ports. Ils sont également équipés d'importants ouvrages : porte à flots, vannes, etc. permettant un écoulement naturel à marée basse et la régulation des remontées d'eau salée.



La commune de Jau-Dignac-et-Loirac présente une organisation quadripolaire.

Jau représente l'entité urbaine la plus étendue avec un développement très linéaire du nord-ouest au sud-est.

Le Centre est structuré par un maillage orthonormé autour de la place centrale, représentatif d'une constitution plus récente du centrebourg.

Dignac, et Loirac sont les deux entités dont la configuration a le moins évolué depuis le XIXe siècle.

A ces entités les plus importantes s'ajoute plusieurs petits hameaux ainsi que les ports.

La population de Jau-Dignac-et-Loirac en 2021 (Insee 2024) s'élève à 956 habitants.

Jau-Dignac-et-Loirac connaît une croissance démographique dynamique dans les années 2000, suivie d'une stagnation de sa population puis d'une baisse de l'ordre de 0,9% par an de 2013 à 2019. Cette baisse est due à la fois au solde naturel, ainsi qu'au solde migratoire.

La population par tranches d'âges laisse apparaître, en 2019 à Jau-Dignac-et-Loirac une prédominance des catégories 60-74 ans et 45-59 ans, synonyme d'une population relativement âgée.

Les données 2021 (Insee 2024) laissent apparaître sur Jau-Dignac-et-Loirac un maintien de la classe des 0-14 ans et une progression moins marquée des classes âgées.

La commune est caractérisée par une dominance des activités liées à la sphère productive (secteurs d'activités liés aux domaines de l'agriculture, de la viticulture et de la pêche).

L'agriculture est diversifiée (élevage, céréales, vigne), et soutenue par l'activité viticole, qui reste dynamique et se maintient (évolution des superficies plantées positive entre 2008 et 2019).

La commune présente un tissu artisanal qui participe de la dynamique communale.

L'offre commerciale et de service est limitée, mais il faut noter cependant la présence d'un multiservice au bourg.

Le SCOT Médoc Atlantique a été approuvé le 22 février 2024.

Le PLU de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac doit être établi en compatibilité avec le SCOT et s'articuler avec le PADD et le DOO du SCOT au regard des projets de développement et d'accueil du territoire.

Par délibération du 10 mars 2022, la commune de Jau-Dignac-et-Loirac a prescrit la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elle a fait le constat que, sur de nombreux points, la carte communale approuvée par le Préfet le 28 avril 2016 se révélait dépassée et que l'élaboration d'un PLU apparaissait nécessaire.

Compte tenu des préoccupations communes avec la commune de Valeyrac, et de la lourdeur de la mise en œuvre d'un PLU, elle a retenu l'élaboration d'un PLU mutualisé avec Valeyrac.

Les objectifs de l'élaboration visent à :

- moderniser les documents d'urbanisme pour les rendre compatibles avec le SCOT Médoc Atlantique et les évolutions législatives ;
- intégrer les contraintes environnementales, notamment la préservation des zones humides et la gestion des risques naturels (inondations, mouvements de terrain) ;
- développer un projet durable en équilibrant urbanisation, protection des espaces naturels, et développement économique.

La commune a complété cette première délibération par une nouvelle délibération (délibération du 19 mars 2025) fixant les modalités de la concertation.

Elle a enfin rappelé par délibération du 16 avril 2025, l'ensemble des modalités de la concertation qu'elle a opérée depuis le lancement de la procédure d'élaboration du PLU.

Le PLU intègre le contenu modernisé du PLU, entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Les deux communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, dans un souci de cohérence et d'économie d'échelle, ont fait le choix de réaliser un PLU mutualisé.

Elles ont ainsi retenu :

- une élaboration conjointe des volets diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- un travail dissocié de chaque commune pour l'élaboration de la déclinaison réglementaire du PADD à l'échelle de chacune des communes.

Le territoire des communes est régi actuellement par deux cartes communales établies en 2015 pour Jau-Dignac-et-Loirac et en 2006 pour Valeyrac.

Présentation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de « *politique générale* ». Il présente tous les principes de la politique communale d'aménagement conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le PLU.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).

Le PADD se décline en six axes :

1. préservation des espaces naturels sensibles.
2. réduction de la vulnérabilité aux risques naturels.
3. adaptation de l'habitat aux besoins démographiques.
4. développement urbain respectueux du cadre de vie et de la loi Littoral.
5. renforcement des atouts économiques.
6. promotion des modes de déplacement alternatifs.

2 – Organisation générale de l'enquête :

2-1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision, n°E25000127/33 en date du 19 août 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur CAPDEVIELLE-DARRE Maurice, commissaire enquêteur et Monsieur CALAND Philippe, commissaire enquêteur suppléant, pour la conduite de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de JAU DIGNAC et LOIRAC.

2-2 Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée du 18 novembre au 19 décembre 2025.

Le siège de l'enquête publique était fixé en mairie de Jau Dignac et Loirac.

Avant l'ouverture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a coté et paraphé le registre d'enquête.

Le registre d'enquête a été ouvert par Monsieur Christian Boura, Maire de la commune de Jau Dignac et Loirac le 18 novembre 2025.

Le registre coté et paraphé était à disposition du public dans les locaux de la Mairie de Jau Dignac et Loirac. Un bureau où les plans pouvaient être dépliés, a été mis à disposition du commissaire enquêteur qui pouvait recevoir individuellement le public.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux de la Mairie de Jau Dignac et Loirac le :

- mardi 18 novembre de 9h à 12h ;
- vendredi 28 novembre de de 9h à 12h ;
- mardi 2 décembre de de 9h à 12h ;
- mercredi 10 décembre de 9h à 12h ;
- vendredi 19 décembre de 13h30 à 16h30 ;

Le choix des heures de permanence a été fait avec quatre permanences le matin dont une un samedi et deux l'après-midi pour faciliter la consultation du public.

Lors de ses permanences le commissaire-enquêteur a reçu l'ensemble des gens qui se sont présentés durant les créneaux prévus de permanence.

Au cours de ces permanences :

- le commissaire enquêteur a reçu 15 personnes ;
- neuf observations ont été déposées sur le registre papier mis à disposition à la Mairie de Jau Dignac et Loirac ;
- une observation n'a été adressée par voie postale à Mairie de Jau Dignac et Loirac, 20 rue de la Mairie – 33590 JAU DIGNAC et LOIRAC ;
- deux observations ont été adressées par courriel à l'adresse mairie.jdl@orange.fr.

A l'expiration des délais, le registre papier a été clos le vendredi 19 décembre à la fin de la permanence par le commissaire-enquêteur.

Notification des observations a été faite à la Mairie de Jau Dignac et Loirac par un procès-verbal à la date du 30 décembre 2025.

La Mairie de Jau Dignac et Loirac a fourni les éléments de réponse par un tableau synthétique de prise en compte en date du 9 janvier 2025

2-3 Information du public :

Le dossier complet de l'enquête publique ainsi que l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été mis en ligne sur la plateforme de la commune.

Conformément à l'arrêté municipal portant sur l'ouverture de l'enquête publique, la publicité a été faite par deux publications dans deux journaux régionaux : Le journal Sud-ouest et Le Journal du Médoc.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans la presse locale :

- édition du journal Sud-Ouest du jeudi 30 octobre 2025 ;
- édition du journal Le journal du Médoc du vendredi 31 octobre 2025 ;
- édition du journal Sud-Ouest du vendredi 21 novembre 2025 ;
- édition du journal Le journal du Médoc du vendredi 21 novembre 2025.

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au format réglementaire a été affiché sur les panneaux municipaux de la Mairie de Jau Dignac et Loirac prévus à cet effet et en plusieurs endroits de la commune.

Ces différentes modalités d'affichage sont confirmées par le certificat délivré par Monsieur le Maire de Jau Dignac et Loirac.

3 – Elaboration du PLU :

3-1 La concertation et son bilan

La commune a fait le constat que, sur de nombreux points, la carte communale approuvée par le Préfet le 28 Avril 2016 se révélait dépassée et que l'élaboration d'un PLU apparaissait nécessaire.

Par délibération du 10 mars 2022, la commune de Jau-Dignac-et-Loirac a prescrit la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- avec la population dans le cadre de la concertation.
- avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- avec les Personnes Publiques (État, Région, Département, chambres consulaires, ...) qui demandent à être associées lors de la révision du projet (diverses rencontres à chaque grande phase du projet ont d'ailleurs été réalisées afin de présenter les avancées et recueillir les avis).

Compte tenu des préoccupations communes avec la commune de Valeyrac, et de la lourdeur de la mise en œuvre d'un PLU, elle a retenu l'élaboration d'un PLU mutualisé avec Valeyrac.

Les objectifs de l'élaboration visent à :

- moderniser les documents d'urbanisme pour les rendre compatibles avec le SCOT Médoc Atlantique et les évolutions législatives.
- intégrer les contraintes environnementales, notamment la préservation des zones humides et la gestion des risques naturels (inondations, mouvements de terrain).
- développer un projet durable en équilibrant urbanisation, protection des espaces naturels, et développement économique.

La commune a complété cette première délibération par une nouvelle délibération (délibération du 19 mars 2025) fixant les modalités de la concertation.

- informations diffusées dans le journal municipal de la commune, et sur son site internet, afin d'informer le public sur l'état d'avancement de la procédure et le contenu des travaux en cours ;
- tenue de 2 réunions publiques aux étapes de l'élaboration du PADD et de la déclinaison réglementaire du PADD.

Une réunion publique a été organisée le 14 septembre 2023, ayant pour objet :

- la déclinaison de la procédure de PLU : les différentes étapes, les pièces constitutives du dossier, la prise en compte des documents supra-communaux, les acteurs.
- le rappel du contexte territorial et législatif.
- la présentation thématique des orientations du PADD.

Une vingtaine de personnes étaient présentes.

Une seconde réunion publique a été organisée le 4 juin 2025, ayant pour objet :

- rappel du PLU : les différentes étapes, les pièces constitutives du dossier, la prise en compte des documents supra-communaux, les acteurs ;
- rappel des orientations du PADD ;
- la déclinaison réglementaire du PADD :
 - le règlement : déclinaison des zones et de leurs principales caractéristiques,
 - le zonage : extraits de plan de la commune, méthodologie appliquée pour délimiter les zones, tableau des superficies.
 - les éléments liés à la loi Littoral : les espaces remarquables, l'agglomération, la bande des 100 mètres, etc.
 - les prescriptions : les emplacements réservés (ER), les espaces boisés classés (EBC), etc.
 - les évolutions entre la carte communale et le projet du PLU
 - les objectifs chiffrés de consommation d'espace Naturels, Agricoles et Forestier (NAF), de production de logements.
- les prochaines étapes et le calendrier.

Une trentaine de personnes étaient présentes à la salle des fêtes de Jau-Dignac-et-Loirac.

Comme précisé dans le calendrier du déroulé des études pour la révision du PLU, des réunions d'étape ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

- une réunion a été organisée le 24 octobre 2023 sur les capacités et zonage préalables à rédaction des orientations du PADD ;
- une réunion de travail, organisée le 14 décembre 2023, a porté sur les orientations du PADD.

Ces réunions ont permis, de recueillir l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLU, et de mieux appréhender la doctrine de l'Etat sur un certain nombre de sujets, en particulier sur l'application de la loi littoral.

A l'issue des différentes réunions et échanges avec les élus, les services et la population, le dossier a été ajusté et précisé pour répondre à certaines remarques.

La commune a enfin rappelé, par délibération du 16 avril 2025, l'ensemble des modalités de la concertation qu'elle a opérée depuis le lancement de la procédure d'élaboration du PLU.

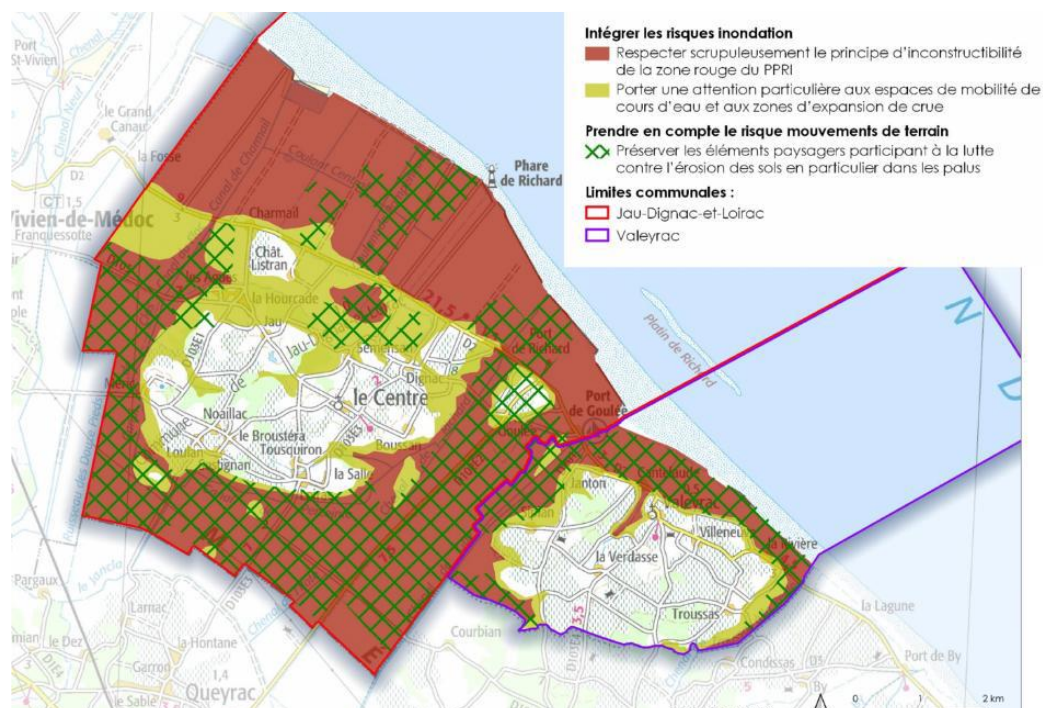
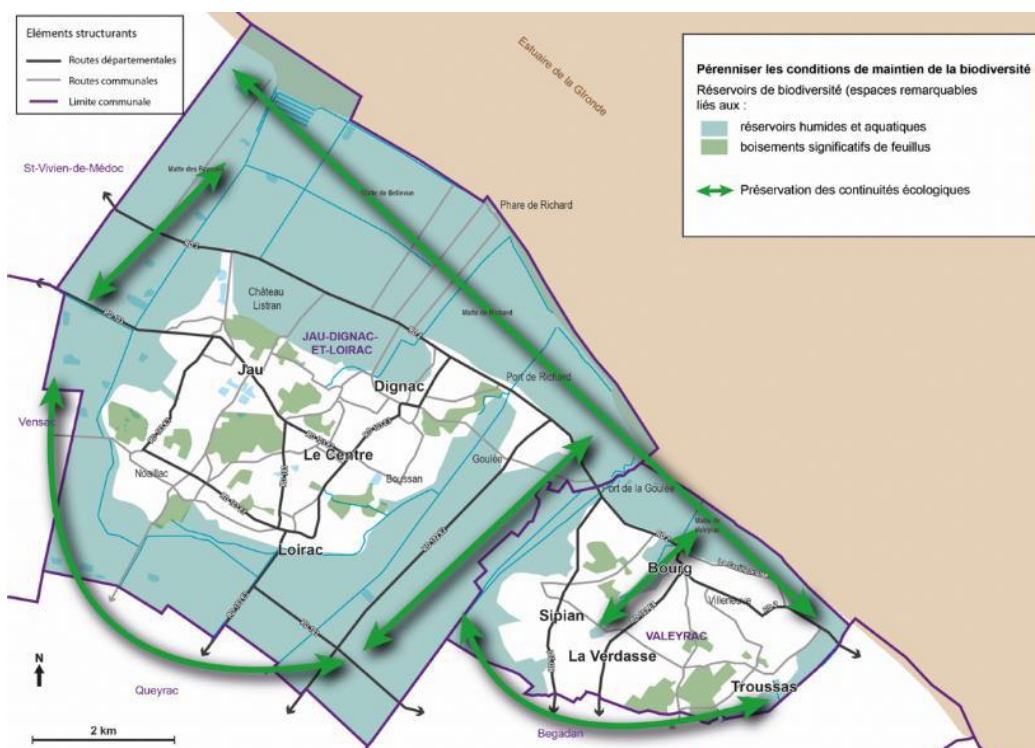
3-2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de « politique générale ». Il présente tous les principes de la politique communale d'aménagement conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le PLU.

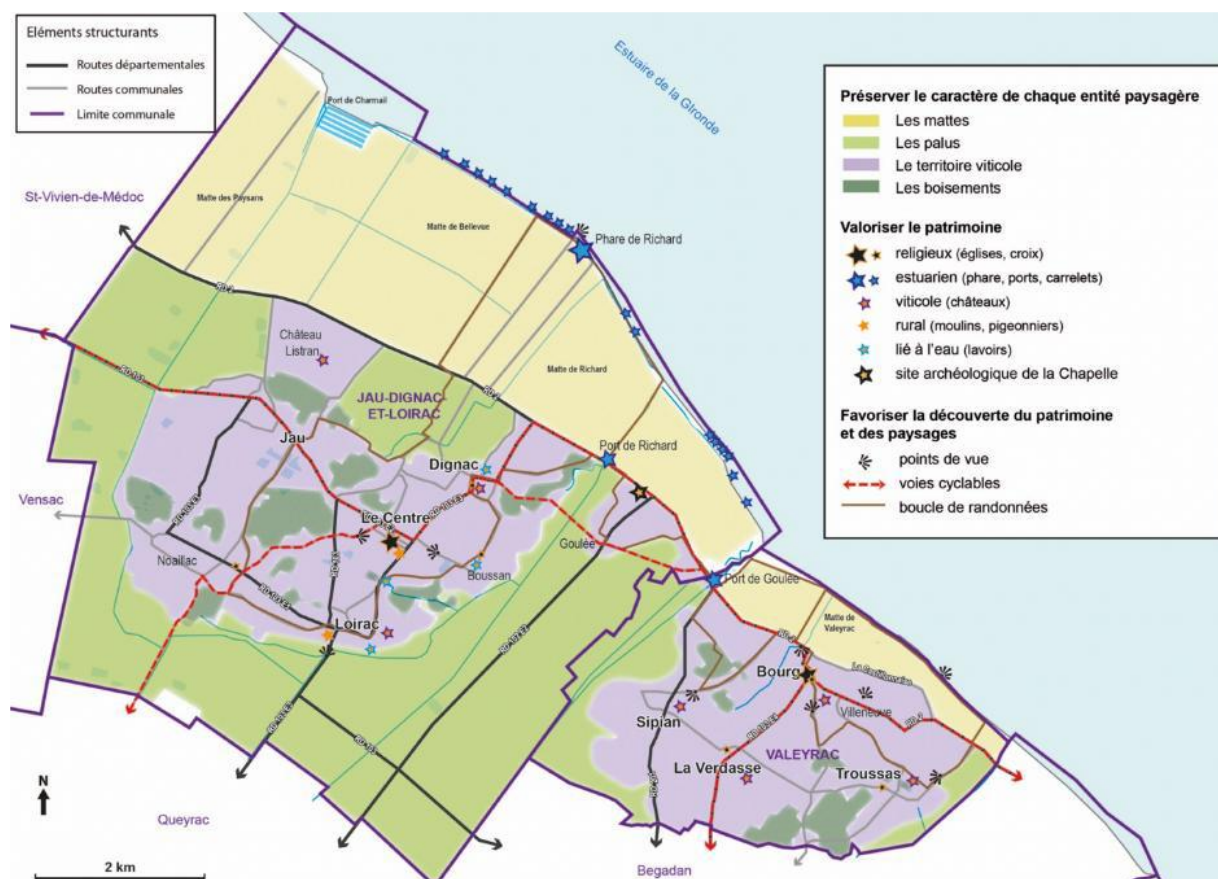
C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 6 axes :

Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques



Axe 2 - Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité



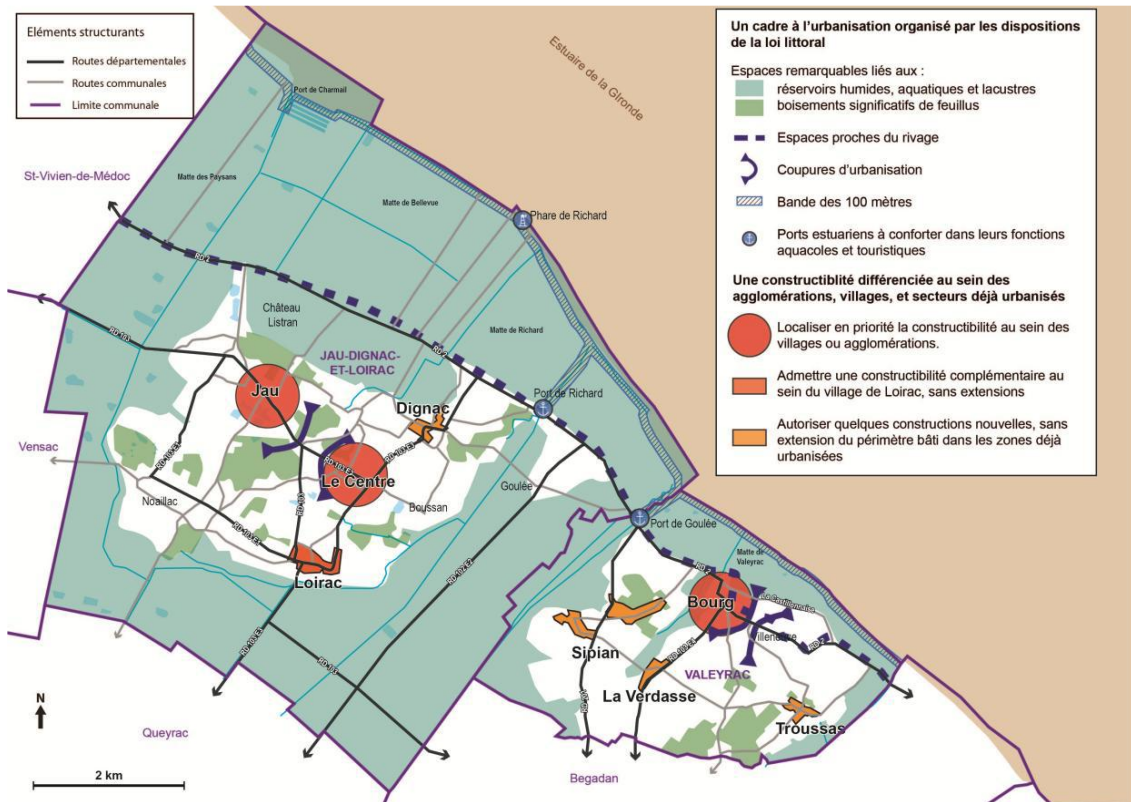
Axe 3 - Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population.
(objectif : 50 logements à produire)

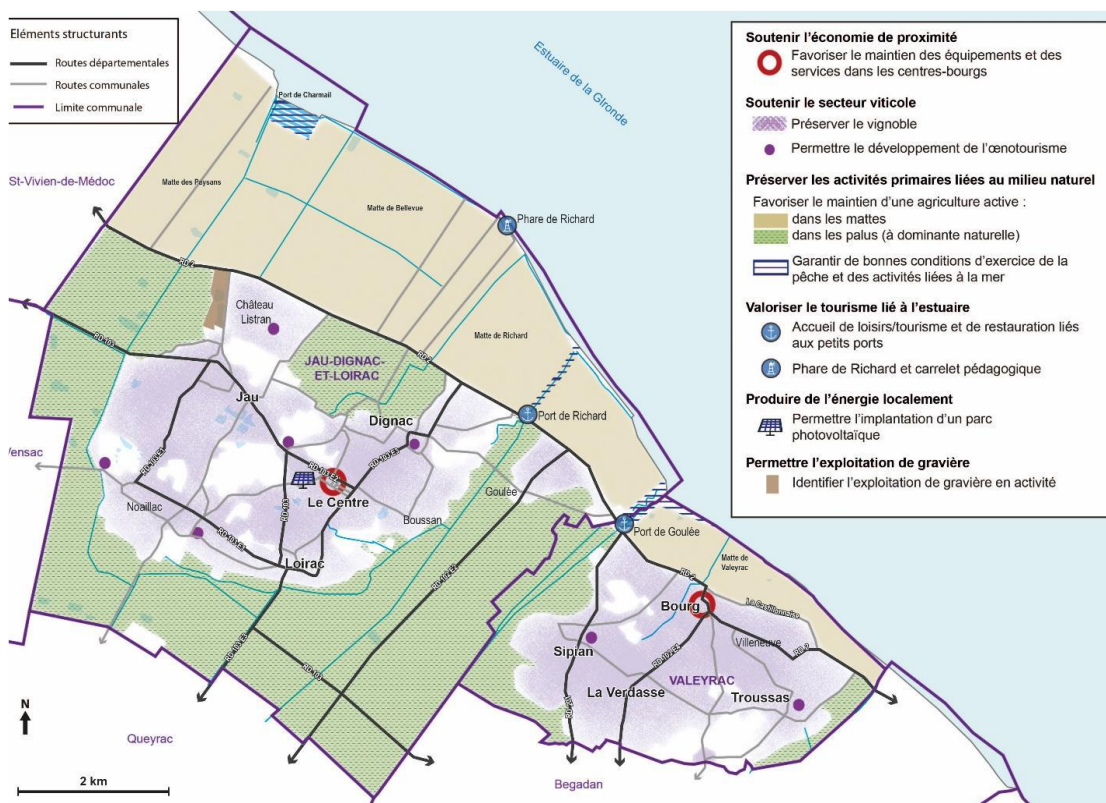
- anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré
- adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU
- optimiser la consommation foncière pour l'habitat
 - s'engager vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat :
 - en s'appuyant sur une plus grande densité de constructions
 - et sur une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine
 - au sein de la zone urbaine, il sera veillé au désenclavement de certains ilots et à l'urbanisation de dents creuses mal desservies.
- valoriser le bâti existant
 - examiner les possibilités de mobiliser des outils spécifiques pour l'amélioration du parc.
- diversifier le parc de logements
 - intégrer au PLU les éventuels projets qui permettraient de répondre aux besoins de diversification des logements.

Axe 4 - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale

Il s'agit d'intégrer dans les différentes composantes du PLU les principes et objectifs de la loi Littoral, qui ont vocation à préserver le cadre paysager et le capital naturel, et ainsi préserver l'identité du littoral à travers un développement équilibré.



Axe 5 - Conforter les atouts économiques du territoire



Axe 6 - Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

- favoriser la multimodalité ;
- valoriser le réseau des pistes cyclables.

- diminuer dans la mesure du possible l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements ;
- améliorer la desserte ferroviaire (les élus sont favorables aux orientations en direction du développement du cadencement et des temps de parcours du TER) ;
- développer les cheminements doux (dont pour assurer une desserte sécurisée des équipements et services publics).

3-3 Evolution de la population et du parc logement

La population de Jau-Dignac-et-Loirac en 2021 (Insee 2024) s'élève à 956 habitants.

Jau-Dignac-et-Loirac a connu une croissance démographique dynamique dans les années 2000, suivie d'une stagnation de sa population puis d'une baisse de l'ordre de 0,9% par an de 2013 à 2019. Cette baisse est due à la fois au solde naturel et au solde migratoire.

La population par tranches d'âges laisse apparaître, en 2019, à Jau-Dignac-et-Loirac une prédominance des catégories 60-74 ans et 45-59 ans, synonyme d'une population relativement âgée.

Les données 2021 (Insee 2024) laissent apparaître sur Jau-Dignac-et-Loirac un maintien de la classe des 0-14 ans et une progression moins marquée des classes âgées.

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac a connu une augmentation modérée de son parc de logements.

Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles, de grandes typologies, Il apparaît en outre une très grande majorité de propriétaires occupants, avec un parc locatif qui reste limité.

Le parc de logements secondaires représente un 1/4 du parc des logements.

La part de logements vacants avec 54 logements est significative (environ 8% du parc).

Le parc de logements se caractérise par une prédominance de maisons individuelles de grandes tailles. Avec une part de propriétaires de l'ordre de 68 %.

3-4 Les grandes options du PLU

La commune de Jau Dignac et Loirac a choisi de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zones, qui traduisent les axes stratégiques du PADD.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.














Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

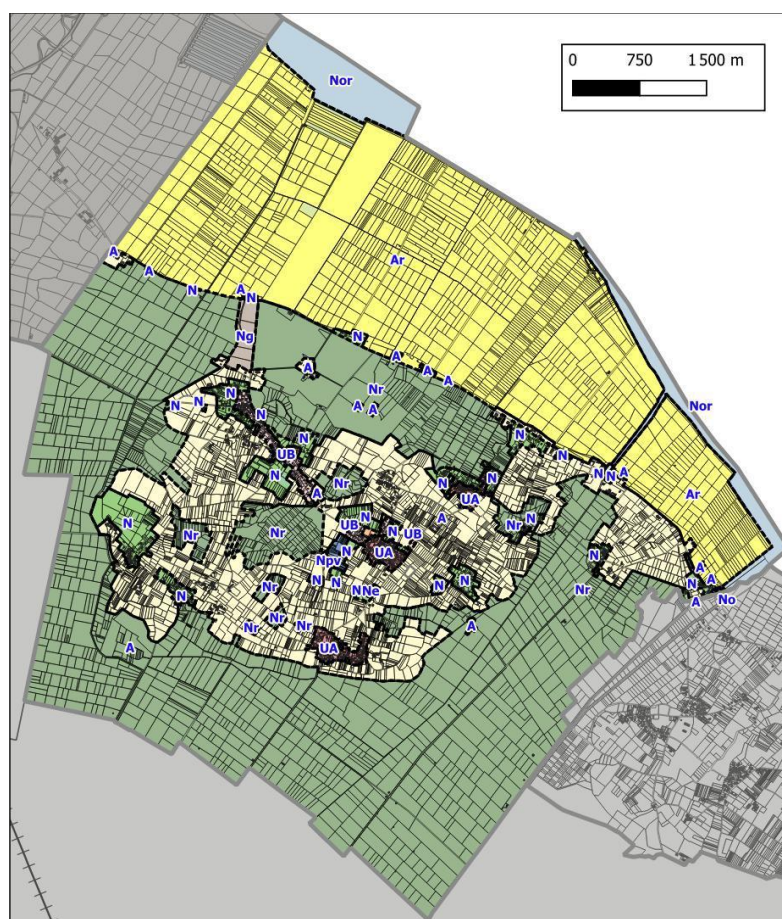
- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique) ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de chaque zone, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte de leurs spécificités propres.

Les différentes zones font l'objet d'un « découpage » établi en fonction des usages actuels ou souhaités, notamment pour les zones urbaines, et à urbaniser (destination, morphologie urbaine ...) ainsi que pour les zones naturelles

<p>Zones urbaines (U)</p> <p> UA - l'agglomération du « Centre », le village de Loirac et le secteur déjà urbanisé (SDU) de Dignac.</p> <p> UB - les extensions du « Centre » et le village de Jau.</p>	<p>Zones naturelles (N)</p> <p> Nr - zone naturelle remarquable</p> <p> N - à dominante naturelle et secteurs:</p> <p> Ne - équipements publics légers</p> <p> Ng - carrière</p> <p> Npv - parc photovoltaïque</p> <p> Nt - camping à la ferme</p>
<p>Zones à urbaniser (AU)</p> <p> 1AU - zone à urbaniser à vocation d'habitat</p>	<p> Nor - zone aquacole remarquable</p> <p> No - zone des ports</p>
<p>Zones agricoles (A)</p> <p> Ar - zone agricole remarquable</p> <p> A - zone agricole</p>	

Bilan général des zones



Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	35,2	0,72%
UB	28,2	0,58%
Total zones U	63,3	1,3%
Zones à urbaniser		
1AU	1,2	0,02%
Total zones AU	1,2	0,02%
Zones naturelles		
Nr	2 137,9	43,9%
Nor	148,2	3,0%
N	154,3	3,2%
Ne, Nt	2,3	0,05%
No	1,3	0,0%
Ng	17,4	0,36%
Npv	6,6	0,13%
Total zones N	2 468,0	50,7%
Zone agricole		
Ar	1 447,2	29,7%
A	888,8	18,3%
Total zones A	2 336,0	48,0%
Total PLU	4 868,5	

Evolution au regard de la carte communale actuelle

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale	Zones de la carte communale	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines et à urbaniser			Zones urbaines		
U	63,3		U	66,7	
AU	1,2		Ua	4,2	
Total zones U et AU	64,5	1,3%	Total zones U	70,9	1,5%
Zones agricoles et naturelles			Zones agricoles et naturelles		
A	2 336,0				
N	2 468,0		N	4 798,9	
Total zones A et N	4 804,0	98,7%	Total N	4 798,9	98,5%
Total PLU	4 868,5		Total CC	4 869,7	

Les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que 1,3 % du territoire communal.

Délimitation de la zone UA

La zone UA, d'une superficie de 35,2 ha, recouvre la centralité principale du village du « Centre » (hors extension plus récentes), ainsi que les 2 villages de Loirac et de Dignac.

La zone UA présente une forme urbaine de densité moyenne concernant le village du « Centre », plus importante sur les 2 villages de Loirac et de Dignac.

Les constructions sont implantées majoritairement le long des voies (ou proches) et en ordre continu ou discontinu.

La zone a vocation à accueillir des habitations, des commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

Délimitation de la zone UB

La zone UB, d'une superficie de 28,2 hectares, recouvre les extensions urbaines plus récentes (de type pavillonnaires) autour du « Centre », et l'ensemble constitué par Jau (identifié comme agglomération au titre de la loi Littoral) et qui se caractérise par une structure très linéaire et moyennement dense.

Elle constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles.

La zone a vocation à accueillir des habitations, des commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

Délimitation de la zone à urbaniser 1AU

Le PLU définit une zone 1AU qui comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité sont présents à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU est délimitée sur le village du Centre en articulation entre la zone centrale UA et la zone UB située dans son prolongement ouest. Elle « ferme » la zone et assure une continuité bâtie entre les deux ensembles construits.

Elle présente une superficie de 1,2 ha.

Elle constitue une zone en extension de l'urbanisation.

Dans la zone 1AU, les constructions sont autorisées sous forme d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

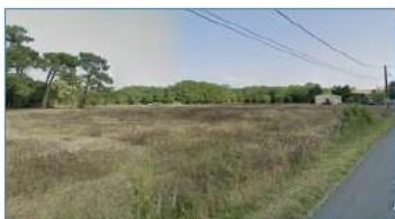
L'OAP réalisée sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac concerne l'aménagement de la zone 1AU du bourg.

Contexte paysager, urbain et environnemental

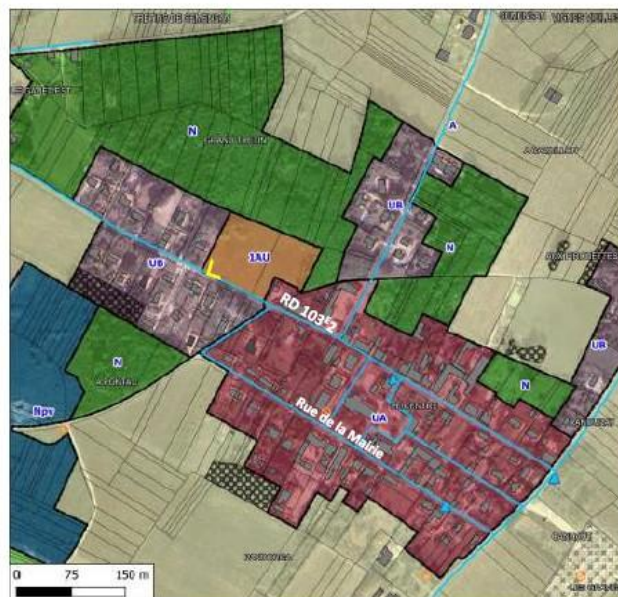
- La zone 1AU est située dans le prolongement nord-ouest du bourg de Jau-Dignac-et-Loirac.
- Elle est occupée par une prairie entretenue, bordée au nord par un boisement.
- La zone ne présente pas de dénivelé.
- Tout le secteur est concerné par des AOC viticoles.

Accès et réseaux

- La zone est accessible depuis la RD 103F2 au Sud.
- Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de cette même voie
 - La zone est en secteur d'assainissement non collectif
- Une borne incendie est présente à moins de 200 m sur la RD 103F2 au Sud-Est de la zone. ▲



Vue de la zone depuis la RD 103F2 au Sud-Ouest



Localisation de la zone 1AU dans le secteur du bourg avec le zonage du PLU

Principes d'aménagement

Desserte

- Créer une voirie continue qui dessert l'ensemble des parcelles (aucun accès individuel ne sera autorisé depuis la RD 103F2). Cette voirie, en sens unique sur la portion en 'U', sera partagée entre les usages voiture, vélo et piéton.
- Le tracé de la voie est indicatif. L'aménageur pourra proposer des solutions alternatives si elles respectent les prescriptions précédentes.

Végétalisation et interfaces

- Les interfaces avec les constructions existantes seront traitées de façon qualitative.
- Les arbres existants sur le site seront préservés (hormis contrainte technique ou de sécurité).

Défense incendie

- Les interfaces avec le boisement au Nord et à l'Est ne seront pas bâties et seront débroussaillées sur une bande de 10 m de large, afin de laisser un passage pour les véhicules incendie et maintenir un espace 'coupe-feu' (accessible depuis les voies existantes).

Réseaux

- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif seront encadrés par le SPANC.

Programmation

- Typologie : habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif de densité : 13 logements/ ha

La surface constructible de la zone (hors interfaces et voiries prévues) est d'environ 0,9 ha.



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- ▭ Création d'une voie de desserte interne
- ▭ Création d'une lisière de protection entre le bâti et les boisements
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Arbre existant à préserver

La protection du paysage est l'une des priorités de la commune. L'orientation II « Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité » du projet d'aménagement affirme deux axes de réflexion que sont :

- préserver les grands ensembles paysagers des mattes et des marais ;
- préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine.

Le projet de PLU élaboré s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification de l'enveloppe urbaine existante.

En matière de zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine paysager ou historique de la commune, l'unique zone 1AU délimitée ne recoupe aucune des zones de présomption de prescription archéologique connues sur le territoire.

Les structures paysagères associées aux espaces remarquables des palus notamment, sont préservées durablement via un zonage en zone agricole ou naturelle remarquable (Ar, Nr et Nor), doublée de prescriptions au titre des Espaces Boisés Classés et de l'article L.151-23 du CU au droit des boisements d'intérêt et de l'ensemble du réseau de haies du territoire communal.

Les éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt (phare de Richard, pigeonniers, puits, calvaires, lavoirs, ...) ont été intégrés dans le zonage du PLU (prescriptions ponctuelles). Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées. Ils ont été identifiés en tant qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

De la même manière, les haies de tamaris et de pruneliers, éléments remarquables du patrimoine paysager local sont préservées à l'aide de prescriptions linéaires de la même nature.

Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions réglementaires, dans le cadre de l'article II.2 du règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

L'article II.2 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (permet la construction de bâtiments basse consommation, à énergie positive, constructions écologiques, bioclimatiques, intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale.

Ainsi, au regard des mesures adoptées dans le PLU élaboré par la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, la mise en œuvre du plan ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la qualité du grand paysage et du cadre de vie.

Selon le dossier, le projet de PLU prévoit à l'horizon 2035 :

- 65 habitants supplémentaires par rapport au recensement INSEE de 2021 sur la base d'une croissance démographique de 0,64 % par an ;
- la production d'une cinquantaine de logements ;
- deux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) correspondant aux Ports de Richard et de Goulée ;
- des espaces boisés (EBC) soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques et des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L.115-19 du Code de l'urbanisme ;
- une zone à urbaniser 1AU de 1,2 ha dans le bourg et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à encadrer son développement.

Le projet de PLU génère une consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) de 3,28 ha sur dix ans

3-5 Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit du secteur d'extension urbaine envisagée. Au regard des enjeux naturalistes limités mis en évidence (absence de zone humide, faibles enjeux faunistiques), la mise en œuvre de mesures d'évitement ou de réduction spatiales complémentaires n'a pas été requise.

4 – Consultation des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées, la Commune de Jau Dignac et Loirac a porté à leur connaissance avant mise à l'enquête publique le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble des avis en réponse fait partie du dossier soumis à enquête publique et a donc été porté à la connaissance du public.

Faisant partie du dossier soumis à enquête publique, le document « **1.1 -Tableaux de synthèse de l'avis des PPA et commission sur le projet de PLU** » ne reporte pas l'intégralité des avis. Ils ont été abrégés afin de ne retenir que les demandes de précisions, d'ajouts, de correctifs, etc. avec les éléments de contexte.

5 – Contributions déposées lors de l'enquête publique :

Au cours de ses permanences le commissaire enquêteur a reçu 15 personnes ;

- neuf observations ont été déposées sur le registre papier mis à disposition à la Mairie de Jau Dignac et Loirac ;
- une observation a été adressée par voie postale à Mairie de Jau Dignac et Loirac, 20 rue de la Mairie – 33590 JAU DIGNAC et LOIRAC ;
- deux observations ont été adressées par courriel à l'adresse mairie.jdl@orange.fr.

Les observations ont été portées à la connaissance de la Mairie de Jau Dignac et Loirac. Celle-ci y a répondu dans le « Tableau de synthèse des demandes issues de l'enquête publique » qui est en Annexe.

Le commissaire-enquêteur est en phase avec les réponses données par la collectivité avec juste deux remarques :

- pour l'observation n°1 formulée par EARL Borderon, la Mairie propose que les parcelles 1586 et 1587 soient classées en zone agricole. Classement compatible avec l'activité d'héliciculture.
- pour l'observation n°11 formulée par M. Bosq Joël, la question était de savoir si les parcelles 2488 et 0315 étaient constructibles actuellement pour avoir une estimation de leur valeur financière. Dans l'état actuel du projet elles ne sont pas dans une zone constructible.

Il recommande que les évolutions positives issues de l'examen des demandes formulées lors de l'enquête publique soient suivies d'effet.

6 – Conclusion du commissaire-enquêteur :

6-1 Avis sur la démarche d’instruction du PLU

La délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2022, puis la mise à jour pour la délibération du 19 mars 2025, portant sur l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme a précisé les modalités de la concertation qui prévoyait d’associer les habitants et les autres personnes concernées conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l’urbanisme.

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d’information et de communication ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d’exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de PLU au fur et à mesure de son avancement.

A ce titre deux réunions publiques ont eu lieu durant la procédure d’élaboration du PLU. Elles ont été annoncées au moyen du journal municipal ainsi que des réseaux sociaux.

Le bilan de la concertation apparaît positif, la concertation a permis de conforter le projet d’élaboration du PLU réalisé par l’équipe municipale, de le compléter et de l’enrichir sur un certain nombre de points.

6-2 Avis sur le déroulé de l’enquête publique

L’information du public a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur par affichage des avis d’enquête et par la publication des annonces légales. Le dossier était consultable à la mairie et accessible par voie électronique durant toute la durée de l’enquête publique.

Un public nombreux s’est manifesté durant les permanences et par utilisation des moyens mis à disposition.

Les thèmes majeurs soulevés intéressant directement le projet de PLU, tel que décrit dans le dossier mis en ligne, ont concerné les évolutions du zonage avec la densification.

Aucun incident n’est venu perturber le déroulement de l’enquête publique.

On relève tout au long de l’enquête publique la forte disponibilité du Bureau Urbanisme : toutes les demandes émises ont reçu des réponses précises dans les meilleurs délais.

7 – Avis du commissaire-enquêteur :

Compte tenu des observations ci-avant exposées,

Compte tenu que :

- l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes ;
- l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation ;
- le public a été invité à faire connaître ses observations sur le périmètre strictement défini dans le dossier présenté à l'enquête.

Je, soussigné Maurice Capdevielle-Darré, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de BORDEAUX, déclare que :

UN AVIS FAVORABLE

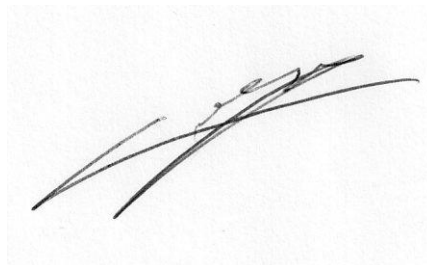
peut être donné à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Jau Dignac et Loirac

sous réserve que :

les modifications proposées aux différentes pièces du projet de PLU, afin de prendre en compte les avis des PPA soient prises en compte.

Fait à Mérignac, le 23 janvier 2026

Le Commissaire Enquêteur



Maurice Capdevielle-Darré