Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

COMMUNE D'AVENSAN

REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

(PADD débattu le 09 septembre 2024 en conseil municipal)

PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal le 21 juillet 2025	PROJET DE PLU Soumis à ENQUETE PUBLIQUE du : 30 mars 2026 au 29 avril 2026	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 2026

Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S
Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr

Affaire n°17-18e

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

SOMMAIRE

I. RAPPEL LÉGISLATIF 1

I-1 UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN 1

I-2 UN DOCUMENT OBLIGATOIRE MAIS NON OPPOSABLE AUX TIERS 1

I-3 LES ATTENDUS DU CODE DE L'URBANISME 1

II. LES OBJECTIFS COMMUNAUX 2

II-1 S'INSCRIRE DANS LE PROLONGEMENT DU PLU 2008 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN 2

II-2 MARQUER UNE « PAUSE » DANS LE RYTHME DE CROISSANCE COMMUNAL 2

II-3 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT MEDOC 2033 2

III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE 3

III-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES 3

III-2 LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS 4

III-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT, DE DÉPLACEMENT URBAINS ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 6

IV. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE 7

V. SCHEMA D'ORGANISATION DU BOURG 8

VI. SYNTHESE DU PADD 9

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

I-1 UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU du 2 Juillet 2003 a introduit une nouvelle génération de documents de planification, appelant désormais une approche en termes de « projet », que ne recouvraient pas notamment les Plan d'Occupation des Sols.

Dans cette perspective, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été introduite dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) destinés à se substituer aux Plan d'Occupation des Sols, afin d'y synthétiser l'ensemble des grands choix en matière de planification dans un souci de développement durable du territoire.

Le PADD apparaît donc comme la pierre angulaire du projet de PLU, dont les autres pièces du dossier comme le règlement d'urbanisme, le zonage, …, constituent la traduction réglementaire. Il permet à chacun de comprendre à quels objectifs répond l'ensemble du document de PLU.

I-2 UN DOCUMENT OBLIGATOIRE MAIS NON OPPOSABLE AUX TIERS

Bien que document de référence du projet communal, le PADD n'est pas en soi opposable aux tiers, aux autorisations d'urbanisme comme peuvent l'être le règlement d'urbanisme et le zonage ; pour autant ces deux derniers doivent être cohérents avec le PADD et ne pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

La place centrale du PADD dans le PLU est appréciée au regard des procédures d'évolution du PLU, qui sont graduées en fonction de l'atteinte qui est portée aux orientations générales du PADD ; en cas d'adaptation du document d'urbanisme, il doit être recouru à une procédure de révision si le projet porte atteinte aux orientations générales du PADD, dans le cas contraire une simple procédure de modification convient.

I-3 LES ATTENDUS DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, « *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

II-1 S'INSCRIRE DANS LE PROLONGEMENT DU PLU 2008 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

La commune d'Avensan a engagé une procédure de révision du PLU adopté le 7 février 2008, pour intégrer de nouvelles dispositions issues des lois Grenelle I et II (lois destinées à la mise en œuvre des engagements du grenelle de l'environnement et de la transition écologique), de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), de la loi Climat et Résilience, qui visent entre autre à intégrer de nouvelles préoccupations d'habitat, de développement durable, de consommation plus économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur des espaces urbanisés».

Si le PLU approuvé le 7 février 2008 se fondait déjà sur ces grands principes avant même leur mise en œuvre législative, la révision va s'inscrire dans leur prolongement et leur accentuation.

II-2 MARQUER UNE « PAUSE » DANS LE RYTHME DE CROISSANCE COMMUNAL

Le PLU, conformément au code de l'Urbanisme, doit conduire en premier lieu à une prospective démographique et une programmation quantitative de ses besoins de développement dans les multiples dimensions qui fondent la vie locale : l'habitat, le développement économique, les commerces et les services marchands, les équipements et services publics, les déplacements, … Il est d'usage de conduire cette programmation sur une échéance d'une dizaine d'année.

Après une période de développement démographique soutenu lié à son positionnement de « porte d'entrée du Médoc », qui a conduit la commune à accueillir +854 habitants entre 2010 et 2021, la commune d'Avensan souhaite marquer une pause dans ce rythme de croissance de sa population.

Dans cette perspective, la commune d'Avensan a opté pour un projet de développement régulé et maitrisé, qui se fonde sur un ralentissement du rythme de croissance enregistré entre 2011 et 2021 (soit 3 % par an), pour un retour à un rythme de +1,5 % par an.

Ce choix est guidé par le souhait de la commune de maintenir son caractère "villageois" qui a en partie suscité son attractivité, tant dans ses paysages encore agricoles et naturels que dans sa sociologie, et le souci d'offrir aux avensannais un niveau de services et d'équipements publics (groupe scolaire, pôle enfance, plaine des sports, ...) adapté et non pas en sous-dimensionnement par rapport aux besoins de la population et par conséquent dysfonctionnel.

Cette ambition de développement démographique fixée à plus ou moins 500 habitants d'ici les 10 prochaines années induit des besoins en logements qu'il convient d'évaluer en vue de les programmer dans le document d'urbanisme.

Le nombre de logements nécessaires à cette perspective démographique a été évalué à plus ou moins 250, auxquels pourra répondre la mobilisation de logements inoccupés et de bâtiments pouvant changer de destination à hauteur d'une vingtaine d'unités ; les 230 logements neufs restants nécessiteront quant à eux la mobilisation de besoins fonciers à hauteur de 14 ha, sur la base d'une densité moyenne de 17 logements /ha [1].

Ces besoins en logements seront prioritairement et majoritairement satisfaits à hauteur de 63%[2] dans le cadre du renouvellement urbain (dents-creuses de l'urbanisation existante, grandes parcelles faiblement bâties susceptibles d'être redivisées, ...) et de façon complémentaire à hauteur de 37%, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

[1] À savoir une moyenne de 15 logements/ha dans les espaces de densification et de 10 à 18 logements/ha (VRD et espaces verts compris) dans les espaces naturels agricoles et forestiers

[2] Soit 7,9 ha en dent-creuses et redivision des zones U + 1,2 ha pour 3 micro-zones AU situées en dent-creuse de l'urbanisation (AUb, c, e)

II-3 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT MEDOC 2033

Le SCOT Médoc 2033 approuvé le 19 novembre 2021, décline les grandes orientations, et les objectifs politiques dans son PADD, qui trouvent leur traduction réglementaire dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, composé de prescriptions opposables et de recommandations.

Les grandes lignes de la stratégie du SCOT Médoc déclinent une armature territoriale composée de :

- **3 pôles structurants** ancrés sur l'axe de la RD 1215 : Lesparre-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc. Ce triangle urbain à niveau d'équipement et de services relativement complet, a pour vocation à assumer la majeure partie de la politique d'accueil du SMERSCOT pour les 20 prochaines années ;
- **3 pôles d'appui**, Saint-Laurent-Médoc, Le Porge et Sainte-Hélène, dont le niveau d'équipement permet de prendre part au développement et à l'accueil sur le territoire ;
- **Une trame de villages** estuariens, viticoles et forestiers en complémentarité.

La commune d'Avensan, de par sa position limitrophe, est associée au pôle structurant de Castelnau-de-Médoc, dont l'objectif implique de privilégier :

- Le renouvellement urbain et la reconquête de l'habitat vacant, dont la présence est significative au cœur de ces pôles,
- Le développement d'une offre résidentielle diversifiée et d'un habitat intermédiaire et dense,
- L'amélioration de la qualité et de l'attractivité résidentielle : formes urbaine et architecturales, proximité de services et d'équipement de proximité/loisirs, urbanité...

Le projet d'accueil préfiguré dans le DOO du SCoT décline des plafonds de gain démographique (3), conditionnant les équilibres territoriaux poursuivis ; chaque commune pouvant néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maitrise de l'urbanisation.

Concernant le pôle Castelnau-de-Médoc/Avensan, les gains démographiques proposés induisent un TCAM de 2,1 % pour la période 2020/2036.
Les choix opérés dans le PLU de la Commune d'Avensan et retranscrits dans le PADD doivent être compatibles avec les orientations du SCOT, à savoir « *concourir à leur mise en œuvre et non à leur remise en cause* ».

3 Orientation 3- tableau « Ventilation des gains démographiques par période », page 50.

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui se sont dégagées, le PADD présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ; elles se déclinent en 3 grands volets : des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages ; des principes de renouvellement et de développement urbains ; des principes de fonctionnement et de déplacement urbains et de lutte contre le changement climatique.
Afin d'améliorer la lisibilité de ces principes, une traduction graphique en est faite à l'échelle du territoire (page 9) et à l'échelle du bourg (page 10).

III-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES

III.1.1. LA CHARPENTE DU TERRITOIRE : le triptyque « eau/foret/vigne »

Le territoire avensannais, bien qu'ayant connu un développement urbain soutenu, a conservé une configuration rurale et forestière encore très présente ; cette spécificité a toutefois été la variable d'ajustement du développement urbain opéré au cours des dernières décennies.

Afin de rompre avec cette logique qui s'opère au détriment de l'identité environnementale et paysagère des lieux, la démarche vise à asseoir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue comme élément structurant à préserver, en complémentarité des espaces agricoles et viticoles au titre de la trame « pourpre », et des espaces naturels et forestiers, constitutifs de la notion de « nature ordinaire ».

III.1.2. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ASSURÉES PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ENTRE LES ESPACES NATURELS MAJEURS

La Trame Verte (les boisements) et la Trame Bleue (le réseau hydrographique, ruisseaux, fossés, zones humides...) assurent à l'échelle du grand territoire, entre les réservoirs de biodiversité que sont les espaces estuariens à l'Est et les espaces forestiers à l'Ouest, une fonctionnalité de continuités écologiques pour la faune et la flore.

Le territoire communal d'Avensan s'inscrit dans cette fonctionnalité en déclinant plusieurs réservoirs de biodiversité (certains qualifiés de majeur comme le site Natura 2000 des Marais du Haut-Médoc, et d'autres qualifiés « d'ordinaires » comme la forêt de feuillus, la foret de conifères, les milieux ouverts tels que prairies, landes broussailles, espaces agricoles...) et des corridors écologiques terrestres et aquatiques majeurs comme la jalle de Castelnau et l'ensemble de ses tributaires.

Cet ensemble de zones vitales pour la biodiversité appellent une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter tout point de discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques. Elles se complètent par ailleurs de micro-continuités à l'échelle des tissus urbanisés et notamment entre les hameaux, qui sont à préserver tant à ce titre qu'au titre de la plus-value paysagère qu'elles confèrent.

III.1.3. LES PRINCIPES DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

L'occupation forestière, tout comme son réseau hydrographique très ramifié, constitue un des fondements de l'identité paysagère d'Avensan ; toutefois, le développement urbain contemporain s'est souvent opéré en « gommant » cette trame verte originelle, qu'il convient désormais de remettre au cœur du projet de territoire.

A ce titre, il convient d'accompagner le développement urbain de principes paysagers à l'appui :

- De la Protection de certains boisements participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités :
  - en bordure de certaines voies de liaison inter quartier qui offrent de belles traversées forestières,
  - en limite de certains quartiers afin d'y pérenniser un cadre bâti de qualité,
  - entre le quartier du Pont et de l'Estain le long de la rue de la gare.
- De la recomposition lors des opérations d'aménagement de dispositions paysagères visant à l'intégration visuelles des constructions neuves dans le paysage rural et forestier ;
- De la préservation d'éléments d'identité paysagère et bâtie avensannaise, constitués notamment :
  - de la trame bâtie du bourg, de maisons rurales et bourgeoises disséminées sur la commune,
  - de sites et points de vue paysagers emblématiques de l'identité rurale et viticole médocaine comme:
    - le Domaine de la Tuilerie avec sa haie champêtre le long de la Rue du Lavoir,
    - le Domaine Citran, son parc et la garenne de chênes à l'entrée du château,
    - le Domaine de Villegeorges,
    - l'Airial de St-Raphaël et ses abords,
    - L'ensemble rural de la Heyrreyre.
    - La maison bourgeoise du bourg, située en face de l'église (anciennement « château d'Avensan »).
- De la préservation de la qualité paysagère de la « *route-paysage* » développée le long de la RD 1215, tout au long de la traversée du territoire communal.

III.1.4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels et nuisances en prenant en compte :

- L'aléa feu de forêt, à l'appui des recommandations du guide de la prise en compte du risque feu de forêt,
- L'aléa retrait-gonflement des argiles,
- Le risque inondation par débordement des cours d'eau, porté à la connaissance de la Collectivité par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Médoc Sud approuvé par arrêté préfectoral le 24/10/2005 ;
- Le risque inondation par remontée de nappe phréatique et difficulté de régulation hydraulique, conduisant notamment :
  - A la limitation de toute densification dans les zones inondables du PPRI du quartier de Barreau,
  - A la limitation de la densification des enveloppes bâties des quartiers nord (Le Pont, Barreau), Est (Landat, Pelin, Le Treytin, Mallet, Le Haut) et de Romefort.
- La prescription du Scot Médoc 2033 relative au recul des habitations vis-à-vis de zones agricoles recourant à des traitements phytosanitaires.

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

III-2 LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS

III.2.1. MAITRISER LES ECHEANCES D'OUVERTURE A L'URBANISATION…

… des zones constructibles de façon à permettre à la collectivité de « lisser » dans le temps les besoins en équipement public et notamment liés au groupe scolaire dont le redimensionnement récent est calibré pour l'accueil d'un effectif scolaire maximal d'une classe de petite section par rentrée scolaire.

III.2.2. DONNER LA PRIORITE AU BOURG ET SA COURONNE DE HAMEAUX, …

… pour accueillir le développement urbain, dans le cadre d'une démarche de densification et de mobilisation des gisements fonciers destinés à couvrir la majorité des besoins fonciers et de renouvellement urbain visant à la reconquête du bâti vacant et dégradé.

III.2.3. MAÎTRISER TOUT AUTRE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE RESTE DU TERRITOIRE,..

… dans un souci de limitation de l'étalement urbain, mais en permettant toutefois l'évolutivité du bâti existant (extensions et annexes au logement autorisées) et un phénomène de sauvegarde du patrimoine bâti dans le cadre d'un changement de destination de certaines constructions vers une vocation habitat.

III.2.4. DÉCLINER UN PARTI D'AMÉNAGEMENT BASÉ SUR L'IDENTITE « MULTI-POLAIRE »…

… constituée traditionnellement du centre-bourg en lien avec une couronne de petits hameaux satellites (Barreau, Le Pont, Romefort, Villeranque, Mallet, Pélin, Landat, ...). Ce parti d'aménagement qui vise à éviter l'enchaînement bâti continu, l'étirement de l'urbanisation en linéaire le long des voies, s'appuie sur une composition urbaine rythmée par des pleins et des vides, au sein de laquelle chaque "quartier" est spatialement bien individualisé, entrecoupé d'espaces de respiration essentiellement forestiers. Le maintien de ce caractère multi-polaire s'appuie sur le respect de limites d'urbanisation à caractère naturel (bois, vignoble, ruisseau du bourg...) ou marquées par des voies qui permettent de marquer clairement un effet de seuil :

- Au nord et à l'Est du chemin de l'Estain,
- à l'Est de la Rue du Lavoir,
- au sud du quartier du Pont au niveau du lotissement de la Clairière et du chemin rural du bourg au Pont.

Des coupures d'urbanisation en vue de maintenir des espaces de respiration entre les espaces bâtis sont préservées :

- au nord, entre le lotissement du Clos des Lupins et l'Estain,
- à l'ouest, le long du Chemin de la Gare entre le Pont et le Barrail,
- à l'Est, le long du Chemin de la Gare entre le lotissement du rond-point et le Treytin
- à l'Ouest, entre les hameaux de Landat et de Primat, entre les hameaux de Primat et Pélin
- à l'Ouest, entre le Bourg et le hameau de Mallet

III.2.5. TENDRE VERS UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Promouvoir dans les futurs programmes de logement, la mise en œuvre d'une offre diversifiée en matière d'habitat (accession à la propriété et locatif conventionné ou libre); à ce titre, les opérations d'habitat devront comprendre dans leur programme une part de logements à caractère social précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement d'Urbanisme.

III.2.6. TENDRE VERS UNE PLUS GRANDE MIXITÉ DES FORMES URBAINES

Si la majorité du développement urbain avensannais a été porté par une monoproduction de logements individuels de type pavillonnaire, la commune a enregistré depuis maintenant plusieurs années des formes urbaines plus diversifiées (collectifs Clos de la Fontaine, maisons de ville aux Vignerons de Branas,..), permettant ainsi d'atteindre progressivement un ratio moyen brut[1] de 10 logements/ha dans les opérations d'aménagement[2].

Dans l'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune, le recours à l'association de formes urbaines variées, et notamment plus denses, constitue un facteur favorisant.

L'optimisation du ratio de 10 logements/ha passera donc par l'association de lots libres de taille variée destinés à de l'habitat individuel, d'habitat semi-individuel de type maisons en bande, accolées par le garage, et d'habitat en petits immeubles collectifs pouvant bénéficier d'espaces verts partagés dont les images ci-dessous peuvent illustrer l'esprit.

Petits collectifs et maisons en bande (ZAC du Séqué Bayonne)

Maison individuelle sur lot de petite Taille (ZAC Alturan St-Jean-de-Luz)

III.2.7. PROMOUVOIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN D'UN SITE INDUSTRIEL

Le projet communal vise à permettre la reconversion de la friche industrielle de l'ancien usine Lamon au quartier Barreau, afin d'y permettre la relocalisation des ateliers municipaux.

---

[1] *Densité brute : nombre de logements par assiette foncière totale de l'aménagement comprenant les espaces privatifs, les espaces collectifs, voiries et espaces verts.*

[2] *Cf paragraphe 1-7-3 Bilan de la consommation des ENAF, tableau des procédures d'aménagement 2010-2024*

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

III.2.8. PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE à l'appui :

- De l'aménagement de la zone économique du Pas du Soc au regard de ses atouts pour prétendre au statut de « *site d'intérêt médocain* » dans l'armature économique du territoire du Scot Médoc 2033 et dans le cadre d'une maitrise d'ouvrage communautaire,
- De l'amélioration de l'offre commerciale et de services du bourg engagée par la commune dans le cadre de la restructuration de l'ilot Dalgé,
- D'un développement touristique à l'appui du confortement et la diversification du pôle de loisirs des anciennes gravières structuré autour du thème de la glisse,
- Du confortement du pôle d'extraction de graves de Berron,
- De l'accompagnement et du développement des activités agri-viticoles et forestières, pour partie vecteur historique de l'essor communal et porteur d'avenir au regard des formes de diversification économique qu'ils peuvent revêtir (filière bois-énergie, agro-tourisme, ...).

III.2.9. TENDRE VERS UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- <u>En matière d'espace destiné à l'habitat</u>, tendre vers un objectif de modération à travers plusieurs modalités :
  - Une consommation foncière d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) projetée de 6,20 ha, majorée de 1,65 ha consommé entre 2021 et 2024[1] soit 7,85 ha, valeur réduite de moitié par rapport à 16,22 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2020[1];
  - Un effort de densification au sein des zones AU mobilisées en Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en appliquant un ratio de 18 logements/ha[(2)] contre 10 logements/ha opéré dans les opérations d'aménagement au cours de la période 2011/2024[1] ;
  - Une modération de l'étalement urbain au regard d'une consommation d'espaces situés à 63%[3] en espaces de densification (contre 40% au cours de la période 2011/2024)[1] et 37% en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (contre 60% au cours de la période 2011/2024)[1] .
- <u>En matière d'espace destiné au développement économique</u> : au regard des orientations du SCOT Médoc 2033 qui confère au site du Pas du Soc un rôle dans le développement économique du grand territoire, la consommation économie projetée dans le PLU communal d'Avensan s'apprécie à une échelle plus large que l'échelle communale, à savoir celle du territoire couvert par le Scot.

---

[1] *Cf. paragraphe 1.7.3- Bilan de la consommation foncière d'ENAF 2011-2020 et 2021-2024*

[2] *Densité brute : nombre de logements par assiette foncière totale de l'aménagement comprenant les espaces privatifs, les espaces collectifs, voiries et espaces verts.*

[3] *Soit 7,9 ha en dent-creuses et redivision des zones U + 1,2 ha pour 3 micro-zones AU situées en dent-creuse de l'urbanisation (AUb, c, e)*

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

III-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT, DE DÉPLACEMENT URBAINS ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, de fluidité grâce à l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités ; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs ou mutualisés ainsi que les conditions d'une modération énergétique.

III.3.1. MISE EN ŒUVRE D'UNE HIERARCHIE PLUS CLAIRE DU RESEAU DES VOIES conduisant :

- à distinguer la RD 1215 comme un axe de transit assumant une fonction de transit, excluant tout débouché viaire non majeur,
- à réserver les voies inter quartier à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire communal et non de support à l'urbanisation,
- à favoriser un maillage de voies de desserte du parcellaire constructible lors des opérations d'aménagement, en favorisant d'une part leur participation au maillage viaire local et en évitant le principe d'une desserte en impasse et en favorisant d'autre part un mode de desserte regroupé en vue d'éviter les débouchés individuels et promouvoir un traitement paysager qualitatif le long des axes.

III.3.2. MISE EN ŒUVRE D'UNE MOBILITÉ DURABLE

La mise en œuvre du projet urbain d'Avensan doit s'accompagner de principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité de la commune (pôle scolaire et commerces du bourg, pôle de la plaine sportive de Puyberron, pôle de loisirs de Bronturon, ...).

L'offre en mobilités douces, alternatives à l'usage de l'automobile vise également les usages à vocation touristique et la desserte de la zone d'activité économique du Pas du Soc2.

Les itinéraires projetés sont déclinés dans un schéma des déplacements doux.

L'amélioration des conditions de déplacements vise également l'offre d'installations permettant le partage des moyens individuels de transport comme les aires de covoiturage, équipement pour lequel la commune d'Avensan est citée dans le programme départemental de création de ces aires, et repris comme recommandation dans le DOO du Scot Médoc 2033 [1] ; cet équipement trouvera toute sa pertinence dans le cadre de l'aménagement de la zone du Pas du Soc 2, directement accessible par la RD 1215.

L'ensemble de ces initiatives va pouvoir en outre s'articuler avec le prochain Contrat Opérationnel de Mobilité (COM) Médoc en cours d'élaboration, qui décline un programme d'actions, dont certaines se concrétisent sur la commune d'Avensan avec notamment :

- L'implantation au bourg, d'une borne de rechargement pour véhicule électrique,
- Le déploiement du service VéloModalis, service de location de vélo en libre-service de Nouvelle-Aquitaine Mobilités, avec une desserte du bourg et de la zone Pas du soc (20 /25 vélos en libre-service)

III.3.3. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION D'ÉNERGIE

La communication numérique est une nouvelle discipline de la communication qui désigne l'ensemble des actions visant à diffuser des messages par le biais d'un média numérique, web, médias sociaux, application mobile ou autres. La communication sur les médias numériques se distingue de la communication traditionnelle par son évolution constante en termes d'usages et de technologies.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Gironde (SDTAN) approuvé en 2012, décline l'objectif de faire bénéficier l'ensemble du département de la Gironde, d'une amélioration des services haut débit (extension du dégroupage, montée en débit, …) et s'inscrire dans une démarche active de desserte en fibre optique.

Le déploiement d'infrastructures numériques à Très Haut Débit (THD) représente un enjeu majeur pour le territoire du SMERSCOT pour les pôles structurants définis dans l'armature du territoire, tel que notamment le Pas du Soc 2, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires. A ce titre, le DOO du Scot Médoc 2033 décline une prescription « *pour toute* réalisation d'infrastructure, routière ou autre, de la pose d'infrastructure d'accueil (fourreaux) de réseaux de communication électroniques, de type fibre optique. »[2]

La prise en compte dorénavant dans les documents d'urbanisme, des préoccupations relatives au changement climatique, ont conduit à mettre en corrélation les problématiques de modération/ optimisation énergétique et de modération de la consommation foncière grâce en partie au renouvellement urbain.

Face à ce défi, la commune d'Avensan souhaite prolonger les actions jusque-là entreprises en matière énergétique, à savoir :

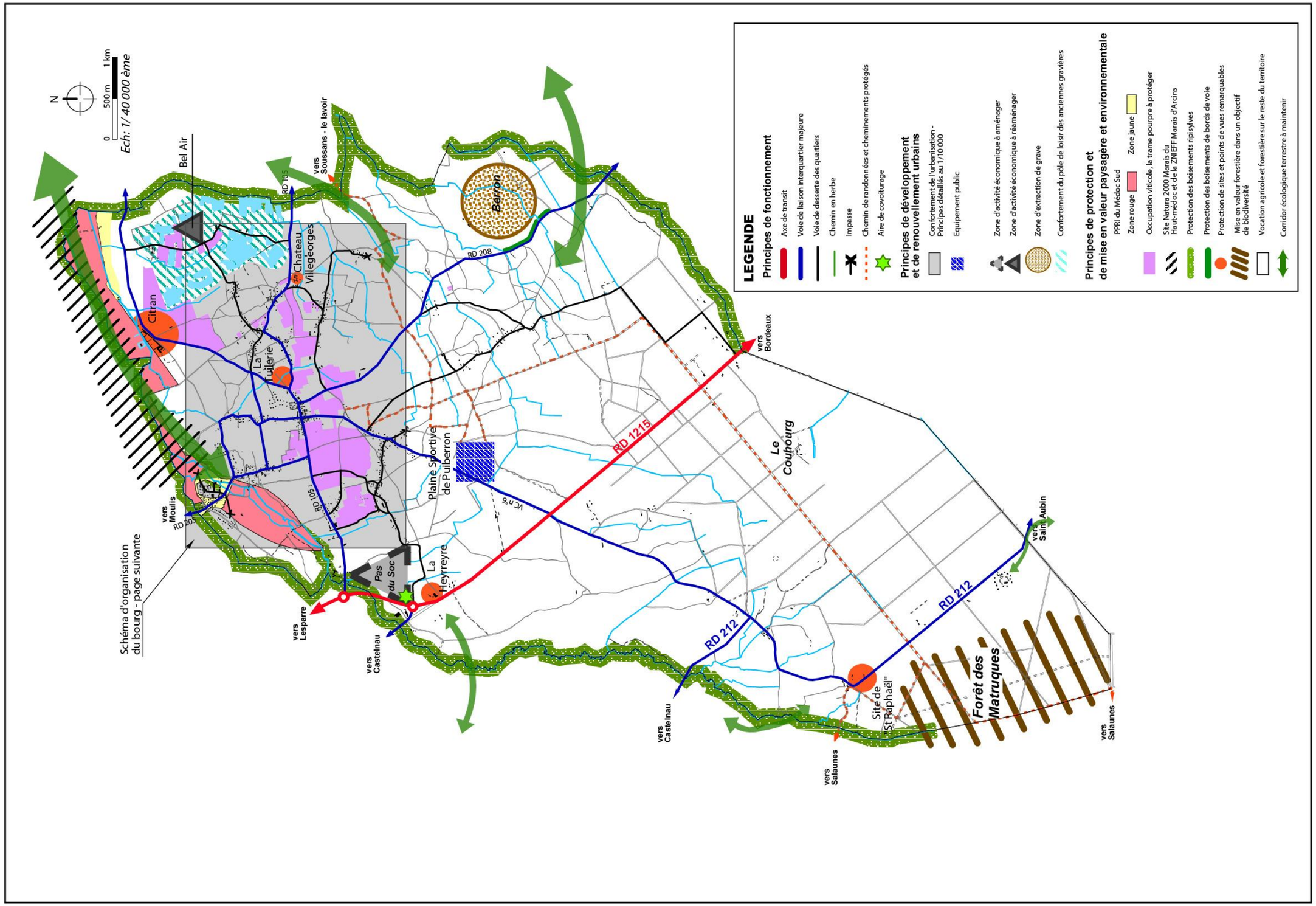
- Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux,
- Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain.
- Favoriser en zone d'activités du Pas du Soc, le recours à des dispositions de performance énergétique (borne de rechargement pour véhicule électrique, ombrière photovoltaïque sur espaces de stationnement, panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités...).

[1] *Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 6-3 Améliorer les transports collectifs par la route et le fleuve (page 92).*

[2] *Orientation thématique # 2- Habiter, travailler / objectif 4-9 Vivre et travailler autrement avec les ressources du numérique : haut débit (HD), Très Haut Débit (THD) et internet mobile (page 70).*

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

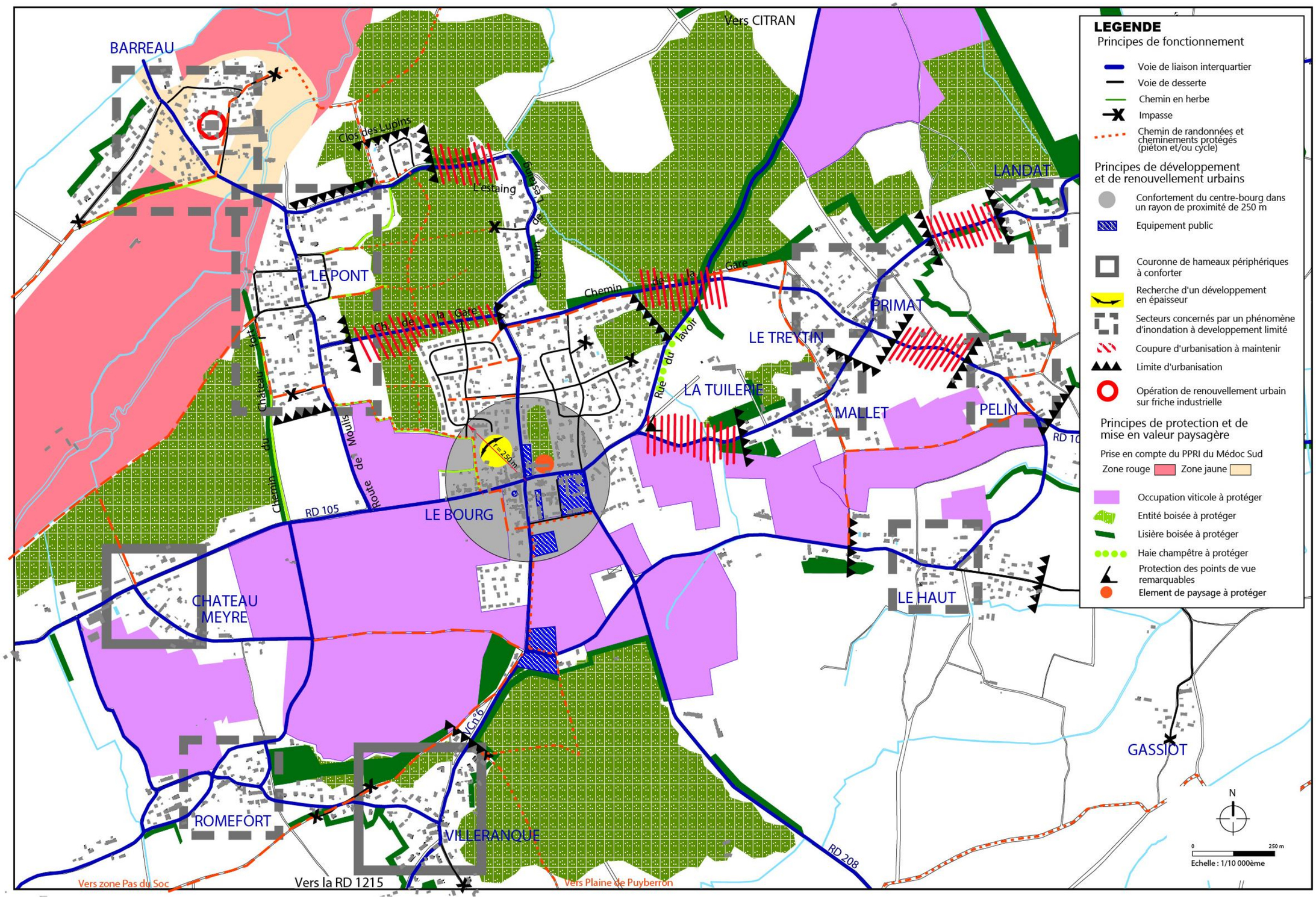
Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE



Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

V. SCHEMA D'ORGANISATION DU BOURG



Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 033-213300221-20260928-DEL2026_49-DE

VI. SYNTHESE DU PADD

LA NOTION DE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'objet du PADD
Le PADD, institué par la loi SRU (2000) et actualisé par diverses lois (Urbanisme et Habitat, Grenelle 2, ALUR, ELAN, Climat et Résilience…), définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme.
Il sert de guide stratégique pour le PLU et fixe les objectifs de développement durable du territoire, en conciliant besoins d'urbanisation et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le contenu et la portée du PADD
Le document présente les grandes orientations en matière d'habitat, de mobilité, d'énergie, d'économie et d'environnement, tout en s'inscrivant dans la dynamique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc 2033.
Il fait office de référence pour l'établissement des règles d'urbanisme, du zonage opposables adoptés dans le PLU, sans être directement opposable aux tiers.

OBJECTIFS COMMUNAUX

Maîtrise de l'étalement urbain : La commune souhaite ralentir le rythme de croissance démographique (passant d'environ 2,8 % à 1,5 % par an) afin de préserver son caractère villageois et de garantir un niveau de services adapté.

Programmation des besoins en logements : Pour accueillir environ 500 habitants supplémentaires sur la prochaine décennie, il est envisagé de créer environ 250 logements, majoritairement par le biais du renouvellement urbain (70 %) et en partie via l'ouverture de nouvelles zones (30 %).

Alignement avec le SCOT Médoc 2033 : Avensan s'intègre dans la dynamique régionale en se positionnant dans le pôle structurant de Castelnau-de-Médoc, favorisant le renouvellement urbain et la diversification résidentielle.

STRATEGIE D'ORGANISATION ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Le PADD s'articule autour de trois grands axes :

Protection et mise en valeur des espaces naturels et paysagers :

- Préserver la « trame verte et bleue » (boisements et réseaux hydrographiques) pour assurer la continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité :
- Valoriser le paysage local en protégeant les éléments patrimoniaux et paysagers (routes paysagères, sites emblématiques, etc.) tout en prenant en compte les risques naturels (incendies, inondations, retrait-gonflement des argiles).

Renouvellement et développement urbains :

- Prioriser le développement dans le bourg et ses hameaux périphériques, en misant sur la densification et la reconquête des espaces vacants ou dégradés, à l'exclusion de tout autre développement urbain sur le reste du territoire.
- Encourager une mixité des formes urbaines (habitat individuel, maisons en bande, petits immeubles collectifs) pour optimiser l'usage du foncier et limiter l'étalement urbain.
- Permettre la création d'un zone d'activité économique et d'emploi au Pas du Soc dans le cadre d'un projet porté par la CDCD Médullienne.
- Prévoir la reconversion d'un site industriel pour relocaliser des services publics (ateliers municipaux).

Fonctionnement urbain, mobilité et transition énergétique :

- Mettre en place une hiérarchie des voies pour fluidifier les déplacements et pallier des débouchés non contrôlés sur des axes structurants.
- Promouvoir une mobilité douce (piétons, cyclistes, covoiturage) et améliorer les infrastructures numériques (fibre optique, THD) pour renforcer l'attractivité économique et la compétitivité du territoire.
- Intégrer des mesures pour réduire la consommation énergétique et encourager les dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment dans la zone d'activités du Pas du Soc.

En résumé, ce document propose une vision intégrée qui combine la préservation des espaces naturels et patrimoniaux, un développement urbain maîtrisé et une politique de mobilité et de transition énergétique adaptée aux enjeux contemporains. Il définit ainsi les grandes orientations qui guideront l'évolution future du territoire d'Avensan dans une logique de développement durable et de qualité de vie pour ses habitants.

Publié le : 02/10/2026 18:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Avensan
https://www.avensan.fr/documents_administratifs/81099