

**PROCES-VERBAL DE NOTIFICATION  
DES QUESTIONS ET OBSERVATIONS RELATIVES AU DOSSIER  
D'ENQUETE PUBLIQUE**

**OBJET** : Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Avensan.

**REFERENCE** : Arrêté du maire de la commune d'Avensan n° 2026ART022 du 9 mars 2026.

Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, l'analyse des documents produits ainsi que des interrogations ou remarques enregistrées dans le cadre des visites sur site du commissaire enquêteur et des réceptions du public conduit à émettre les observations ou questions suivantes :

**1 – Les observations émises par les personnes publiques associées (P.P.A.)**

*11 – Les observations de l'Etat (D.D.T.M.)*

*111– La gestion économe de l'espace*

La D.D.T.M. note que le rapport de présentation et le P.A.D.D. ne définissent pas les besoins fonciers pour le développement économique et les équipements publics de la commune. Seule la zone d'activités du Pas du Soc étant effectivement reconnue d'intérêt médocain, les projets de développement touristique prévus dans le P.L.U. devront être décomptés de la consommation d'espace N.A.F. communale, ce qui correspond à une surface de 4,7 hectares. Elle note également que le projet communal nécessite la mobilisation de 12,55 hectares d'espaces N.A.F. alors qu'au regard de la loi Climat et Résilience celle-ci devrait s'établir à 8,1 hectares, soit la moitié de la consommation d'espace pour la période 2011 – 2020.

Le P.A.D.D. (paragraphe III.2.9) mentionne en effet qu' 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, cette notion étant reprise dans le rapport de présentation (paragraphe 4.1.2).

Questions :

1 – La municipalité est-elle à même d'apporter de manière précise, circonstanciée et définie dans le temps, les besoins fonciers destinés au développement économique et aux équipements publics de la commune ?

Dans la négative quelles mesures adaptatives la municipalité est-elle en mesure d'engager afin de réduire cette consommation d'espace ?

2 – Quelles mesures complémentaires la municipalité est-elle en mesure d'engager afin sinon d'atteindre, du moins de tendre vers les objectifs de la loi Climat et Résilience ?

NOTA : Des réponses comportant des données géographiques précises ainsi que les surfaces concernées par d'éventuelles mesures de réduction de consommation d'espace sont attendues.

### *112 – La salubrité publique - La station d'épuration de Castelnau-de-Médoc*

La D.D.T.M. note que la station d'épuration de Castelnau-de-Médoc, qui traite les effluents de la commune, ne répond pas aux normes de performance depuis l'année 2017 et qu'après mise en demeure non respectée elle a fait l'objet d'un arrêté d'astreinte du 25 juillet 2024.

Le rapport de présentation (paragraphe 1.4.3) mentionne en effet la non-conformité sur 3 ans des by-pass d'effluents bruts ayant conduit à une mise en demeure du préfet. Le S.I.A.E.P.A. de Castelnau-de-Médoc « a engagé une partie des mesures demandées et poursuit les efforts de réhabilitation ».

Questions :

1 - Quelle est la situation exacte et actualisée de la station d'épuration de Castel-de-Médoc au regard des points de non-conformité relevés lors des contrôles ?

2 - Le Syndicat gestionnaire de cette station d'épuration dispose-t-il d'un calendrier précis des opérations à réaliser en vue de cette mise en conformité ?

3 – Quelles mesures de régulation des nouvelles constructions la municipalité est-elle en mesure de prendre en compte l'évolution de la capacité et de la conformité de la station d'épuration ?

### *113 – L'alimentation de la commune en eau potable*

Le rapport de présentation (paragraphe II.4.1.3) mentionne une pression sur la ressource en eau. En effet sur Avensan les nappes souterraines font l'objet de prélèvements pour l'eau potable sur deux points de captage : Villegeorges qui n'est plus utilisé que pour un usage des secours ou industriel, et Macavin (nouveaux forages 1 et 2), « la surexploitation constituant un risque majeur pour le développement futur des territoires ».

Cette situation de tension est soulevée par les services de la D.D.T.M. de la Gironde et ceux de la direction de l'habitat et de l'urbanisme au sein du département.

Questions :

1 - Face aux projets d'accroissement de la population locale et donc de la consommation en eau potable, quelle est la situation exacte et actualisée de la ressource actuelle sur la commune ?

2 – Au-delà des mesures destinées à réduire la consommation d'eau potable, quelles mesures techniques destinées à pérenniser cette ressource sont-elles engagées ou envisagées ?

NOTA : le présent sujet concerne à la fois la municipalité et le SIAEPA.

#### *114 – La prise en compte du risque d’incendie de forêt*

La D.D.T.M. note que la prise en compte du risque d’incendie est insuffisante, notamment dans le traitement des interfaces forêt/urbanisation. Une bande tampon déboisée devra être définie partout où les nouvelles zones AU seront en contact direct avec la forêt.

Le département de la Gironde émet une observation quasiment identique.

Question : quelles mesures la municipalité est-elle en mesure d’engager en matière de protection du risque contre l’incendie des futures zones d’habitation ou d’activités, notamment sur les secteurs de Villeranque et du Pas du Soc ?

#### *115 – La préservation de l’environnement*

La D.D.T.M. note que l’évaluation environnementale du P.L.U. est incomplète, l’analyse des enjeux étant insuffisante sur la flore et la faune sauvages protégées sur les espaces destinés à l’urbanisation. L’évitement des zones humides est à améliorer de même que sont à compléter les incidences sur la zone Natura 2000.

Question : Quelles mesures la municipalité peut-elle s’engager à mettre en œuvre :

- dans le domaine de l’analyse et l’évaluation des enjeux concernant les espèces protégées végétales et animales sur l’ensemble des secteurs destinés à l’urbanisation ;
- dans le domaine de l’étude des zones humides et de leur évitement dans le cadre des opérations d’urbanisation prévues.

#### *12 - Les observations du département de la Gironde*

Le Département de la Gironde (direction de l’habitat et de l’urbanisme) note que :

- 1 - le changement de destination concernant les bâtiments en ruine ou isolés situés en zone N peut contribuer au mitage des espaces naturels et doit être strictement encadré ;
- 2 - le nom du bénéficiaire de l’emplacement réservé numéro 27 doit être modifié, le projet de carrefour prévu sur cet emplacement ayant été abandonné.

Il suggère en outre que les continuités des chemins ruraux soient préservées par des emplacements réservés dédiés et que certains cheminements soient inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Questions : quels éléments la municipalité est-elle à même d’apporter sur ces observations et suggestions ?

### 13 – Les observations su Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional du Médoc

Le Syndicat note qu'en ce qui concerne le quadrant Nord-Est du bourg et la zone de Cohour la palette végétale ne comporte pas l'appellation latine des essences, ce qui peut conduire à des confusions et une mauvaise utilisation de celle-ci.

L'annexe du P.A.D.D. (page 27) comportant la palette végétale ne précise en effet pas les appellations latines des essences de plantations arborées sur le quadrant nord-est du bourg, ces appellations figurant toutefois sur le secteur de Cohourg.

Question : la municipalité peut-elle s'engager à modifier les appellations sur le quadrant nord-est du bourg ?

## **2 – Observations ou demandes du public**

### 21 – Observations ou demandes relatives au classement ou au reclassement de parcelles

- Monsieur Dominique BANOS, 2 chemin de Gassiot à Avensan – parcelle A 1651 Copropriétaire en G.F.A. de cette parcelle plantée en vigne mais destinée à l'arrachage, demande son reclassement en constructible compte tenu de la conjoncture actuelle, des contraintes de traitement des vignes et du fait qu'elle est contigüe à la zone constructible sur toute sa longueur.

- Monsieur Sébastien KERGUELEN, 15 chemin de la forêt à Avensan – parcelles WA 194 à 120

Sa compagne exerce une activité équestre sur ces parcelles. Sur la parcelle 197 se trouve déjà leur maison ainsi qu'une partie de l'activité. Demande le reclassement de ces parcelles en NCE afin de mettre en corrélation le droit avec le fait.

- Mesdames Véronique CONDOURE et Danièle GAUDOT, 11 route de Castelnaud à Avensan et 14 rue des Vignes à Marsannay la Côte 21160. *Avec dépôt d'une correspondance insérée au registre*

Propriétaires des parcelles 1763 (anciens combattants), 4475, 4480 et 4426 (clos des vigneron) ainsi que 1764 et 3031.

Demandent que ces parcelles soient classées en numéro 1 dans l'échéancier d'aménagement pour que le permis d'aménager soit déposable dès l'approbation du P.L.U., leur entretien représentant une charge financière.

D'autre part Madame Véronique CONDOURE souhaite ajouter à la vente de la parcelle 1763 les parcelles 1764 et 3031, la superficie de ces trois parcelles restant modeste.

- Monsieur Claude MEYRE, 58 chemin de l'Estain à Avensan. *Avec dépôt d'une correspondance insérée au registre.*

Propriétaire des parcelles 2132 à 2135 au lieu-dit Le Pont, demande le maintien de ces parcelles en zone 2 AU compte tenu des travaux de canalisation des eaux et d'évitement des ruissellements.

Demande également le classement en zone UB de la parcelle 2136 car elle est entourée par 5 habitations.

Demande enfin que soit repoussée la limite de la zone N qui se trouve dans l'alignement de sa maison.

- Monsieur Alain BON, 49 chemin de la Gare à Avensan, demande que :
  - Parcelle 3371 : la partie « zone humide » soit retirée du projet compte tenu des travaux d'assainissement ;
  - Parcelle 1892 : classement en zone constructible car elle est bordée d'habitations sur trois de ses côtés ;
  - Parcelle WA 83 (Villeranque) : classement en zone constructible car elle est bordée par des habitations sur deux faces et que la parcelle 82 est partiellement constructible ;
  - Parcelle WA 48 : classement en zone constructible car elle est bordée sur trois côtés par des parcelles déjà constructibles.

- Monsieur Bruno RIGAULT, 40 chemin de Homyers lieu-dit Homefort à Avensan – parcelle 166

Demande le classement de cette parcelle en zone A afin de pouvoir y construire un chenil.

- Madame Marie-Rose CAZAUX, 10 place George Blanc 33160 Saint-Médard-en-Jalles – parcelles WI 141, WA100, WA 245, E 908 (Le Pont), A 3157 et A 3156 (La Lagune), A 438 (Monteredon), A 788, A4461 et A4663 (Pelin Est), A 561 (La Hache)

Demande si ces parcelles peuvent être classée comme terrains à bâtir.

- Monsieur Jean-Michel DROUILLARD, 9 route d'Arsac à Avensan – parcelle WA 377

Demande la possibilité de classement de cette parcelle en zone agricole pour pouvoir y installer une activité de pépinière sans construction de bâtiments.

- Madame Marie-Christine BERNARD, 7 domaine de Jautieu à Arveyres - parcelle W 178 (proximité de la Winerie)

Demande le reclassement ou le maintien de cette parcelle en zone agricole.

- Madame Sylvie NADEAUD, 20 chemin de Meyre à Avensan – parcelle 1443 chemin des Sablonats

Demande que cette parcelle soit reclassée en zone agricole pour la construction éventuelle d'un hangar. Elle précise ne pas exercer la profession d'agricultrice.

- Madame Florence BUCHERIE, Lège-Cap-Ferret – parcelle WP 132 Romefort – *Sur le site internet Démocratie Active*

S'oppose au classement de cette parcelle en zone agricole. Le bâtiment se trouvant sur cette parcelle n'a jamais été à caractère agricole ; il est fiscalement reconnu comme un bâtiment à usage d'habitation. Il garde une valeur historique (construit en 1836). Plusieurs personnes sont intéressées pour l'acquérir et le rénover. La mairie a déjà été contactée sur le sujet. La

parcelle est actuellement classé en UB avec tous les réseaux à disposition et un aménagement est possible très rapidement.

- Monsieur François TEYCHONNEAU 26 rue Francis Fournie 33112 Saint Laurent de Médoc – parcelles A 806 à A 816 Pelin – *Sur le site internet Démocratie Active*

Demande le classement de ces parcelles en zone UA pour les motifs suivants :

- Un tel classement s’inscrit dans le prolongement de l’ancien PLU et il est conforme aux orientations du PADD ,
- Le syndicat viticole a levé les réserves concernant les parcelles touchant des secteurs habités et la parcelle aurait été incluse dans le secteur constructible si elle n’avait pas été occupée par des vignes ;
- Ce terrain a les qualités requises pour un classement en UA : densification du hameau de Pelin, respect des trames écologiques, pas de nuisance à la délimitation des hameaux ;
- Cet espace est inutilisable, trop petit pour faire paysage ou trop grand pour passer inaperçue ne saurait contribuer à créer un espace de respiration entre hameaux et le tracé retenu l’isole artificiellement ;
- Il répond aux critères sociologiques de diversité et d’attractivité dans l’optique du projet communautaire du SCoT Médoc 2033 avec l’opportunité de proposer des terrains un peu plus grands qu’en centre du bourg pour des maisons de bonne qualité architecturale.

- Monsieur Patrice BERNIARD, 157 chemin de la Nerthe 13016 MARSEILLE – parcelle A 0203 Le Piney à Avensan.

Demande le classement de cette parcelle en secteur constructible car il est contigu à un secteur urbanisé. A l’approche de la retraite il souhaite faire bâtir une maison sur ce terrain de 613 mètres carrés.

- Monsieur et Madame Michel et Martine PETIT, 25 route de Bordeaux à Avensan  
Propriétaires-exploitants de la ferme de Vertessac à Avensan, pratiquent l’élevage de volailles en pastoralisme. Leur fils reprend l’entreprise. Ils constatent que le projet de PLU classe leurs parcelles en zone A conformément à leurs souhaits, sauf les parcelles WO 2 et 4, dont ils demandent également le classement en zone A pour étendre la surface vitale des volailles.

- Monsieur Adrien BERNADA, 54 route de Margaux 33480 Avensan  
Propriétaire avec son épouse des parcelles 793 et 794 au lieu-dit Pelin, demande que ces parcelles soient partiellement classées en zone constructible (500 mètres carrés environ) afin d’y établir une piscine et éventuellement un garage.

- Monsieur Sébastien LE BESY, 9 rue des Audanelles 33460 Cussac Fort Médoc  
Propriétaire avec son épouse de la parcelle E 20825 au lieu-dit Romefort, souhaite établir sa résidence principale sur ce terrain classé en zone agricole dans le projet de PLU ; Il demande le classement de cette parcelle en zone constructible car elle dispose de tous les

raccordements dont le tout à l'égout. Il demande également le classement en zone constructible des parcelles E 1082, 1086 et 1090.

- Monsieur Guy WILLIAM, 31 chemin du Piney à Avensan  
Propriétaire des parcelles A 3023, 3476 et 3477 au lieu-dit Le Piney, demande le classement de ces parcelles en zone constructible pour permettre à son fils d'y établir sa maison. Ces parcelles actuellement inexploitées jouxte sa parcelle bâtie numéro A3555.

- Monsieur Alain CANTIRAN, 48 Parc de Dehès à Castelnau de Médoc  
Propriétaire de la parcelle 92 au lieu-dit Le Boule, classée en zone naturelle. Sur cette parcelle se trouve un hangar entièrement clos. Il demande le classement en zone constructible en vue d'y effectuer des extensions pour l'implantation d'une entreprise ou d'un logement.

- Madame Alicia BREGILLE, 15 lieu-dit Le Drap 33112 Saint Laurent de Médoc  
Propriétaire de la parcelle 3024 au lieu-dit Le Landat, d'une surface d'environ 4000 mètres carrés classée en zone agricole. Demande qu'une partie (600 mètres carrés environ) soit classée constructible afin d'y établir sa maison d'habitation. Elle s'engage à effectuer une division parcellaire en cas de réponse positive.

- Madame Nadine DOUAT, 26 chemin de Fongrouse 33340 Lesparre-Médoc  
Propriétaire de la parcelle WD 95 au lieu-dit Les Gombaudins chemin de la forêt, en zone naturelle. Demande le classement partiel de cette parcelle (300 mètres carrés) pour pouvoir y bâtir sa maison d'habitation.

- Monsieur Patrice CASTEX, 42 bis chemin de la Forêt à Castelnau.  
Propriétaire de la parcelle WB 123, située en zone naturelle mais entourée d'habitations, demande en conséquence le classement de cette parcelle en zone constructible.

- Monsieur Philippe DEDIEU-BENOIT, 1 bis chemin du Puits à Avensan  
Propriétaire des parcelles A15, 18, 19 et 20 situées en bordure de la route de Margaux, actuellement plantées de vignes et situées en zone A. Ces parcelles sont bordées dans leur partie nord par des terrains habités, et desservies par tous les réseaux. Demande en conséquence le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone constructible, leur culture étant de plus en plus difficile compte tenu des contraintes environnementales.

- Madame Marie-France CAMBON, demeurant Talence – *par correspondance insérée dans le registre d'enquête*  
Propriétaire de la parcelle WP 132 au lieu-dit Romefort, attire l'attention des études effectuées sur ce terrain en vue de son ouverture à l'urbanisation, celles-ci paraissant

cohérentes compte tenu de la situation de la parcelle proche des commerces, avec un arrêt d'autobus et entre deux routes d'accès. Le hameau de Romefort est en perte de jeunesse et mériterait une population renouvelée. D'autre part ce terrain risque de poser problème aux riverains car elle n'est pas présente pour l'entretenir.

- Monsieur et Madame Sébastien LE BESQ – *sur le site Démocratie Active – deux observations*

Propriétaires de la parcelle E 2825 au lieu-dit Romefort (817 mètres carrés), actuellement classée agricole. Ont un projet d'aménagement de ce terrain pour y établir leur résidence principale. Employé à la mairie d'Avensan avec des enfants scolarisés sur la commune. Demandent le classement de cette parcelle en secteur constructible car elle est en continuité d'une parcelle construite, dispose des aménagements et jouxte le chemin du Château Fort.

D'autre part ils sont propriétaires des parcelles E 1082 et E 1086 au lieu-dit Romefort, actuellement classées agricoles. Ils ont projet l'aménagement de ces terrains pour créer trois logements locatifs dans un premier temps, puis pour en faire les résidences principales de leurs enfants. Ces parcelles jouxtent le chemin du Château Fort.

- Madame Isabelle LAPORTE, Avensan – *par courriel inséré dans le registre d'enquête*

Propriétaire de la parcelle E 2678 classée en zone UB devienne constructible et non plus réservée en tant qu'emplacement d'une future bâche à incendie. Une bouche à incendie est installée sur cette parcelle.

- Monsieur Pierre-Jean DUVIGNEAU , 1 route du Poteau à Avensan

Propriétaire de la parcelle E 1660 actuellement en jachère et touchant la zone constructible. Les vignes ont été arrachées en 2025 et il demande son classement en zone constructible. D'autre part il propriétaire des parcelles E 1083 et 1084 à Romefort, classées en zone agricole, et demande leur classement en zone constructible.

- Madame Maïté LAULAN pour l'indivision YUSTEDE

L'indivision est propriétaire des parcelles A 3163 et A 1857 route de Moulis « Cuvier de Fer » qui sont situées en zone agricole. Elles se trouvent à proximité du village et sont entourées de constructions. L'indivision souhaite connaître les motifs des refus successifs à leur classement en zone constructible malgré les différentes modifications du PLU communal.

- Monsieur Flavien FESTY, directeur de la SAS CHATEAU MEYRE à Avensan

Demande le reclassement de la parcelle R 1218 ainsi que le bloc des parcelles A 2508 et suivantes ainsi que le bloc des parcelles A 2529 et suivantes , situées à Pellin Primat, en secteur constructible.

- Madame Sandrine GIRAULT, 18 avenue des Goélettes Le Canon 33390 LEGE CAP FERRET

Propriétaire de la parcelle E 1066 au lieu-dit Romefort actuellement en zone naturelle et plantée d'arbres, demande le reclassement ce celle-ci en zone constructible car elle est proche des terrains déjà construits.

- Monsieur Laurent DURIEUX, 1 chemin de la Berle à Avensan

Dans le cadre du transfert de la nu propriété des parcelles W 23 et W 24 à sa fille qui va développer une activité de centre équestre, sollicite le classement de ces parcelles en zone NCe2 à la place de NCe1 et N.

- Madame Marie-Rose HARROUET, 11 rue des Pins à Blanquefort pour l'indivision SCHOTT

L'indivision est propriétaire de la parcelle A3680 chemin de l'Ayguebelle à Avensan classée en zone naturelle. L'indivision souhaite le classement de cette parcelle en secteur constructible.

- Monsieur Jérôme MAR9AI, 12 A route du Poteau à Avensan

Propriétaire de la parcelle WA 234 placée en zone naturelle, souhaite son classement en zone constructible.

- Monsieur Francis HRUBY – *sur le site Démocratie Active*

Demande le reclassement de ses terrains au lieu-dit Les Chalets en limite d'Avensan et Arsac en zone agricole au lieu de naturelle. Sa fille et son gendre exercent une activité équine (CARIAD) avec une écurie de 6 boxes. Les chevaux en pension se trouvent pour partie sur leurs terrains et pour une autre sur la propriété de Monsieur SANCHEZ, chemin de Loze. L'élevage CARIAD est reconnu au niveau national.

- Monsieur Xavier BOURON, demeurant Avensan – *sur le site Démocratie Active*

Lors de notre rencontre en mairie avec M le Maire, ses adjoints et le cabinet de conseil en aménagement du territoire, le 14 janvier 2025, il a été convenu de réduire la zone constructible de 30% environ au 82 route de la Gravière Bleue à Avensan, en contrepartie de la préservation d'une grande zone constructible pour des bâtiments d'activité industrielle et commerciale autour des bâtiments existants pour préserver l'activité actuelle et lui permettre un développement futur.

Or nous découvrons que ces parcelles à l'adresse 82 route de la Gravières Bleue à Avensan passeraient en totalité dans le nouveau PLU en zone UY1 qui interdit toute construction industrielle. C'est probablement une erreur car cela ne correspond en rien à nos accords passés en mairie. M Le Maire et M Philippe Dedieu Benoît présents notamment à cette réunion pourront en attester. Nous avons les photos des plans présentés lors de la réunion du 14 janvier 2025.

Nous nous opposons fermement à ce changement de zonage de PLU qui handicaperait le développement de l'entreprise et des emplois.

Nous comptons sur la mairie pour tenir ses engagements et protéger les emplois sur la commune.

Les parcelles sont actuellement en Zone UY constructibles et nous souhaitons que les parcelles constructibles, objet de notre accord, restent en UY et ne passent pas en Zone UY1. Parcelles 4355, 4357, 4356, 4358, 3952, 3949, 3946, 4359, 4360, 4361, 1011, 2925, 1012, 2920, 3947, 3948, doivent rester constructibles pour l'activité artisanale, ou commerciale. UY.

Les parcelles 998, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1022 1021, 4364, 4366, 4368, 4370, 4372, 4374, 4376, passeraient en zone non constructible UY1.

Si la mairie ne tient pas ses engagements, nous nous opposerons par tous moyens à ce

nouveau PLU afin de pouvoir continuer à travailler sereinement dans ce pays et préserver l'emploi.

- Monsieur Patrick MALRIC, 9 chemin de Meyre à Avensan - *par courrier inséré au registre*

Propriétaire des parcelles E1202, 1203 et 1206 contigus à la zone U et actuellement classés en zone A, demande le reclassement de ces parcelles. Ces terrains ne font plus l'objet d'aucune activité agricole, ils bénéficient de réseaux publics essentiels dans la rue du Chemin de Meyre et sont favorables à une urbanisation maîtrisée sans extension des réseaux. Durant des années ils ont supporté des servitudes liées à une ligne électrique moyenne tension et le reclassement serait une compensation légitime. Le projet relève d'une logique de comblement de « dent creuse » et apporterait à la commune des recettes fiscales complémentaires sans création de charges nouvelles. Tout projet envisagé respecterait strictement les dispositions réglementaires du PLU, tant en densité qu'en formes architecturales et insertion paysagère.

- Monsieur FADHLAOUI Mondher, 30 rue Pierre Andron appartement 82 33520 BRUGES

Propriétaire de la parcelle 2377 située 6 chemin des Vignes à Avensan, demande le classement de celle-ci en zone constructible pour y construire sa maison avec sa compagne. Précise que cette parcelle touche une zone déjà habitée.

## 22 – Observations ou demandes relatives à une extension de constructibilité de parcelles

- Monsieur Thomas MICHAUD, 12 A chemin de la gare à Avensan – parcelle A 1495 P Demande l'agrandissement en zone constructible de cette parcelle sur une longueur de 25 mètres pour pouvoir y bâtir un garage et une piscine.

- Monsieur Robert LAFOURCADE, 33 chemin de la gare à Avensan – parcelle 2900 Demande que la partie constructible soit étendue à toute la parcelle jusqu'à la limite avec celle du château Citran.

- Monsieur Tahy GATA DIAS, 4 rue des Sécateurs à Avensan – parcelles 4811 et 4868 Demande la possibilité de réduire de 35 mètres non constructible sur la parcelle 4868 pour construire un car port ou une cuisine extérieure sans habitabilité.

- Monsieur Claude MEYRE et Madame Aline BOUIN 29 ROUTE DE Moulis et 58 chemin Estain à Avensan – *remise d'une correspondance annexée au registre* Propriétaires des parcelles E 818, 819, 820 et 1671 au lieu-dit Le Pont, constatent que le projet de PLU classe une partie des parcelles E 819 et 1671 en zone naturelle alors qu'elles se trouvaient en zone constructible dans les PLU précédents. Ils s'interrogent sur le motif de ce classement. La limite de zonage actuel respecte le recul de 20 mètres par rapport aux

ruisseaux. Ils demandent que la limite de zonage UB existante soit conservée en l'état que soit maintenue la zone constructible.

- Monsieur Xavier SANTOS, 76 route de Moulis à Avensan  
Propriétaire de la parcelle 2600 située au Pont Barreau en zone N, demande la possibilité de construire un garage de moins de 50mètres carrés.

- Monsieur Maxime LAVAL (société HOSTEINS LAVAL) - *par remise de correspondance insérée au registre*  
Demande le reclassement de la parcelle A 4347 en UY alors que le projet la classe en Nst bois.

Il constate que toutes les autres parcelles appartenant à la société (cf. original de la correspondance), qui exerce l'activité de scierie, sont classées en UY1, secteur dans lequel les constructions destinées à l'industrie ne sont pas admises

### 23 – Observations, questions ou demandes diverses

- Monsieur Jean-Louis MOREAU 75008 PARIS – parcelle WP 234 Le Battant 79bis route de Castelnau à Avensan – *Sur le site Démocratie Active en doublon*

La parcelle comprend notamment une grange ancienne identifiable sur le cadastre et matériellement présente sur le terrain. Or ce bâti n'est pas reconnu par le P.L.U., ce qui empêche toute instruction normale de demandes administratives.

Il demande la régularisation de la situation administrative de ce bâti afin de permettre le dépôt de futures demandes administratives. Il est en contact avec la municipalité depuis 2020 mais aucune démarche n'a pu aboutir.

Le 10 avril 2026 : souhaite transformer cette grange en habitation sans extension ni modification de la structure principale et demande le classement de cette parcelle en zone constructible pour validation de la demande de permis de construire déjà déposée en 2020.

- Madame Marjolaine BESSIERES demeurant Avensan – *Sur le site Démocratie Active*  
Propriétaire depuis 2025 d'un terrain en zone N, demande l'autorisation d'implantation d'une annexe indépendante en bois de 20 mètres carrés destinée au bricolage, sans eau ni électricité.

- Monsieur Jean-François GLEYZE, résidence de l'Aiguillère à Castelnau de Médoc – *par correspondance annexée au registre*

Propriétaire d'une maison sur la parcelle WP 132 dans le secteur Romefort, qu'il souhaite conserver dans son état actuel (construite en 1836) Des propositions d'achat ont été adressées à la mairie et sont retournées avec un refus. Cette construction risque de se dégrader ou d'être squattée faute d'entretien ou de rénovation.

- Madame Dominique LAGARDE, 13 chemin de Romefort à Avensan  
Propriétaire de la parcelle W81 à Villeranque, constate que la partie nord-ouest de celle-ci est classée en zone naturelle dans le projet de PLU. Bien qu'un sous-bois à soit implanté elle ne

comprend pas le motif de ce classement et demande le maintien de la totalité de sa parcelle en zone constructible.

- *Anonyme sur le site Démocratie Active*

Attire l'attention sur la hauteur des clôtures séparatives entre voisins qu'il faudrait revoir à la hausse (jusqu'à 2 mètres), les nouvelles habitations étant généralement construites à 80 centimètres au-dessus du sol, situation qui génère la possibilité de vue sur les propriétés voisines.

- Mesdames France et Ludivine OSTRA – *sur le site Démocratie Active*

Ont construit leurs maisons sur le Secteur de Branassac et s'inquiètent sur l'extension du secteur AUb, qui leur est limitrophe et dont l'urbanisation est réalisable sous trois ans. Les travaux vont générer des nuisances (bruit, salubrité, sécurité)

Madame France OSTRA : demande la construction d'un mur le long de sa limite avec la zone AUb ;

Madame Ludivine OSTRA-MARTIN : entre les parcelles A 4480 de Mesdames CONDOURE et GAUDOT et la sienne (A 4106) se trouve un fossé mitoyen destiné à l'écoulement des eaux pluviales. L'implantation des maisons à venir doit s'effectuer à 5 mètres au moins en retrait de ce fossé, la limite étant le bord de celui-ci (article AU7 du règlement d'urbanisme).

- Madame Zita BODET, 41 route de Saint Raphaël à Avensan

Propriétaire de la parcelle WL 31 sur laquelle se trouve une grange, implantée en bordure de route et dans un état très dégradé. Demande la possibilité de détruire ce bâtiment pour en construire un nouveau en recul par rapport à la route et en décalé vers le nord sur le terrain, pour en faire un garage.

- Madame Lila CHIBANE demeurant Avensan *sur le site Démocratie Active*

Habitante de la commune, exprime des réserves sur le projet de P.L.U. :

- Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : le projet dépasse largement la surface consommable fixée par la loi Climat et Résilience ;
- La zone du Pas du Soc 2, sur 22 hectares, contribue à la consommation d'espaces N.A.F. et rapproche dangereusement les zones urbanisées de la forêt. Elle souhaite que la surface de cette zone soit significativement réduite et que les bandes coupe-feu soit précisées ;
- La station d'épuration de Castelnau n'est plus aux normes et l'ouverture à l'urbanisation tant que ce problème n'est pas réglé est irresponsable ;
- Les inventaires de la flore et de la faune sont insuffisants en ce qui concerne notamment les espèces d'intérêt communautaire. Le site Natura 2000 du Marais du Haut-Médoc subira l'impact du rejet des eaux de la station d'épuration dans la jalle de Castelnau. Des inventaires complets aux bonnes périodes doivent être réalisés et l'évaluation des incidences Natura 2000 soit être entièrement reprise.

- Madame Camille COUTENS, demeurant Avensan sur *le site Démocratie Active*  
Emet des réserves sur le projet de P.L.U. :

- Consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers, excédant les règles de la loi Climat et Résilience et devant être revue à la baisse ;
- Zone du Pas du Soc 2 : risque d'incendie sur une surface de 22 hectares rallongeant l'interface forêt/urbanisation. La surface de cette zone doit être réduite et les bandes de protection doivent être déterminées avec précision ;
- Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation alors que la station d'épuration est sous astreinte est difficilement défendable, toute ouverture devant être subordonnée à la mise en conformité de cette station ;
- L'évaluation environnementale est incomplète notamment sur les espèces d'intérêt communautaire, la cartographie des zones humides est lacunaire et l'impact des rejets de la station d'épuration sur la zone Natural 2000 Marais du Haut-Médoc n'est pas évalué.

- Monsieur Alain CAMBET GABARRA, demeurant Avensan sur *le site Démocratie Active*

Propriétaire de la parcelle WA 412 au nord du projet d'aménagement zone AUd de Villeranque ainsi que d'une parcelle boisée dont la référence cadastrale est WC3 située à Puiberron. Le projet artificialise une zone naturelle et accentue l'étalement urbain. Eloigné du centre bourg, des services communaux et des commerces, il semble peu propice à de l'habitat intergénérationnel. Je suis défavorable à ce projet.

- Monsieur Franck CORNU , SARL CONSTRUCTIONS ET PATRIMOINE

Propriétaire de la parcelle E 2675 à Romefort, réservée au titre de la défense incendie. Souhaite que cette réserve soit levée car à sa connaissance la défense incendie serait assurée par la mise en place d'un poteau incendie. Il précise qu'une bache à incendie se trouve à moins de 500 mètres (lotissement de 7 habitations).

- Madame Isabelle LAPORTE , demeurant Avensan – *par courriel transmis en mairie*

Propriétaire de la parcelle E 267, actuellement réservée pour la mise en place d'une bache à incendie. Une bouche à incendie ayant été installée, elle sollicite le reclassement de cette parcelle en zone constructible.

- Monsieur Michel LE MANCHEC, 8 rue du Baouillaud à Avensan

Le projet de PLU sur le secteur des Vignerons de Branas prévoit une hauteur maximale de 9 mètres pour les nouvelles constructions. Je m'oppose à une telle hauteur qui permet la construction d'habitations à étage pour une question de vues sur les terrains voisins.

- Madame Fanny DOUX , 10 rue du Baillot à Avensan

Sur la parcelle AUb Vignerons de Branas, l'idéal serait de conserver cet espace de respiration au milieu du lotissement déjà dense. Il pourrait accueillir des jeux ou autres aménagements de loisir pour les habitants. Si cet espace est construit elle souhaite que les parcelles soient suffisamment grandes pour conserver l'esprit d'un lotissement rural avec un espace vital pour chacun. Il faudrait interdire les maisons à étage pour éviter les vues sur nos jardins. Les

équipements de la commune, en premier lieu l'école, sont-ils suffisamment dimensionnés pour accueillir ces habitants supplémentaires ?

- Madame Claudine DELUCAS, 2 rue du Pressoir à Avensan – *par courriel sur le site Démocratie Active*

A appris le projet de construction sur le terrain touchant sa maison, qui se situe dans l'impasse, aux Vignerons de Branas. Souhaite savoir s'il aura beaucoup de camions. S'oppose à la construction d'une maison à étage à côté de chez elle car elle a une piscine.

- Anonyme – *sur le site Démocratie Active*

Les documents ne sont pas uniformisés et sont difficilement exploitables et les cartes sont difficilement lisibles, notamment qui révèlent quelques fonds de jardin modifiés pour en accroître la constructibilité.

L'Etat a fait part de sa désapprobation sur ce projet en demandant la révision du PADD.

L'actualisation du dossier date de Juin 2025, les chiffres évoqués n'incluent donc pas les constructions intervenues sur ces derniers mois. Certaines zones ont déjà fait l'objet de dépôt de permis et leur nouveau zonage est inutile.

A Villeranque, durant la phase d'élaboration la commune a fait l'acquisition de la parcelle nécessaire au projet intergénérationnel, la parcelle voisine devenant alors constructible au profit des mêmes vendeurs. Il aurait été utile d'en comprendre ainsi le pourquoi en versant la délibération et les échanges écrits de la collectivité avec les vendeurs.

A Puiberron, la zone UG interroge fortement. Au règlement la possibilité de créer des habitations de loisirs, un restaurant. Ils ne nous semblent pas que ces éléments avaient été présentés lors de la réunion publique. Nous nous interrogeons donc sur l'origine de cette modification soudaine et l'incohérence de développer ce type d'activités dans une zone très sensible aux incendies de forêts.

A Vertessec, l'ouverture d'une grande et nouvelle zone A est une hérésie. Le motif présenté: une extension de l'activité agricole existante. Il résultera plus sûrement de la création d'une nouvelle entité agricole avec la construction de bâtiments agricoles et naturellement d'une habitation "nécessaire" à l'exploitation, en bordure immédiate de la forêt communale.

Route d'Arsac, une grande zone A apparaît, anciennement N, qui n'aurait d'autre intérêt que de permettre à son propriétaire d'y construire des hangars pour son activité de pépiniériste. Il savait en achetant qu'il était en zone N. Pourquoi en demander alors le changement de zonage ? Soit, mais il nous semblerait plus judicieux de définir avec précision la surface nécessaire dans cet environnement protégé.

Concernant les évaluations environnementales, nous pensons que les périodes d'étude ont été choisies à dessein. Deux études loi sur l'eau, à Puiberron pour la cabane de la chasse version 1, et pour le projet de tennis, dont on trouve trace dans les délibérations communales, n'ont pas été jointes à ce dossier. Il n'y a également aucune étude hydraulique, ni cartographie des zones humides, ce qui est étonnant compte-tenu de l'ancienneté de ce dossier de révision.

Bref, une révision du PLU certes nécessaire, mais qui adopté dans l'urgence de se débarrasser d'un dossier ancien, et qui générera des désagréments notables à la qualité de vie à AVENSAN.

Monsieur le commissaire enquêteur, nous émettons, et espérons que vous ferez de même, un avis très défavorable à cette révision.

Fait à Le Bouscat, le 30 avril 2026

le commissaire enquêteur  
Hervé REDONDO

*Original signé*

Document remis le 30 avril 2026 à Monsieur Laurent PASCUAL, maire de la commune d'Avensan.

Le commissaire enquêteur

*Original signé*

Le maire

*Original signé*