



Mémoire en réponse au Procès-verbal de notification des questions et observations relatives au dossier d'enquête publique

Le PLU révisé d'Avensan a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 21 juillet 2025.

L'enquête publique, prescrite par arrêté municipal n°2026ART022, en date du 9 mars 2026, s'est déroulée du 30 mars au 29 avril 2026.

Le présent mémoire a pour objet de répondre aux différentes questions et observations formulées dans le procès-verbal de notification de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

1 – Sur 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

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 ?

Réponse de la commune :

La commune présente de nombreux atouts en matière d'attractivité touristique (oenotourisme, patrimoine naturel,..) mais pâtit d'un manque d'offre en hébergement de courte durée (we à quelques jours) et à ce titre, enregistre de façon précise de nombreuses démarches de porteurs de projet ; ce sont précisément ces projets que la commune a souhaité retranscrire dans son PLU :

*Un projet d'hébergement en lien avec l'activité oenotouristique au château Villegeorges,

*Un projet d'hébergement à destination de jeunes pratiquants des sports de glisse sur le site de Câble Park, dans le cadre d'un hébergement plus « Nature » (camping traditionnel sous tente),

*Un projet d'hébergement privé sur foncier communal à la plaine de Puyberron, de type moyenne gamme (HLL) à destination d'un public familial,

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

Réponse de la commune :

En réponse à l'observation de l'état selon laquelle la consommation foncière destinée au développement économique (2 secteurs NLh d'Hébergement touristique pour 1,7 ha) et aux équipements publics communaux (extension de la zone UG de la plaine sportive de Puyberron

sur 3 ha) n'est pas décomptée dans la consommation foncière totale, la commune prend la décision de ne pas maintenir ces projets, à savoir :

- * La zone UG est réduite de l'extension de 3 ha,
- * Les 2 STECAL NLh château villegeorges et Cable Park (EXO33) sont supprimés,
- * Le STECAL NL de câble Park, est réduit à la seule emprise déjà aménagée (aire de stationnement, bâtiment d'accueil, espaces de circulation ...).

En conséquence, le PADD ne sera pas modifié puisque la consommation foncière non décomptée (zone UG et NLh) sera supprimée du projet.

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 ?

Réponse de la commune :

La suppression des zonages susmentionnés ramène la consommation foncière à un objectif qui respecte l'objectif de la loi Climat et résilience, tel que présenté dans le dossier.

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

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 ?

Réponse de la commune :

Le SIAEPA de Castelnau-de-Médoc a engagé des études en vue du projet de redimensionnement à 12 000 EH de la STEP Canterane. Un dossier de demande d'autorisation environnementale a été déposé auprès des services de l'Etat le 13 février 2026 (dossier B-260213-132440-534-006). L'instruction est en cours et les travaux de redimensionnement sont programmés pour 2027/2028. Dans l'attente, les autorisations d'ouverture à l'urbanisation seront conditionnées à la mise en service de l'équipement.

113 – L'alimentation de la commune en eau potable

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 ?

Réponse de la commune :

Afin de tendre vers une optimisation de la ressource en eau, le SIAEPA de Castelnau-de-Médoc engage les démarches suivantes :

- Recherche de fuites et réparation de façon à améliorer la lutte contre le gaspillage de l'eau,
- Mise à jour, modification et optimisation de l'outil de sectorisation,
- Entretien du patrimoine : les ouvrages sont nettoyés au jet haute pression,

- Sécurisation de la production et la distribution d'eau potable en mettant en place un traitement du fluor sur le forage de Villegeorges.
- Afin d'être conforme aux instructions des services de la Police de l'eau DDTM, mise en sécurité de l'ensemble des sites de production d'eau potable (clôtures et dispositifs d'alarmes anti-intrusion pour protéger l'accès aux bâtiments),
- Mise en place d'un plan pluriannuel de renouvellement des canalisations.

Un complément est apporté sur l'articulation entre les besoins en eau potable des 5 communes adhérentes du SIAEPA de Castelnau (Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Salaunes, et Avensan) et l'autorisation préfectorale de prélèvement de 1 040 000m³/an (cf annexe 1).

114 – La prise en compte du risque d'incendie de forêt

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 ?

Réponse de la commune :

Concernant la zone AUY de Pas du soc, la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU d'Avensan est la déclinaison des mesures programmées dans le cadre du dossier de création de ZAC en cours de procédure à savoir une bande de défense incendie reportée sur le plan de zonage, définie sur son emprise à 12 m de large dans l'OAP du secteur et dans ses modalités d'aménagement à l'article AUY-2.7.7. Le dossier de ZAC porté par le CDC Médullienne, ayant fait l'objet d'une validation de la part des services de l'état, il doit en être de même dans le cadre du PLU.

Concernant la zone AUd de Villeranque, la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU d'Avensan décline les modalités suivantes :

*La zone est actuellement couverte par 2 poteaux incendie existants sur la Route du poteau , diagnostiqués comme aux normes par les pompiers (cf page 195 du RP),

*Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Création d'une bande de défense incendie en limite d'opération et connectée aux voies publiques qui desservent la zone, assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 12 m et traitée sous la forme d'un espace enherbé pour préserver l'accès aux engins de défense incendie.

*Zonage :

Le plan de zonage fait apparaître la bande de défense incendie inconstructible de 12 m introduite dans le règlement ainsi que ses modalités de traitement (cf. ci-après).

*Règlement d'Urbanisme : introduit les dispositions suivantes :

Article 1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

1.2.2 *Les opérations d'aménagement sont autorisées à condition d'intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement de bandes de défense incendie à traiter sous la forme d'un espace traité conformément à l'article 2.7.7; ces bandes de défense incendie sont définies par une côte portée au plan de zonage.*

Article 2.7 : 2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.7.7 *La bande de défense incendie portée au plan de zonage devra être traitée de façon à permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle pourra comporter des traitements engazonnés ou enherbés et/ou des plantations de feuillus peu combustibles, ni*

inflammables, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

2.7.8 « Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie ».

La commune a sollicité l'avis des services de l'État sur ces modalités lors de la dernière réunion PPA du 14/01/2025 à l'appui d'un dossier adressé au préalable par voie dématérialisée ; aucune remarque d'insuffisante prise en compte de la défense incendie n'a été soulevée, ni lors de la réunion PPA, ni par voie écrite. Pour autant la commune est à l'écoute de toute amélioration à apporter à ce dispositif suggéré par les services de l'État.

En tout état de cause, la commune sera vigilante à l'application locale du Porter à Connaissance du préfet de la Gironde et à son évolution éventuelle, à la lumière des circonstances.

115 – La préservation de l'environnement

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.

Réponse de la commune :

Concernant les inventaires menés au cours de la démarche de révision engagée depuis 2017, ceux portant sur les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (à savoir les 5 zones AUa, b, c, d, e Habitat et la zone AUY du pas du soc) ont fait l'objet d'une actualisation au cours de l'année 2025. Afin de conduire de façon plus approfondie l'évaluation des enjeux dans les « les espaces voués à l'urbanisation », les inventaires de mars 2025 pour lesquels la DDTM considère que leur précocité dans l'année biologique constitue un facteur d'incertitude, la commune a commandité le co-traitant écologue R.Jun pour faire l'objet d'un 2ème passage en mai 2026.

En outre, concernant le diagnostic zone humide en milieu de podzols pour lequel la DDTM demande la pose de piézomètre, la commune a engagé une démarche de prospection auprès d'un Bureau d'études spécialisé. Ce dernier qui a commencé ses investigations n'a constaté que « en janvier 2026, en période de Hautes Eaux des nappes superficielles, aucun niveau piézométrique n'a été observé au sein des piézomètres et des sondages réalisés jusqu'à une profondeur de 4,00m/TA ». (cf. rapport janvier 2026, annexe 3).

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 ?

Réponse de la commune :

*A la demande des services de l'État, les bâtiments pouvant changer de destination désigné sur le plan de zonage par les lettres C, D, F, G et H, sont supprimés.

*L'ER n°27 est supprimé.

*La question des cheminements alternatifs aux déplacements motorisés est abordée dans le cadre d'un schéma des mobilités actives introduit à la fois dans le PADD (formalisé dans le schéma d'organisation du territoire et du bourg) et dans les OAP (schéma des mobilités actives page 6) ; afin d'assurer des conditions de liaison entre les différents pôles d'attractivité de la commune (pôle scolaire et commerces du bourg, pôle de la plaine sportive de Puyberron, pôle de loisirs de Bronturon, zone d'emploi de Pas du soc,..) et les quartiers habités.

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 ?

Réponse de la commune :

La Commune procédera à la modification des appellations en utilisant les terminologies latines afin qu'aucune confusion ne puisse exister sur les différentes essences.

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.

Réponse de la commune :



Bien qu'idéalement localisée dans le prolongement du lotissement du Clos de la Fontaine, il n'est malheureusement pas possible de classer cette parcelle de 0,67 ha en zone Urbaine, pour les différents motifs suivants :

1-La consommation foncière du projet de PLU, à savoir 7,85 ha (cf page 5 du PADD) atteint déjà le seuil de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) fixé par l'objectif de réduction de 50 % de la loi Climat et Résilience qui s'est élevée entre 2011 et 2020 à 16,22 ha. Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la bonne atteinte de cet objectif a été mise en cause par le préfet, conduisant à retirer certaines zones constructibles ; l'ajout de nouvelles zones constructibles s'avère donc quantitativement impossible à ce stade de la procédure au titre de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation des ENAF ;

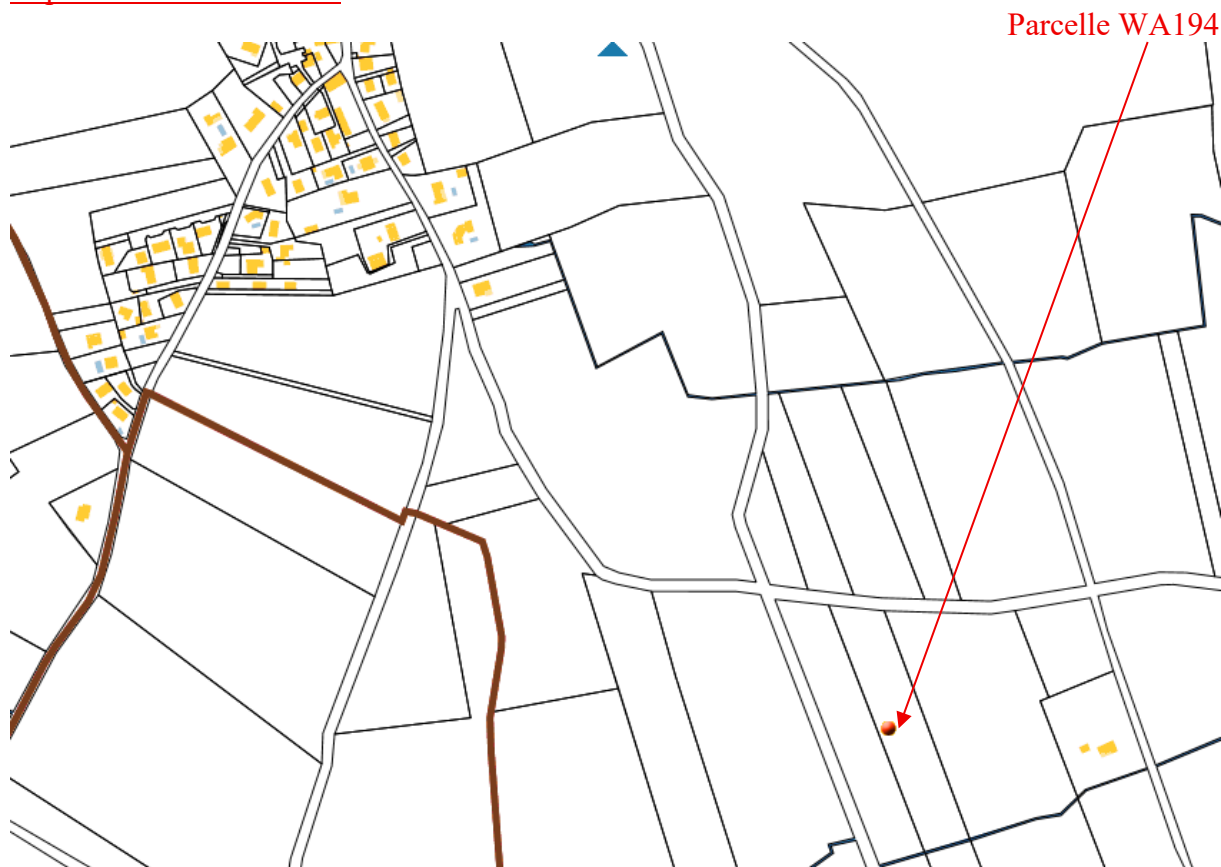
2-Cette parcelle se localise en Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (cf page 21 du rapport de présentation) , vis-à-vis de laquelle l'INAO demande une protection stricte (cf avis INAO dans la consultation des PPA) ;

3-Au titre du Scot, le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) impose dans les zones constructibles situées en lisière d'espaces agricoles, la création de bandes tampon de 30 m de large pour motif sanitaire, qui rendrait la faisabilité de tout projet d'aménagement peu pertinente au regard de la profondeur de la parcelle qui fait une cinquantaine de mètres.

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

Sa compagnie 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.

Réponse de la commune :



Le secteur Nce est considéré comme Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui ont fait l'objet d'un examen en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Sous réserve que ce nouveau STECAL Nce ne nécessite pas de repasser en CDPENAF (à vérifier auprès de la DDTM) et que l'activité de centre équestre soit avérée, la commune n'est pas opposée à ce classement Nce1 (emprise au sol des constructions limitée à 700 m²).

- 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.

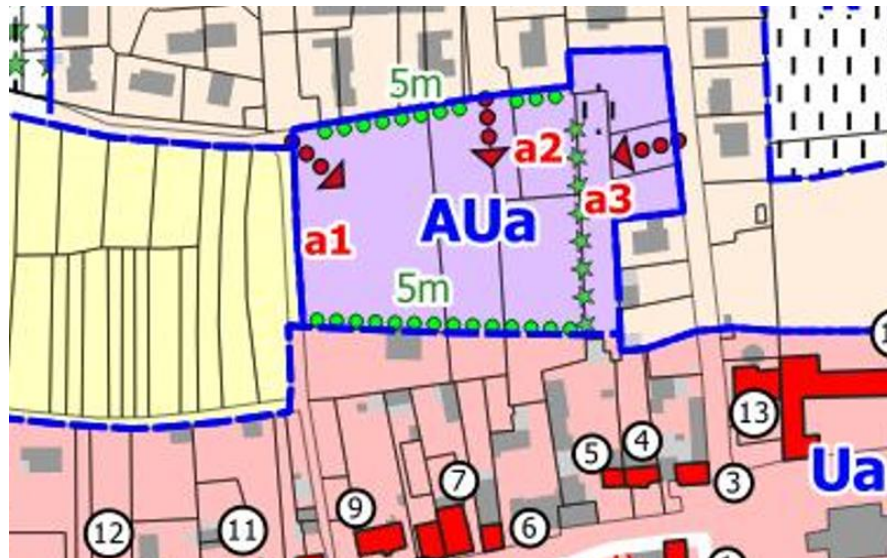
D'autre part Madame Véronique CONDOURE souhaite ajouter à la vente de la parcelle 1763 les parcelles 1764 et 3031, la superficie de ces trois parcelles restant modeste.

Réponse de la commune :

Parcelles A 1764 et 3031



ZONAGE ARRETE



La commune partage le souhait de mesdames Condoure et Gaudot de pouvoir mobiliser rapidement cet espace destiné à l'accueil démographique de la commune, mais les enjeux de mise en œuvre d'un programme de mixité sociale (15 logts sociaux) et fonctionnel (habitat intergénérationnel) tel que programmé dans l'OAP de la zone 1AUD de Villeranque (cf page 16 des OAP) impose de donner la priorité à cette zone, sachant que le zone AUa des anciens combattants est programmée en 2nd, soit dans à peine 3 ans à compter de l'approbation du PLU, le temps nécessaire à monter un Permis d'Aménager, et obtenir sa validation, ces études étant assez longues.

Concernant les parcelles 1764 et 3031, celles-ci sont en zone Ua et peuvent être vendues concomitamment avec la parcelle 1763 située en zone AUa.

- 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.

Réponse de la commune :



La commune ne peut donner une suite favorable à cette requête pour de multiples motifs :

1-motif de sobriété foncière déjà opposé à M.Banos ;

2-les contraintes hydrauliques de régulation pluviale et des inondations récurrentes sur ce secteur clairement exposées au paragraphe 5.1.1 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS du rapport de présentation ;

3-des enjeux de biodiversité et de zones humides (au sens biodiversité) exposés au paragraphe II.3.2.2. - Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur les zones de développement à vocation habitat et loisirs du PLU 2008 et sur les zones nouvellement pressenties dans le cadre de la révision du PLU

- Monsieur Alain BON, 49 chemin de la Gare à Avensan, demande que :

- Parcelle 1892 : classement en zone constructible car elle est bordée d'habitations sur trois de ses côtés ;

Réponse de la commune :

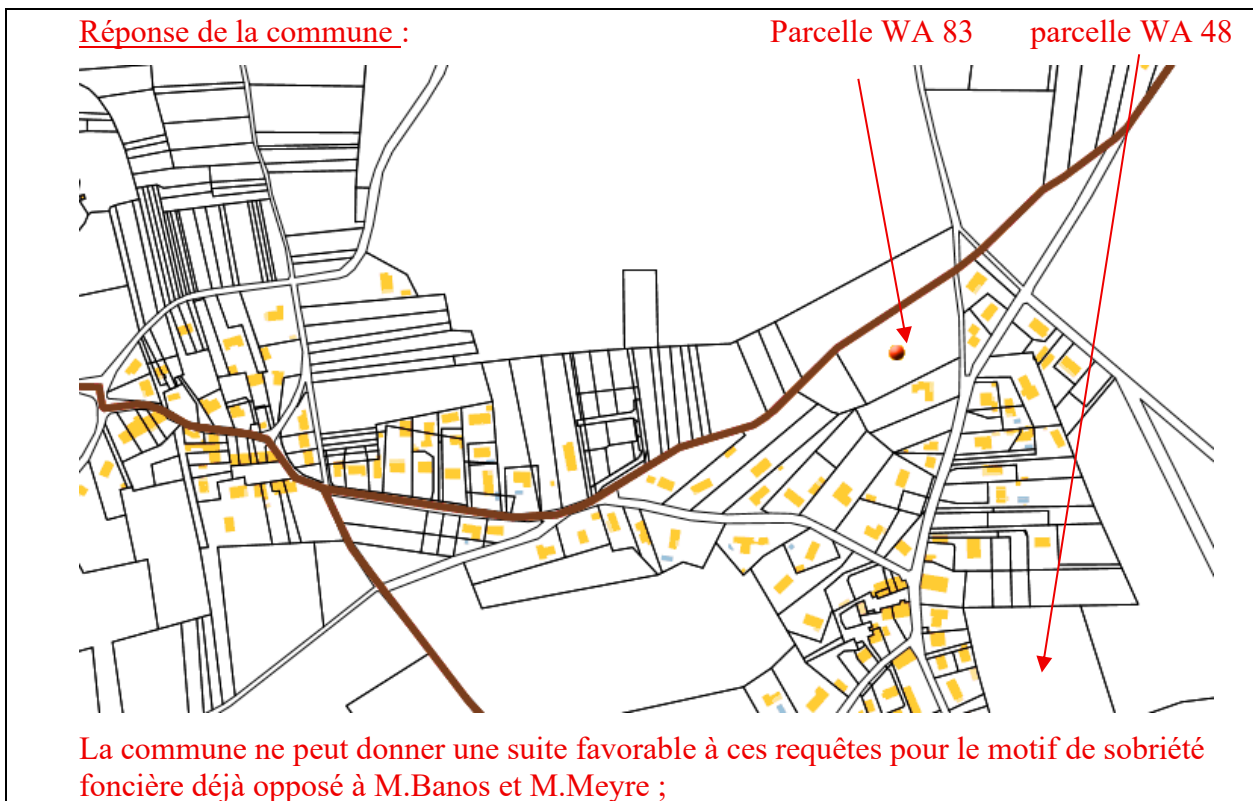
Parcelle 1892

La commune ne peut donner une suite favorable à cette requête pour de multiples motifs :

- 1-motif de sobriété foncière déjà opposé à M.Banos et M.Meyre ;
- 2-les contraintes hydrauliques de régulation pluviale et des inondations récurrentes sur ce secteur clairement exposées au paragraphe 5.1.1 INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS du rapport de présentation ;
- 3-des enjeux de biodiversité et de zones humides (au sens biodiversité) exposés au paragraphe II.3.2.2. - Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur les zones de développement à vocation habitat et loisirs du PLU 2008 et sur les zones nouvellement pressenties dans le cadre de la révision du PLU

A ce titre la commune ne peut donner une suite favorable.

- Parcelle WA 83 (Villerranque) : 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.

Réponse de la commune :



Bien que l'activité de chenil nécessite un certain éloignement des habitations afin d'en limiter les nuisances phoniques, la parcelle se localise en milieu densément forestier, donc présentant un aléa Feu de forêt fort, pour lequel la commune a fait l'objet de la part des services de l'état d'une demande de suppression de toute activité d'hébergement touristique en zone UG de Puyberron. La commune se doit de renoncer à ce projet d'hébergement touristique en zone UG au titre de l'aléa Feu de forêt, et ne peut pour les mêmes motifs accepter d'introduire en zone forestière d'aléa fort Feu de forêt, une activité de chenil susceptible d'aggraver le risque.

- 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.

Réponse de la commune :

La commune ne peut donner une suite favorable à cette demande, qui porte sur une surface importante et entraînerait une consommation foncière incompatible avec l'objectif de sobriété foncière du PLU, tel qu'il a déjà dû être opposé aux requêtes précédentes.

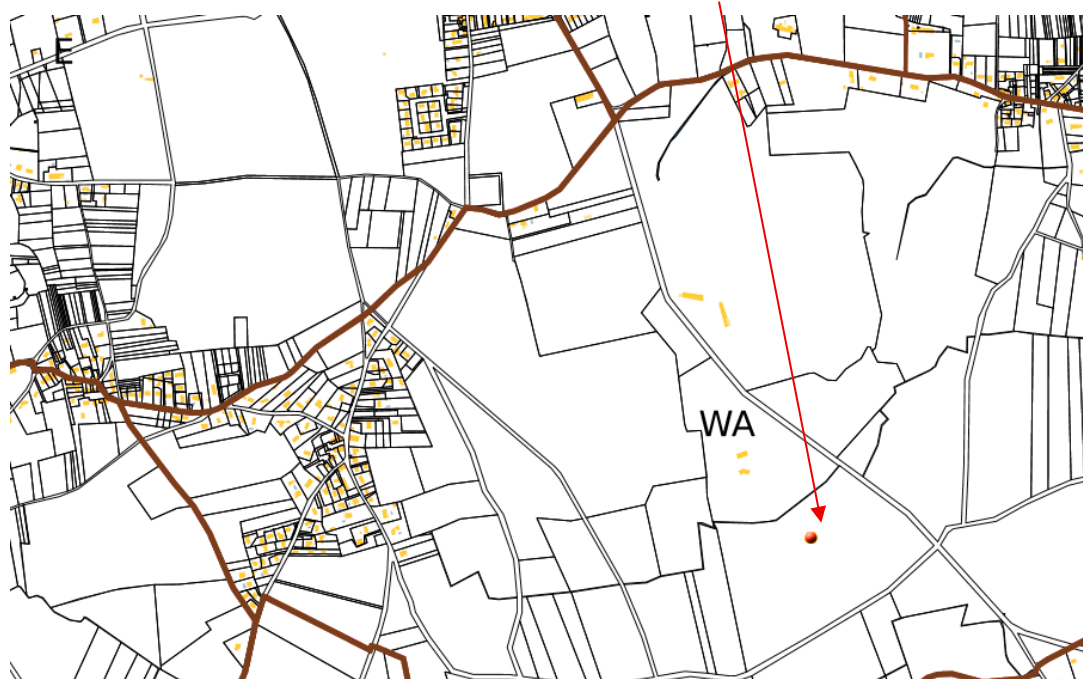
En outre, les parcelles concernées relèvent pour l'essentiel de secteurs naturels ou agricoles dont la préservation participe à l'équilibre du territoire communal et l'évitement de leur mitage par de l'urbanisation diffuse.

L'aléa Feu de forêt dans certains cas de ces parcelles constitue également un enjeu nécessaire à prendre en compte.

- 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.

Réponse de la commune :



Avis favorable – activité dans le prolongement des bâtiments appartenant à M.Drouillard déjà existants

- 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.

Réponse de la commune :



La commune soutient les projets agricoles présents sur son territoire, et pourrait faire évoluer son zonage soit en présence d'un sol à fort qualité agronomique nécessitant une protection soit dans la perspective d'un projet agricole. En l'espèce, il s'agit d'une zone à caractère forestier, et par conséquent avec un aléa Feu de forêt fort. Eu égard à cet élément et en l'absence de projet défini, la commune ne peut donner une suite favorable à cette demande.

- 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.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette demande, toutefois, après analyse, il apparaît que le projet ne s'inscrit pas dans le cadre d'une activité agricole justifiée. En l'absence d'exploitation agricole, la construction d'un hangar ne peut être autorisée en zone agricole ou naturelle au regard du règlement du PLU.

Par ailleurs, l'ouverture de droits à construire pour un usage non agricole serait contraire :

- * à la vocation du zonage,
- * aux objectifs de préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- * et à la lutte contre le mitage.

La commune rappelle que les constructions en zone agricole ou naturelle doivent être strictement liées et nécessaires à une activité compatible avec la vocation de la zone.

Avis défavorable.

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

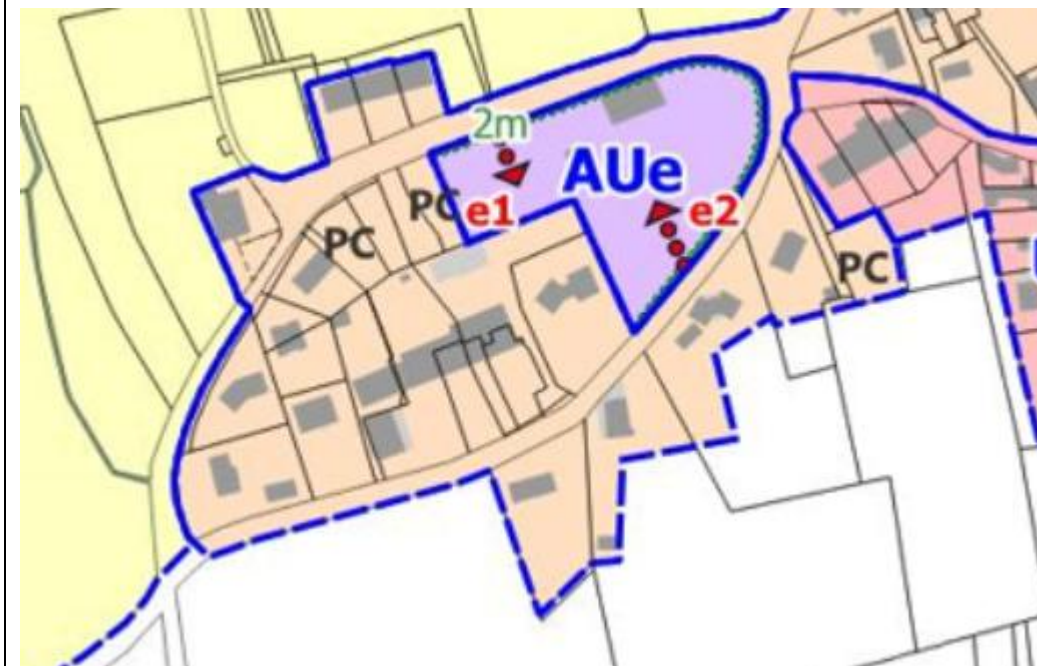
S'oppose au classement de cette parcelle en zone agricole. Le bâtiment se trouvant sur cette parcelle n'a jamais été à caractère agricole ; il est fiscalement reconnu comme un bâtiment à usage d'habitation. Il garde une valeur historique (construit en 1836). Plusieurs personnes sont intéressées pour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

Réponse de la commune :



La parcelle WP132 n'est pas classée en zone Agricole mais en zone AU, A Urbaniser dans le cadre de dispositions particulières définies dans le règlement d'urbanisme et dans

l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La parcelle est de ce fait constructible.



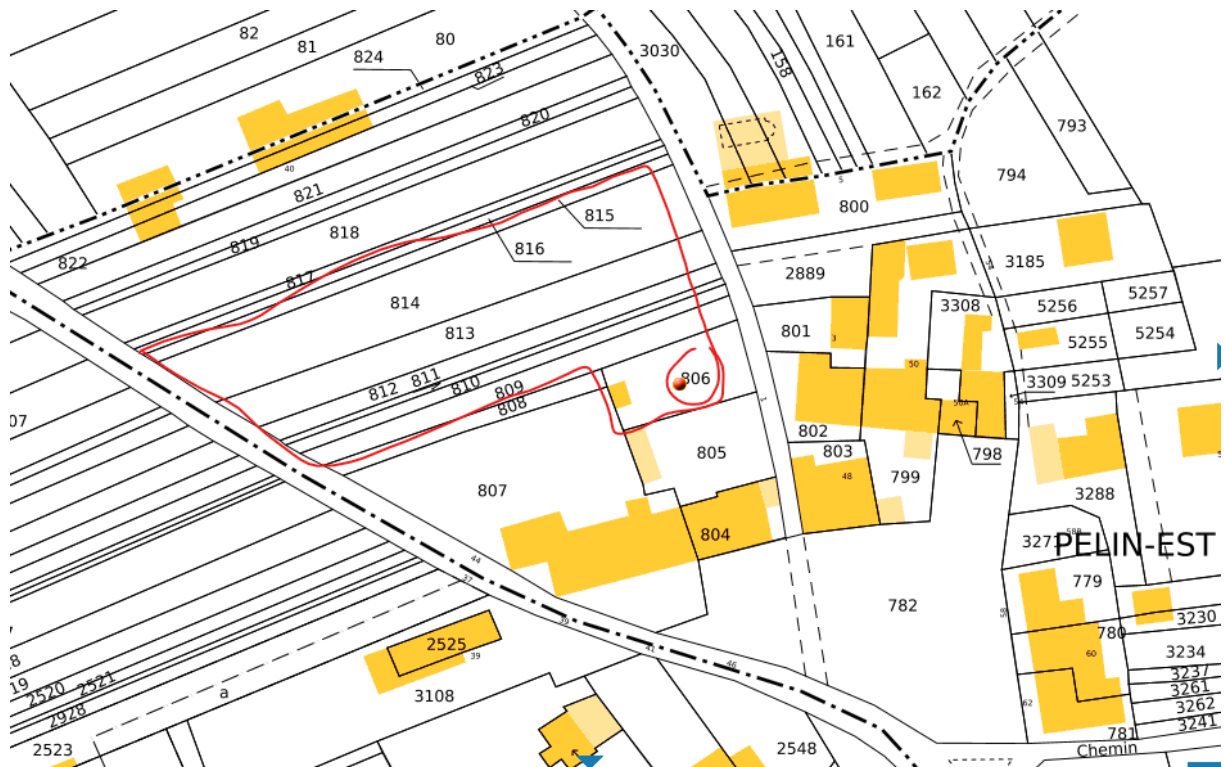
- Monsieur François TEYCHONNEAU 26 rue Francis Fournie 33112 Saint Laurent de Médoc – parcelles A 806 à A 816 Pelin – *Sur le site internet Démocratie Active*

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.

Réponse de la commune : :

parcelle A 806 à 816



La commune entend l'ensemble des arguments invoqués par M.Teychonneau ; toutefois, certains d'entre eux s'avèrent en contradiction avec les choix que la commune a fait pour établir son projet de territoire, à savoir :

Dans le PADD, un des principes d'organisation du bourg et ses hameaux satellites (cartographiés dans le schéma en page 8) est clairement celui « *d'un parti d'aménagement basé sur l'identité multipolaire constitué 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* », ces seuils étant précisés page 4 du PADD et schématisés page 8.

Décaler la zone constructible sur les parcelles indiquées par M.Teychonneau (qui étaient déjà classées en zone A en 2008 cf extrait de zonage ci-dessous) viendrait en contradiction avec ce principe du PADD, qui par ailleurs s'est appliqué à toutes les autres parcelles des hameaux, dont seules celles déjà classées en zone Urbaine dans le PLU 2008 ont été reconduites dans le PLU 2025 ; déroger à ce principe reviendrait à introduire un principe d'inégalité de traitement au bénéfice de M.Teychonneau.

La commune ne peut donc pas émettre d'avis favorable à ces demandes.

ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2008



- 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.

Réponse de la commune : :

parcelle A 203

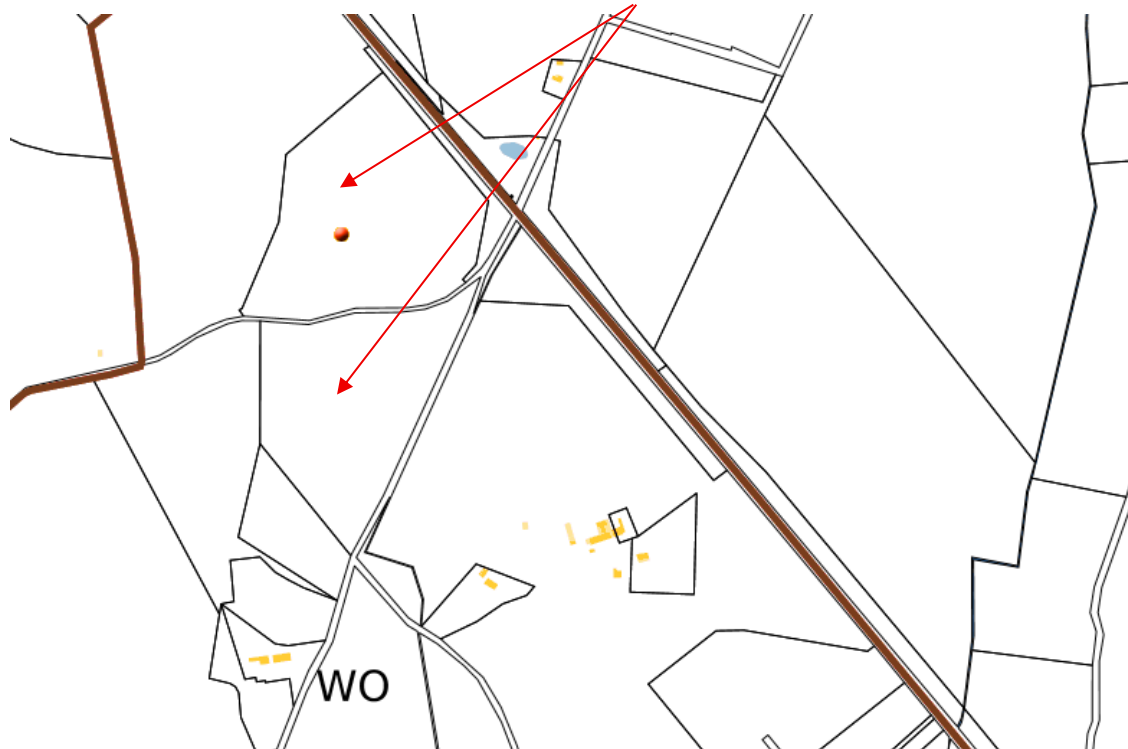


Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête précédente. La commune émet donc un avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune:

parcelles WO2 et 4



La requête s'inscrit dans le cadre d'une activité agricole avérée. Le classement en zone agricole est cohérent et permet la préservation ainsi que l'évolution encadrée de l'activité.

Avis favorable.

- 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.

Réponse de la commune :

Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M. BERNIARD et M. Teychonneau.



Toutefois, dans le cas présent, les 2 parcelles A 793 et 794 jouxtent la parcelle bâtie supportant le logement de M. Bernada dont dépendraient les 2 annexes envisagées (garage piscine) ; à noter qu'à l'article A 1.2.4- les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées à condition qu'elles desservent des constructions d'habitation existantes. (cf extrait du règlement d'urbanisme ci-après).

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.1.2 Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.2.2 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières se situent dans un rayon de 50 m maximum du siège d'exploitation, et ceci en tout point du bâtiment,
- 1.2.3 L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface totale n'excède pas 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.

Agence METAPHORE Architecture+Urbanisme+Paysage

Jun 2025

65 | 110

PLU d'AVENSAN

R.U.

A

- 1.2.4 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 m²,
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 50 m maximum du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,

- 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.

Réponse de la commune :

parcelles E 20825, E 1082, 1086 et 1090



Outre le fait que le motif de sobriété foncière constitue un 1^{er} motif de rejet de cette demande, la délimitation de la zone Uc de Romefort s'appuie sur la présence de limites claires à l'urbanisation, tel que ce principe d'aménagement est énoncé dans le PADD (page 4 : Décliner un parti d'aménagement basé sur l'identité multipolaire) ; dans le cas présent, le chemin de Romefort constitue un effet de limite avec la ceinture agri viticole qui se développe au nord du petit hameau historique éponyme (Romefort : L'origine du nom de ce lieu, que l'on rencontre le long des chemins du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle, serait « la place forte des pèlerins : de « romaeus » et « fort »). Tout comme les hameaux à l'Est du bourg, le hameau de Romefort a conservé une délimitation équivalente à celle du PLU 2008, sans dilution vers l'environnement agricole qui le ceinture, afin de lui conserver son caractère identitaire et historique.

En outre, la demande porte sur des parcelles disjointes.

A ce titre, la commune émet un avis défavorable.

- 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 jouxtent sa parcelle bâtie numéro A3555.

Réponse de la commune :

Parcelles A 3023, 3476 et 3477



Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M. BERNIARD et M. Teychonneau.

A ce titre, la commune émet un avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune :

parcelle WA 92

Le hangar sis sur la parcelle WA 92 se localise en milieu naturel forestier présentant un aléa Feu de forêt Fort ; sa désignation sur le plan de zonage pour en permettre le changement de destination pour une entreprise ou un logement, n'est pas envisageable ; en effet, dans le cadre de l'avis de l'état formulé par le préfet sur le PLU, il est demandé à la commune de supprimer les 5 changements de destination situés en milieu forestier à aléa Feu de forêt fort.

A ce titre, la commune ne peut donner une suite favorable à cette requête.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune : :

Parcelle A 3024



Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M. BERNIARD, M. Teychonneau et M. William au Landat.

Outre l'objectif de sobriété foncière, la requête présente en outre le facteur défavorable d'être en totale discontinuité avec le hameau du Landat, ce qui viendrait amplifier d'autant plus un effet de mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune :

parcelle WD95



Cette requête s'inscrit en décalage complet les principes du PADD qui vise à limiter le mitage et l'étalement urbain en zones naturelles et forestières. Outre la consommation foncière induite, ce type de développement urbain est facteur d'aggravation du risque Feu de forêt pour lequel le préfet a partiellement émis un avis défavorable.

A ce titre, ce type de requête n'est pas recevable.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune :

parcelle WB 123



Cette parcelle se localise dans le même secteur de Gombaudins que la requête précédente.
Même si la parcelle est située dans un ensemble de constructions créées à l'époque du POS
(zone NB qui s'avérait constructible), la réponse reste identique.

Avis défavorable.

- 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 o partie de ces parcelles en zone constructible, leur culture
étant de plus en plus difficile compte tenu des contraintes environnementales.

Réponse de la commune :

parcelles A 15 ,18,19 et 20



Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M.Teychonneau, et M.Berniard.

En outre, la difficulté d'exploitation ne suffit pas à justifier leur reclassement en zone constructible.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune

parcelle WP 132



La parcelle concernée est intégrée dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue au projet de PLU.

Cette OAP prévoit un aménagement global du secteur, visant à organiser de manière cohérente :

- les accès et les circulations,
- les réseaux,
- les formes urbaines,
- l'insertion paysagère.

Position de la commune : maintien du classement et de l'OAP, avec prise en compte du bâti existant dans le cadre d'un projet d'ensemble.

- 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.

Réponse de la commune :

parcelles E 2825, 1082, 1086

Requête déjà formulée précédemment ; réponse identique, avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune :

parcelle E 2678

La parcelle de Madame Laporte est classée en zone UC du projet de PLU. Elle demeure constructible, sans emplacement réservé.

- 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.

Réponse de la commune

Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M.Teychonneau, et M.Berniard.

En outre, La difficulté d'exploitation ne suffit pas à justifier leur reclassement en zone constructible.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune

parcelles A3163,1857



Bien que situées à proximité du quartier du Pont, ces parcelles se situent en discontinuité de toute enveloppe urbaine car non bordées directement par d'autres constructions comme évoqué. Outre cette situation urbaine, il n'est malheureusement pas possible de classer ces parcelles en zone Urbaine, pour les autres différents motifs suivants :

1-La consommation foncière du projet de PLU, à savoir 7,85 ha (cf page 5 du PADD) atteint déjà le seuil de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) fixé par l'objectif de réduction de 50 % de la loi Climat et Résilience qui s'est élevée entre 2011 et 2020 à 16,22 ha. Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la bonne atteinte de cet objectif a été mise en cause par le préfet, conduisant à retirer certaines zones constructibles ; l'ajout de nouvelles zones constructibles s'avère donc quantitativement impossible à ce stade de la procédure au titre de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation des ENAF ;


2-Cette parcelle se localise en Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (cf page 21 du rapport de présentation) , vis-à-vis de laquelle l'INAO demande une protection stricte (cf avis INAO dans la consultation des PPA) ;

3-Au titre du Scot, le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) impose dans les zones constructibles situées en lisière d'espaces agricoles, la création de bandes tampon de 30 m de large pour motif sanitaire, qui rendrait la faisabilité de tout projet d'aménagement peu pertinente au regard de la profondeur de la parcelle qui fait une cinquantaine de mètres.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune parcelles demandées



Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M.Teychonneau, et M.Berniard.

En outre, la difficulté d'exploitation ne suffit pas à justifier leur reclassement en zone constructible.

Avis défavorable.

- 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 de celle-ci en zone constructible car elle est proche des terrains déjà construits.

Réponse de la commune

parcelle demandée



Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M.Le Bésy.

Outre le fait que le motif de sobriété foncière constitue un 1^{er} motif de rejet de cette demande, la délimitation de la zone Uc de Romefort s'appuie sur la présence de limites claires à l'urbanisation, tel que ce principe d'aménagement est énoncé dans le PADD (page 4 : Décliner un parti d'aménagement basé sur l'identité multipolaire) ; dans le cas présent, le chemin de Romefort constitue un effet de limite avec la ceinture agri viticole et forestière qui se développe au nord et à l'Est du petit hameau historique éponyme (Romefort : L'origine du nom de ce lieu, que l'on rencontre le long des chemins du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle, serait « la place forte des pèlerins : de « romaeus » et « fort »). Tout comme les hameaux à l'Est du bourg, le hameau de Romefort a conservé une délimitation équivalente à celle du PLU 2008, sans dilution vers l'environnement agricole qui le ceinture, afin de lui conserver son caractère identitaire et historique.

A ce titre, la commune émet un avis défavorable.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune

parcelles W23 et W24

La commune considère que cette évolution peut être accueillie favorablement, dès lors qu'elle vise à permettre le maintien et le développement encadré d'une activité équestre compatible avec la vocation naturelle et de loisirs du secteur.

Le classement en zone NCe2 permettrait de mieux adapter le zonage à la réalité du projet, sans pour autant ouvrir de droits à une urbanisation générale ou à de l'habitat non lié à l'activité.

Cette évolution devra rester strictement encadrée afin de garantir :

- * la préservation du caractère naturel du site,
- * l'absence d'urbanisation diffuse,
- * la bonne insertion paysagère des installations,
- * le respect des contraintes environnementales,
- * et la limitation des constructions aux seuls équipements nécessaires à l'activité équestre.

Position de la commune : avis favorable au classement des parcelles W 23 et W 24 en zone NCe2, sous réserve d'un encadrement réglementaire strict.

- 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.

Réponse de la commune

parcelle A 3680

La parcelle concernée est située dans un secteur identifié comme sensible aux phénomènes d'inondation et de ruissellement. Cette contrainte majeure justifie une vigilance particulière en matière d'urbanisation.

Dans ce contexte, le classement retenu au projet de PLU apparaît cohérent avec :

- * les enjeux de prévention des risques,
- * la nécessité de préserver les zones d'expansion des eaux,
- * les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).


L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur serait de nature à aggraver les risques existants, compromettre la gestion des écoulements et exposer les biens et les personnes.

La commune rappelle que le PLU doit intégrer les risques naturels et garantir la sécurité des habitants.

Position de la commune : avis défavorable, maintien du zonage en raison des contraintes liées au risque d'inondation.

- 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.

Réponse de la commune parcelle WA234



Bien qu'opportunément localisée dans le prolongement du hameau de Villeranque, la commune ne souhaite pas classer cette parcelle forestière en zone Urbaine, pour le motif suivant :

1-La consommation foncière du projet de PLU, à savoir 7,85 ha (cf page 5 du PADD) atteint déjà le seuil de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) fixé par l'objectif de réduction de 50 % de la loi Climat et Résilience qui s'est élevée entre 2011 et 2020 à 16,22 ha. Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la bonne atteinte de cet objectif a été mise en cause par le préfet, conduisant à retirer certaines zones constructibles ; l'ajout de nouvelles zones constructibles s'avère donc quantitativement impossible à ce stade de la procédure au titre de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation des ENAF ;

Toutefois, la localisation dans le prolongement de l'enveloppe urbaine pourra être un argument favorable à une évolution du zonage lors de la prochaine révision.

Avis défavorable.

- Monsieur Francis HRUBY – *sur le site Démocratie Active*
Demande le reclassement de ses terrains au lieu-dit Les Chalets en limite d'Avensan et Arzac 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.

Réponse de la commune parcelle WI 146

Monsieur HRUBY sollicite un reclassement en lien avec une activité équine.

La commune reconnaît l'existence de l'activité. Un classement agricole peut être étudié si l'activité est réelle, structurée et compatible avec la vocation de la zone.

Position de la commune : avis favorable

- 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.

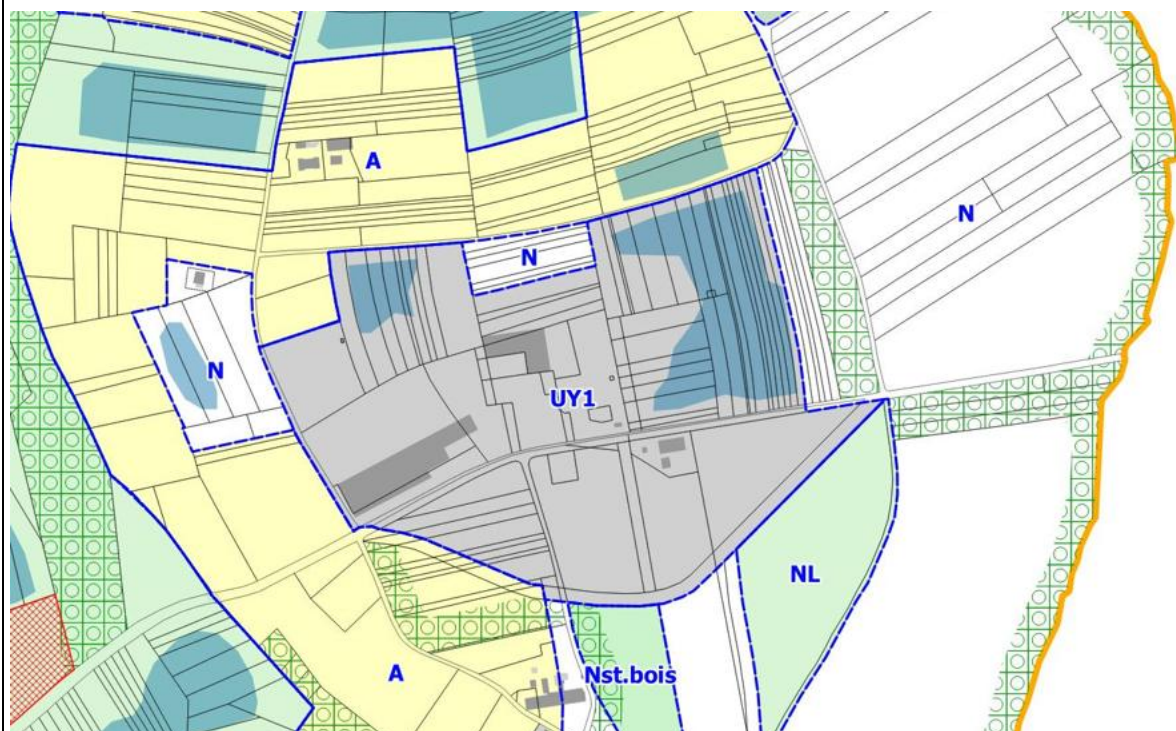
Les parcelles sont actuellement en Zone UY constructibles et nous souhaitons que les parcelles constructibles, objet de notre accord, restent en UY et ne passent pas en Zone UY1. Parcelles 4355, 4357, 4356, 4358, 3952, 3949, 3946, 4359, 4360, 4361, 1011, 2925, 1012, 2920, 3947, 3948, doivent rester constructibles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

Réponse de la commune

La commune prend acte de cette inquiétude. Le PLU n'a pas vocation à empêcher le maintien ou le développement raisonnable d'une activité régulièrement implantée.



Le zonage arrêté est bien celui présenté ci-dessus mais il y a une erreur dans la règle introduite en secteur UY1 qui est bien constructible çà des fins industrielles ; le règlement d'urbanisme sera modifié en conséquence.

- 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.

Réponse de la commune

parcelles E 1202, 1203, 1206



Bien qu'opportunément localisées dans le prolongement du hameau de Meyre et non pas en dent-creuse (l'ensemble parcellaire se trouve en fin de hameau), il n'est malheureusement pas possible de classer ces parcelles en zone Urbaine, pour les différents motifs suivants :

1-La consommation foncière du projet de PLU, à savoir 7,85 ha (cf page 5 du PADD) atteint déjà le seuil de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) fixé par l'objectif de réduction de 50 % de la loi Climat et Résilience qui s'est élevée entre 2011 et 2020 à 16,22 ha. Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la bonne atteinte de cet objectif a été mise en cause par le préfet, conduisant à retirer certaines zones constructibles ; l'ajout de nouvelles zones constructibles s'avère donc quantitativement impossible à ce stade de la procédure au titre de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation des ENAF ;

2-Cette parcelle se localise en Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (cf page 21 du rapport de présentation), vis-à-vis de laquelle l'INAO demande une protection stricte (cf avis INAO dans la consultation des PPA) ;

3-Au titre du Scot, le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) impose dans les zones constructibles situées en lisière d'espaces agricoles, la création de bandes tampon de 30 m de

large pour motif sanitaire, qui rendrait la faisabilité de tout projet d'aménagement peu pertinente au regard de la profondeur de la parcelle qui fait une cinquantaine de mètres.

4-En outre, dans le PADD, un principe de réduction de l'étalement urbain le long des voies a été invoqué, phénomène qui s'est particulièrement opéré dans le quartier Meyre, où les constructions s'étaient sans épaisseur le long de la route ; c'est ce type de développement urbain que le projet de PLU cherche à limiter, paysagèrement peu qualitatif car vecteur de banalisation et mitage de l'espace rural.

A ces différents titres, Avis défavorable.

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

Propriétaire de la parcelle A 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.

Réponse de la commune

parcelle A 2377

La commune ne retient pas cette demande. La proximité d'une zone habitée ne suffit pas à justifier une extension de constructibilité si la parcelle n'est pas comprise dans l'enveloppe urbaine retenue. En effet, la consommation foncière du projet de PLU, à savoir 7,85 ha (cf page 5 du PADD) atteint déjà le seuil de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) fixé par l'objectif de réduction de 50 % de la loi Climat et Résilience qui s'est élevée entre 2011 et 2020 à 16,22 ha. Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la bonne atteinte de cet objectif a été mise en cause par le préfet, conduisant à retirer certaines zones constructibles ; l'ajout de cette nouvelle zone constructible s'avère donc quantitativement impossible à ce stade de la procédure au titre de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation des ENAF ;

Position de la commune : avis défavorable.

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.

Réponse de la commune :

parcelle A 5038

Cette requête appelle la même réponse que celle formulée à la requête de M.Teychonneau, et M.Berniard.

Avis défavorable.

- 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.

Réponse de la commune :

parcelle A 1485

Après analyse, il apparaît qu'une petite extension de la zone constructible a déjà été réalisée dans le cadre du projet de PLU afin de tenir compte de la configuration du secteur et de la situation de la parcelle.

La commune considère que cet ajustement constitue une prise en compte suffisante de la demande, tout en préservant l'équilibre général du document.

Accorder une extension supplémentaire irait à l'encontre des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces non urbanisés.

Avis défavorable à une extension supplémentaire, maintien du zonage tel qu'ajusté au projet de PLU

- 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.

Réponse de la commune :

parcelles 4811 et 4868



Cette règle de recul répond à un des principes de prise en compte de la qualité paysagère énoncé dans le PADD en page 3, à savoir :

« 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. »

Le principe d'un recul des constructions et tout autre installation type carport, répond à ce principe paysager le long de la rue de la gare, afin de conserver le long de cet axe l'ambiance de traversée forestière qui lui confère la présence des boisements.

La commune ne peut donc pas, eu égard au PADD, donner un avis favorable et déroger à ces éléments.



ambiance forestière le long de la rue de la gare

- 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.

Réponse de la commune :

.parcelles E 819 et 1671



La justification des changements apportés au zonage du PLU 2008 est dans le rapport de présentation, au paragraphe 4.3.1.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU 2008 (page 195).



L'explication du changement apporté au classement des parcelles E819/820 est illustré sur un extrait de zonage 2008 (ci-dessus à gauche) et un extrait du zonage arrêté en 2025 (ci-dessus à droite); le secteur porte le numéro 3 dans l'explication et renvoie à la justification suivante :

« 3. Au quartier Le Pont, reclassement en zone N d'un fond de jardin (parcelles E819/820) classé en zone UB au PLU 2008, mais qui régulièrement subit une inondation liée à la Jalle de Castelnau ; l'emprise foncière reclassée est alignée sur les parcelles voisines E 1670/1669/1450 ».

La commune maintient sa position vis -à-vis de cette zone constructible en bordure du ruisseau de Castelnau :

Les parcelles concernées sont situées dans un secteur présentant des contraintes importantes, en matière de régulation des eaux, de ruissellement et de sensibilité au risque inondation.

Ces éléments justifient une vigilance particulière et ne permettent pas d'envisager une ouverture ou un maintien en zone constructible sans exposer le secteur à des risques supplémentaires.

La commune rappelle que le PLU doit intégrer les risques naturels, préserver les zones sensibles et garantir un développement maîtrisé et sécurisé du territoire.

Position de la commune : avis défavorable, maintien du zonage retenu au projet de PLU au regard du risque d'inondation.

- 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.

Réponse de la commune :

Sous réserve de ne pas se situer dans le PPRI, le règlement du PLU prévoit la possibilité de réaliser des annexes en zone N, dès lors qu'elles sont liées à une habitation existante et qu'elles respectent les conditions fixées par le règlement, notamment en matière d'emprise, d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et d'insertion paysagère.

La commune précise que cette possibilité ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation nouvelle, mais uniquement une faculté encadrée d'évolution du bâti existant.

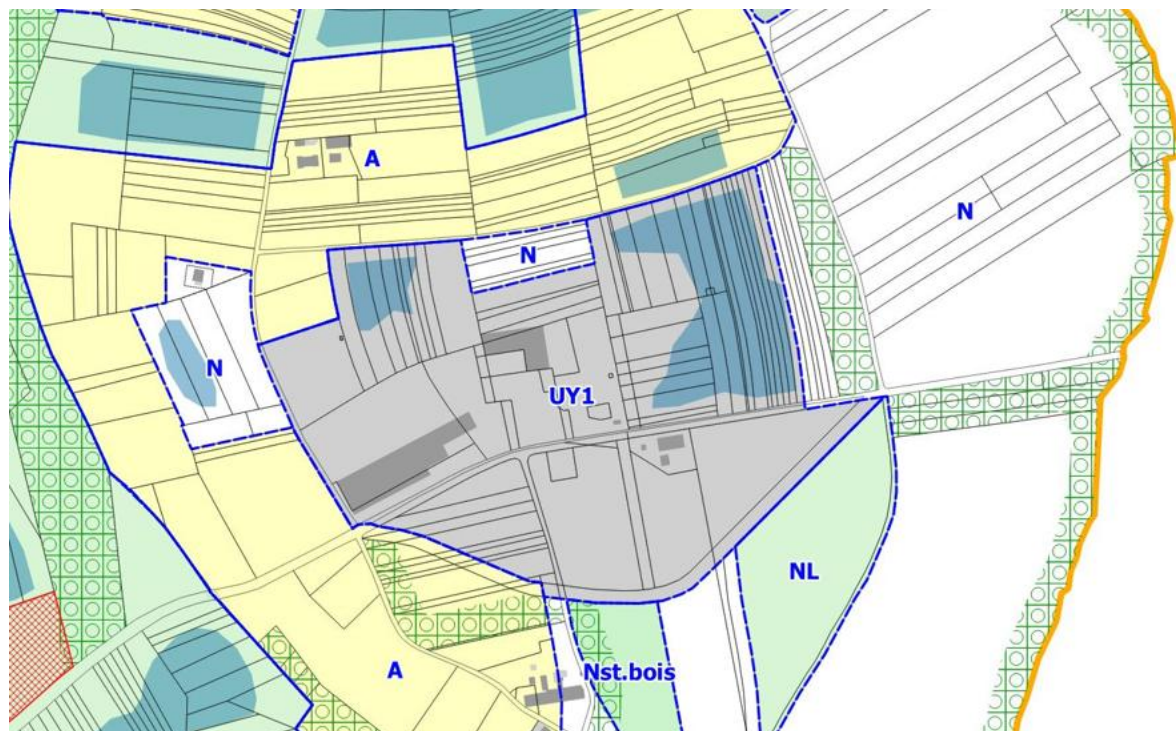
- Monsieur Maxime LAVAL (société HOSTEINS LAVAL) - *par remise de correspondance insérée au registre*

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

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette inquiétude. Le PLU n'a pas vocation à empêcher le maintien ou le développement raisonnable d'une activité régulièrement implantée.



Pour la zone Nst. Bois, la Commune ne peut pas raisonnablement positionner ce secteur en UY. En effet, la consommation foncière du projet de PLU, à savoir 7,85 ha (cf page 5 du PADD) atteint déjà le seuil de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

(ENAF) fixé par l'objectif de réduction de 50 % de la loi Climat et Résilience qui s'est élevée entre 2011 et 2020 à 16,22 ha. Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la bonne atteinte de cet objectif a été mise en cause par le préfet, conduisant à retirer certaines zones constructibles. La commune donne donc un avis défavorable sur ce point.

Aussi, concernant le zonage UY1, le zonage arrêté est bien celui présenté ci-dessus mais il y a une erreur dans la règle introduite en secteur UY1 qui est bien constructible çà des fins industrielles ; le règlement d'urbanisme sera modifié en conséquence.

23 – Observations, questions ou demandes diverses

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

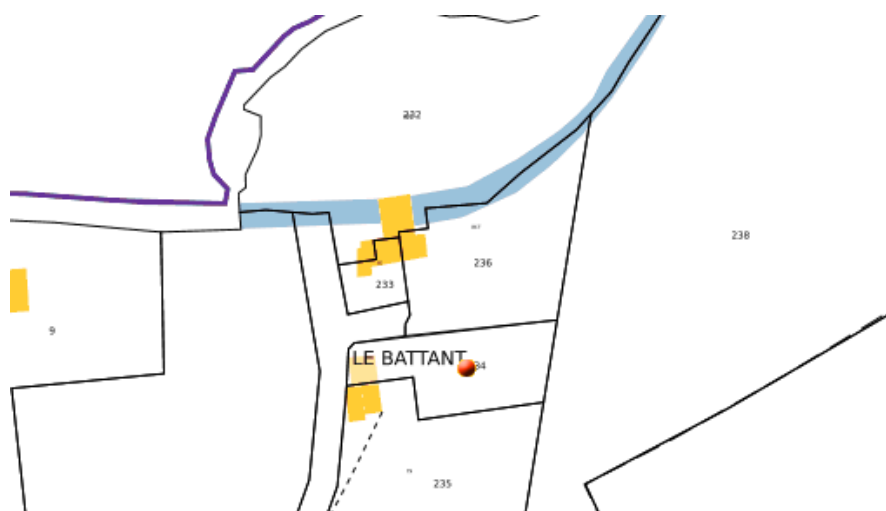
La parcelle comprend notamment une grange ancienne identifiable sur le cadastre et matériellement présente sur le terrain. Or ce bâti n'est pas reconnu par le P.L.U., ce qui empêche toute instruction normale de demandes administratives.

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.

Réponse de la commune :

parcelle WP234



Le bâtiment sis sur la parcelle WP 234 apparaît bien sur le plan de zonage (cf ci-dessous) et est désigné par la lettre E sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement des destination.



Le zonage est donc compatible avec un projet de rénovation du bâtiment indiqué sur la parcelle WP234.

- 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.

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU prévoit la possibilité de réaliser des annexes en zone N, dès lors qu'elles sont liées à une habitation existante et qu'elles respectent les conditions fixées par le règlement, notamment en matière d'emprise, d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et d'insertion paysagère.

La commune précise que cette possibilité ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation nouvelle, mais uniquement une faculté encadrée d'évolution du bâti existant.

Le projet pourra donc être étudié favorablement dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve de sa conformité au règlement du PLU.

Avis favorable de principe, sous réserve du respect du règlement applicable aux annexes en zone N.

- 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.

Réponse de la commune

parcelle WP 132



La parcelle concernée est intégrée dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue au projet de PLU.

Cette OAP prévoit un aménagement global du secteur, visant à organiser de manière cohérente :

- les accès et les circulations,
- les réseaux,
- les formes urbaines,
- l'insertion paysagère.

Position de la commune : maintien du classement et de l'OAP, avec prise en compte du bâti existant dans le cadre d'un projet d'ensemble. Même position que pour Madame CAMBON, co-propriétaire de la parcelle.

- 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.

Réponse de la commune :

parcelle WA 81



Après analyse, il apparaît qu'une erreur de classement s'est produite., qui sera corrigée dans la version finale du document, afin de rétablir un zonage cohérent avec les caractéristiques du secteur et les objectifs du projet communal.

Cette correction ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, mais constitue un ajustement technique nécessaire.

Avis favorable pour reclassement en zone Ub.

- 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.

Réponse de la commune :

Sous réserve du respect du règlement du PLU, des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur, de visibilité et de sécurité, la commune indique qu'un projet de clôture peut être étudié favorablement.

Le projet devra également respecter les contraintes éventuelles liées aux accès, aux fossés, aux écoulements d'eau, aux voies publiques et à l'insertion paysagère.

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

Ont construit leurs maisons sur le Secteur de Branassas 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 OSTRAS : demande la construction d'un mur le long de sa limite avec la zone AUb ;

Madame Ludivine OSTRAS-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).

Réponse de la commune :

Madame OSTRA-MARTIN attire l'attention sur la gestion des eaux pluviales et les écoulements entre parcelles.

La commune prend acte de cette observation.

La gestion des eaux pluviales constitue un point de vigilance important. Tout projet futur devra respecter les écoulements naturels, préserver les fossés existants et ne pas aggraver la situation des fonds voisins.

Les prescriptions relatives aux eaux pluviales devront être prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Position de la commune : observation prise en compte, maintien du zonage avec vigilance particulière sur la gestion hydraulique.

- 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.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette demande.

Le projet devra être examiné dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, au regard du règlement applicable à la zone concernée.

Sous réserve du respect des règles de recul, d'accès, d'aspect extérieur, d'insertion paysagère et de sécurité, la commune n'est pas opposée à l'étude du projet.

Position de la commune : avis favorable de principe sous réserve de conformité au règlement du PLU.

- 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 ;

Réponse de la commune :

La consommation foncière du projet de PLU est annoncée dans le PADD et respecte l'objectif de réduction de -50% de la loi climat et résilience, à savoir :

Une consommation foncière d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) projetée de 6,20 ha, majorée de 1,65 ha consommé entre 2021 et 2024¹ soit 7,85 ha, valeur réduite de moitié par rapport à 16,22 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2020¹.

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

- 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 ;

Réponse de la commune :

La consommation d'ENAF générée par l'aménagement de la zone du Pas du Soc est une consommation foncière mutualisée à l'échelle intercommunale du Scot, car elle répond à un besoin qui dépasse ceux de la simple commune de Avensan et rayonne sur l'ensemble de la Médullienne.

Il s'agit d'un projet porté par la Communauté de Communes Médullienne, qui est passé de 40 ha à 20 ha à l'issue de la mise en œuvre d'une démarche ERC Eviter-Réduire-Compenser. En outre, dans le cadre de l'OAP du secteur, et sur le zonage, les bandes de défense incendie sont indiquées.

- La station d'épuration de Castelnaud n'est plus aux normes et l'ouverture à l'urbanisation tant que ce problème n'est pas réglé est irresponsable ;

Réponse de la commune :

Les études de remise à niveau de la STEP de Castelnaud sont en cours. A la demande de l'État, il sera peut-être inséré dans le règlement écrit du PLU le conditionnement de délivrance de nouveaux PC à la mise en service de la STEP.

- 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 Castelnaud. Des inventaires complets aux bonnes périodes doivent être réalisés et l'évaluation des incidences Natura 2000 soit être entièrement reprise.

Réponse de la commune :

Des inventaires complémentaires confiés à l'écologue en charge du dossier sont programmés en mai/juin 2026, afin de parfaire l'évaluation des incidences du projet.

- 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.

Réponse de la commune

Les questionnements de mesdames Lila CHIBANE et Camille COUTENS se rejoignant étroitement, les réponses de la commune sont les mêmes.

- 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.

Réponse de la commune :

La justification de ce choix communal, déjà développée dans le rapport de présentation, s'appuie sur les arguments suivants :

1-La capacité de densification² des enveloppes urbaines constituées (moins de 10 ha) s'avère insuffisante à couvrir les besoins fonciers évalués pour répondre aux besoins de développement du projet communal à savoir 14,3 ha³. A ce titre, outre la mobilisation prioritaire de ces espaces de densification⁴, il s'avère nécessaire de mobiliser en complément le différentiel au sein d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers⁵, afin de couvrir la totalité des besoins de développement.

2-Concernant le choix de localisation de ces ENAF à mobiliser en complément des espaces de densification, il a résulté de l'application d'une analyse multicritère afin d'identifier les espaces adaptés à recevoir ce type d'aménagement ; les critères sont exposés en page 207 du rapport de présentation, et une carte en page 208 permet de synthétiser l'ensemble de ces périmètres pris en considération dans la recherche des scénarios d'aménagement.

A l'issue de cette analyse multicritère, le secteur situé en continuité sud du hameau de Villeranque, a été identifié comme étant le seul à répondre à ces différents enjeux pour porter un aménagement à vocation d'habitat. Le secteur AUd est délimité sur un espace de 4 ha, au regard des motifs suivants :

- Localisation dans le prolongement direct de l'enveloppe urbaine du hameau de Villeranque, et reliable au bourg par un itinéraire communal de cheminements doux établi par la commune en parallèle du PLU,
- Corollaire de cette localisation, présence d'une desserte par les réseaux publics permettant le raccordement d'une opération d'aménagement de 18 logements/ha,
- Absence d'enjeu agricole (hors périmètre AOC),
- Absence d'enjeu sylvicole : les parcelles ne relèvent pas d'une exploitation professionnelle sylvicole,
- Absence d'enjeu biologique majeur (hors zone Natura 2000, ZNIEFF, zone humide du SAGE Estuaire) et d'enjeu biologique local à l'issue du diagnostic conduit dans le cadre des études préliminaires⁶,

² paragraphe 1.7.4 BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE DEVELOPPEMENT DES ESPACES BATIS DU PLU 2008.

³ Paragraphe 4.2.3 LES BESOINS FONCIERS : 14 HA SUR LA BASE D'UNE DENSITE VARIABLE DE 15 A 18 LOGEMENTS/HA

⁴ A savoir 8,8 ha brut pondérés de 10 % à 7,9 ha nets

⁵ A savoir 6,2 ha mais qui pour 1,20 ha se localise au milieu d'un lotissement (0,55 ha de vigne arrachée au milieu du lotissement Vignerons de Branas pour la zone AUb) et résulte d'ex parcelles agricoles bâties au sein d'un hameau périphérique du bourg (0,25 ha pour la zone AUe de Romefort et 0,4 ha pour la zone AUc du Pont route de Moulis) ; au regard de leur inscription dans le tissu déjà urbanisé, on peut considérer que cette capacité de 1,20 ha est constitutive d'un phénomène de densification plus que de consommation d'ENAF

⁶ cf paragraphe II.3.2.2. Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur les zones de développement à vocation habitat et loisirs du PLU 2008 et sur les zones nouvellement pressenties dans le cadre de la révision du PLU

- Monsieur Franck CORNU , SARL CONSTRUCTIONS ET PATRIMOINE
Propriétaire de a 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).

Réponse de la commune

La parcelle E 2675 n'est pas soumise à un emplacement réservé. Elle est située en zone UC.

- 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.

Réponse de la commune

La parcelle E 267 n'est pas soumise à un emplacement réservé. Elle est située en zone UC.

- 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.

Réponse de la commune

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, qui fixe un objectif de réduction de
moitié de la consommation foncière, les documents de planification doivent désormais non
seulement être sobres en zones constructibles mais également optimiser celles qui sont
délimitées sur le zonage. Ainsi, la loi implique que la constructibilité soit améliorée et
notamment en capacité de densification des sols. Le choix que la commune fait est celui d'une
densification équilibrée entre emprise au sol des constructions (pas trop élevée pour conserver
un ratio d'emprise de pleine terre à maintenir non artificialisée et destinée notamment à la
fonction d'infiltration des eaux de pluie) et hauteur des constructions, cette dernière variable
étant limitée à une hauteur de R+1, soit une hauteur équivalente à ce qui se construisait dans
les villages historiques du Médoc.

La commune considère que le PLU présente un bon équilibre entre l'injonction de la loi
Climat et Résilience de sobriété foncière, une emprise au sol qui laisse leur perméabilité aux
sols et une hauteur des constructions en cohérence avec la forme urbaine traditionnelle des
petits bourgs historiques médocains.

- Madame Fanny DOUX , 10 rue du Baillet 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 l'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 ?

Réponse de la commune

Après analyse, la demande ne peut être retenue en l'état dès lors qu'elle conduirait à remettre
en cause les orientations d'aménagement définies dans le projet de PLU.

Le secteur concerné a été identifié comme pouvant accueillir une urbanisation encadrée, dans le respect des principes de cohérence urbaine, de desserte, de gestion des eaux et d'insertion paysagère.

La commune rappelle que le PLU doit concilier la préservation du cadre de vie avec les besoins de développement de la commune. Les projets futurs seront strictement encadrés afin de limiter les impacts et garantir une bonne intégration.

Position de la commune : avis défavorable à la demande, maintien du projet de PLU sur le secteur concerné.

En outre, la commune investit régulièrement depuis plusieurs années pour la mise à niveau de ses équipements scolaires ; afin de maintenir un projet d'accueil en cohérence avec la capacité des équipements scolaires, celui-ci a été annoncé volontairement limité au dimensionnement présenté en page 2 du PADD (paragraphe II-2 MARQUER UNE « PAUSE » DANS LE RYTHME DE CROISSANCE COMMUNAL.

La question du dimensionnement des équipements scolaires est développée dans le rapport de présentation (paragraphe I.4.6. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE, 4.2.7 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- 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.

Réponse de la commune

Ce questionnement rejoint celui formulé par M. Michel LE MANCHEC ; la réponse est identique.

Concernant la question sur le trafic des camions en phase de chantier de la zone 1AUb vigneron de Branas, compte tenu de la taille très réduite (0,55 ha) de la zone, sa capacité d'accueil est estimée à 10 logts, soit une faible constructibilité.

- 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.

Réponse de la commune

Aucune remarque de cet ordre n'a été formulée dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques associées.

Une amélioration ponctuelle peut être recherchée si des cas précis sont formulés.

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

Réponse de la commune

Une réunion de travail en sous-préfecture le 13/11/2025 réunissant la commune et son Bureau d'études, le sous-préfet et la DDTM33 a été organisée pour apporter les adaptations au projet nécessaires en réponse aux observations de l'état ; ces modifications sont formulées dans un document mis à disposition du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

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.

Réponse de la commune

Le PLU a été arrêté le 21/07/25, et la MAJ de son contenu en juin 2025 ne pouvait être matériellement plus anticipée. L'arrêt du projet ne suspend pas l'activité de construction sur la commune qui s'opère en régime du PLU opposable, sauf si la commune souhaite sursoir à statuer si les constructions remettent en cause la mise en œuvre du future PLU.

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.

Réponse de la commune

Le choix d'un développement vers Villeranque est clairement expliqué et justifié dans le rapport de présentation au paragraphe 4.3.2.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES AU DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 2008, et illustré par une cartographie en page 209.

L'évaluation des alternatives de localisation d'une zone de développement de l'habitat dans le prolongement du bourg étant développée en page 207.

Outre la localisation géographique, le foncier acquis par la commune de Avensan permet de mener une politique de l'habitat favorable à la diversité sociale (logement social) et fonctionnelle (habitat intergénérationnel).

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.

Réponse de la commune

Le choix d'un confortement des activités récréatives et notamment la possibilité d'une petite restauration sur le site de Puyberron renvoie au souhait des usagers du site, notamment les associations sportives et de loisirs, et revêt une certaine cohérence, cette possibilité se constate de façon fréquente sur d'autres pôles sportifs et de loisirs ; La plaine sportive de Puyberron est déjà occupée par plusieurs bâtiments accueillant du public (dont la salle des fêtes) qui sont correctement équipés en matière de défense incendie , y permettre une activité de petite restauration dans un nouveau bâtiment ou dans un bâtiment existant ne va pas remettre en cause la défendabilité incendie du site.

A Vertesse, 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.

Réponse de la commune

Dans ces deux cas le choix de la commune est de conforter l'activité agricole sur la commune, conformément au principe annoncé III.2.8. **PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** dans le PADD en page 5.

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 adoptée 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.

Réponse de la commune

Concernant les prospections botaniques, la commune a missionné l'écologue en charge du dossier de PLU pour de nouvelles prospections en mai/juin 2026, afin de disposer d'une donnée plus représentative, conformément aux attendus de l'état et de l'autorité environnementale .

Les données loi sur l'eau seront téléversées au fond documentaire Biodiversité comme la loi l'exige.

Les zones humides sont développées et cartographiées sur les zones d'enjeu en matière de développement urbain au paragraphe II.3.2.2. Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur les zones de développement à vocation habitat et loisirs du PLU 2008 et sur les zones nouvellement pressenties dans le cadre de la révision du PLU

Concernant les études préalables à l'arrêt du projet, la commune considère qu'elles se sont opérées sur une période suffisamment longue pour ne pas être assimilée à une précipitation mais au contraire à un temps d'études et d'analyse ad hoc à une décision murement réfléchie.

Remis à Monsieur le Commissaire Enquêteur par transmission par voie électronique et par voie postale le 13 mai 2026.

ANNEXE 1 - COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC L'AUTORISATION PREFECTORALE DE PRELEVEMENT EN EAU POTABLE DELIVREE AU SIAEPA DE CASTELNAU

	population INSEE 2022	population estimée à N+10 ans sur la base d'un prolongement de la tendance 2016/2022 et + 500 hab pour Avensan	besoins en eau potable sur la base d'un ratio de 54 m3/habitant/an (source : https://www.eaufrance.fr).			
Castelnau-de-Médoc	4850 habitants	+ 0,8 %/an	+ 402 hab			
Listrac-Médoc	2801 habitants	+ 0,4 %/an	+ 114 hab			
Moulis-en-Médoc	1917 habitants	+ 1 %/an	+ 201 hab			
Salaunes	1244 habitants	+ 3,8 %/an	+ 562 hab			
Avensan	3108 habitants	objectif fixé dans le PLU	+ 500 habitants			
total syndicat	13 920 habitants		+ 1 779 habitants			
			+ 96 078 m3/an			
Forages	Nappe	Volumes prélevés 2023 (m3/an)	limites autorisation de prélèvement par nappe (m3/an) Arrêté préfectoral	besoins en eau potable estimés pour la population du syndicat à N+10 ans	volumes prélevés en 2023+besoins supplémentaires à N+10 ans	marge de manoeuvre par rapport à l'autorisation de prélèvement préfectoral de 1 040 000 m3/an
Macavin 1	Oligocène	196 373 m3/an				
Macavin 2	Oligocène	216 888 m3/an	584 000 m3/an			
Hospice 3	Eocène	421 686 m3/an				
villegeorges	Eocène	932 m3/an	470 000 m3/an			
total syndicat		838 879 m3/an	1 040 000 m3/an	+ 96 078 m3/an	934 957 m3/an	+ 105 043 m3/an

ANNEXE 2 – ACCUSÉ RÉCEPTION DU DOSSIER DE DEMANDE D’AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE POUR LA STEP DE CASTELNAU

Accusé de Réception

Il vous est délivré un accusé de réception suite au dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale. Il concerne le projet Renouvellement de la STEP de Canteranne sur la commune principale 33480 CASTELNAU DE MEDOC.

Ce projet est porté par le pétitionnaire suivant : SI ALIMENT EAU POTABLE ASSAINISSEMENT.

Votre dossier a été transmis le 13/02/2026 à 13h48 au(x) service(s) concerné(s) par votre démarche.

La référence de votre dossier est : **B-260213-132440-534-006**

Le code postal de l'AIOT (commune principale) est : 33480 CASTELNAU DE MEDOC

Ce numéro et ce code postal vous seront nécessaires pour déposer les éventuels compléments et pièces de procédure que sollicitera l'administration.

ANNEXE 3 – ENQUETE HYDROGEOLOGIQUE RELATIVE AUX FLUCTUATIONS DE LA NAPPE SUPERFICIELLE AU LIEU-DIT « VILLERANQUE »