

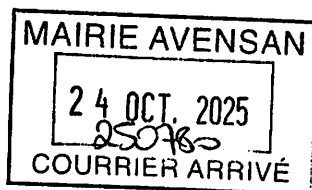


**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement Médoc**

Bordeaux, le **21 OCT. 2025**



Le Préfet de la Gironde

à

Monsieur le maire d'Avensan

RAR 2C 190 115 06517

Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

PL: Avis de synthèse des services de l'État et annexes

Vous m'avez adressé pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal d'Avensan le 21 juillet 2025.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Cette révision s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Toutefois, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, bien qu'en accord dans l'ensemble avec les politiques supra-communales, n'intègre pas la consommation d'espaces liée au développement économique. De plus, les différentes pièces du PLU ne traduisent pas suffisamment les choix affichés.

Je souhaite donc attirer votre attention sur les points particuliers ci-après, développés dans l'avis de l'État joint.

Sur la gestion économe de l'espace

Le rapport de présentation expose les capacités d'accueil du territoire pour répondre aux besoins en matière d'habitat. Celles-ci sont estimées à environ 14,1 ha (RP p.185), dont :

- 7,9 ha destinés à la densification (capacité de densification nette, soit après application d'un coefficient de pondération de 10 %)
- 6,2 ha de consommation d'espaces NAF correspondant aux cinq zones AU (avec une densité projetée de 17 logements/ha)

Cependant, malgré l'alerte des services de l'État, le rapport de présentation et le PADD ne définit pas les besoins fonciers pour le développement économique et les équipements publics.

Le PADD indique que la consommation d'espaces liée au développement économique est prise en compte à l'échelle du SCOT. Or, seule la zone d'activités du Pas du Soc est effectivement reconnue comme d'intérêt médocain. Ainsi, les projets de développement touristiques prévus dans le PLU devront être décomptés dans la consommation d'espaces NAF communale. Cela correspond à une consommation de 4,7 ha d'espaces NAF. **Le PADD devra donc être corrigé afin d'intégrer cette consommation effective d'espaces NAF et redébatu en conseil municipal, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.**

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011-2020 s'élève à 16,22 ha. En appliquant la réduction de moitié imposée par la loi Climat et Résilience de 2021, l'objectif maximal de consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031 s'établit à 8,1 hectares.

Le projet communal nécessite la mobilisation de 12,55 ha d'espaces NAF.

Ainsi, malgré les ambitions affichées dans le PADD, le projet ne traduit pas une volonté claire de réduire la consommation d'espaces et de lutter contre l'étalement urbain.

Le projet de PLU est compatible avec le SCOT Médoc 2033, qui n'intègre pas encore les objectifs de la loi Climat et Résilience. La loi prévoit que les PLU devront traduire les objectifs de réduction de la consommation d'espaces au plus tard le 22 février 2028. **Afin d'éviter une procédure ultérieure, il serait opportun d'intégrer dès maintenant les objectifs de la loi Climat et Résilience.**

Sur la prise en compte des risques

Les risques présents sur la commune sont globalement bien identifiés. Toutefois, la prise en compte du risque incendie est insuffisante.

Le traitement des interfaces forêt/urbanisation devra être amélioré, en définissant une bande tampon déboisée et permettant le passage des services de secours, partout où les nouvelles zones AU seront en contact direct avec la forêt.

L'encadrement de l'urbanisation dans les hameaux et la plaine sportive de Puiberron devra également être renforcé.

Sur la préservation de l'environnement

L'évaluation environnementale du PLU est incomplète. L'analyse des enjeux est insuffisante sur le volet recherche d'espèces de faune et de flore sauvages protégées et d'intérêt communautaire sur les espaces voués à l'urbanisation. L'évitement des zones humides est également à améliorer. Enfin, les incidences sur la zone Natura 2000 sont à compléter.

Sur la salubrité publique

L'impact du développement de la commune sur la ressource en eau n'est pas suffisamment étudié et justifié. Afin de démontrer la compatibilité de son projet avec le SAGE Nappes Profondes, la commune doit expliciter les actions entreprises pour rechercher une réduction des prélèvements.

La station d'épuration de Castelnau-de-Médoc, qui traite les effluents de la commune d'Avensan, est non conforme en performance depuis 2017. Le SIAEPA de Castelnau-de-Médoc, maître d'ouvrage, a été mis en demeure (Arrêté Préfectoral de Mise en Demeure du 31 mai 2021) de mettre en conformité le système d'assainissement avant le 31 décembre 2022. Cette mise en demeure n'ayant pas été respectée, un arrêté d'astreinte du 25 juillet 2024 s'appliquera au 1er janvier 2028.

La capacité actuelle du réseau d'assainissement collectif n'est pas compatible avec un développement sur la commune. L'accueil de population supplémentaire devra donc être conditionné à la mise en conformité de la station d'épuration et l'augmentation de ses capacités.

J'émet donc **un avis défavorable à votre projet de PLU** en raison des points bloquants suivants :

- PADD à compléter
- mise en conformité et augmentation des capacités de la station d'épuration

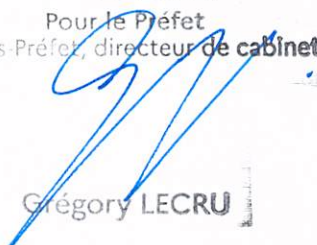
Des justifications complémentaires seront également nécessaires sur les points suivants :

- prise en compte du risque feu de forêt
- évaluation environnementale
- compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde

Je vous invite, dans ces conditions, à reprendre l'élaboration de votre PLU en intégrant les éléments demandés et à procéder à un nouvel arrêt.

Le sous-préfet de Lesparre-Médoc et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Je vous rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, votre PLU et la délibération l'approuvant devront être publiées sur le géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoires.

Le Préfet,
Pour le Préfet
Le Sous-Préfet, directeur de cabinet,

Grégory LECRU

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc