

CONSEIL SYNDICAL  
Séance du 23 octobre 2025  
Extrait de délibération

DEL N° 2025-23-10/11

Avis sur le dossier de révision du PLU de la commune d'Avensan

Le conseil syndical du SMERSCoT en Médoc, régulièrement convoqué par lettre en date du 13 octobre 2025, s'est réuni, à Couquèques (salle des fêtes) le jeudi 23 octobre 2025, à 18h00, sous la présidence de Monsieur Didier PHOENIX, Président.

**Etaient présents :**

Communauté de Communes MÉDULLIENNE

M. Didier PHOENIX  
Mme Aurélie TEIXEIRA  
Mme Sophie BRANA  
M. Lionel MONTILLAUD

Communauté de Communes MÉDOC CŒUR DE PRESQU'ÎLE

M. Jean MINCOY  
M. Serge RAYNAUD  
M. Frédéric LARROQUE  
M. Gilles CUYPERS  
Mme Michelle SAINTOUT  
M. Dominique TURON  
M. Eric ROJO

**Etaient excusés :**

M. Eric ARRIGONI ayant donné pouvoir à M. Lionel MONTILLAUD  
M. Stéphane KORCHEF ayant donné pouvoir à M. Didier PHOENIX  
M. Joël CAZAUBON  
M. Bruno CARRILLON ayant donné pouvoir à M. Eric ROJO

Nombre de membres en exercice	15
Nombre de membres présents	11
Nombre de membres ayant donné pouvoir	3
Nombre de suffrages exprimés	14

Monsieur Eric ROJO est désigné en qualité de secrétaire de séance, conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Rapporteur : Le Président

Vu l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que les projets de plan locaux d'urbanisme (PLU) arrêtés sont soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA) ;

Vu l'article L.153-4 du Code de l'Urbanisme, qui énonce que « Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan.

A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. » ;

Vu le SCoT Médoc 2033 dans sa version approuvée le 19 novembre 2021, et l'examen apporté dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Avensan ;

Vu le rapport de compatibilité avec le SCoT Médoc 2033, défini comme le fait que « les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non à leur mise en cause », soit les orientations du PADD et les objectifs du DOO du SCoT, dans les documents d'élaboration du PLU d'Avensan ;

Vu que le contenu du DOO peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des objectifs prescriptifs ou qu'il donne des orientations recommandées ;

- dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCoT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du DOO correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité ;

- dans le cas d'orientations, le registre de recommandations est privilégié selon un mode incitatif.

Considérant l'avis remis par la Commission Urbanisme du SMERSCoT réunie le 20 février 2025 à Brach :

Monsieur le Président expose au Conseil Syndical :

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune d'Avensan a consulté les Personnes Publiques Associées (PPA), sur son projet arrêté, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Après examen du dossier par la Commission Urbanisme du SMERSCoT, réunie en date du 30 septembre 2025, le Conseil Syndical s'est vu exposer différents points relatifs à la révision du PLU de la commune dans un principe de compatibilité avec le SCoT Médoc 2033 et notamment sur les points suivants, à savoir :

- L'accueil de la population ;
- La production de logements ;
- La densification, le renouvellement de l'habitat et la réduction de la vacance ;
- Trame verte et bleue et les mobilités douces au sein de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

## **1. Projet d'accueil de la population sur la commune**

Il ressort de votre projet de rapport de présentation **4.2 UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIÉS** que : « *Le projet d'accueil de la commune d'Avensan fixe un projet d'accueil démographique de 500 nouveaux habitants à l'échéance N+10 ans, soit approximativement 50 habitants/an* ».

Cet objectif de croissance démographique de la commune représente 29,20 % de l'objectif de croissance du bi-pôle Castelnau-de-Médoc / Avensan sur la période 2026-2036.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-de-Médoc dont la révision a été approuvée le 27/02/2019 prévoit un objectif de croissance de +186 habitants par an, qui est au-dessus des prévisions édictées par le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial Médoc 2033 pour le bi-pôle.

Néanmoins, il ressort des chiffres de l'INSEE que l'accroissement de la population de la commune est moindre que celui prévu dans le Plan Local d'Urbanisme. En effet, le dernier recensement connu de la commune compte 4850 habitants (Source INSEE 2024), alors qu'il ne comptait que 4623 habitants en 2016. On peut donc noter en 10 ans, un accroissement de la population de +227 habitants, soit +22 habitants/an.

La différence entre les prévisions projetées dans P.L.U et la démographie constatée permet d'entrer en compatibilité avec les objectifs démographiques contenus dans le D.O.O p.51.

Il est par ailleurs essentiel de soulever que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-de-Médoc avec le Schéma de Cohérence Territorial Médoc 2033, n'a pu être réalisée compte tenu du fait que celui-ci a été approuvé le 27 février 2019 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 14 juin 2023.

## **2. Production de logements**

La commune d'Avensan a produit sur la période 2020-2024 un total de 82 logements, ce qui est inférieur au plafond intégré dans le SCoT Médoc 2033 de 190 logements sur la période. Il résulte de fait de cette possibilité maximale de production un reliquat de 108 logements pouvant être reporté sur la période d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

La production totale de logements tous gisements confondus (renouvellement de l'habitat et production de logements neufs) sur la période 2026-2036 serait donc de 595 (487 + 107), soit 59,5 logements par an.

Il ressort du Rapport de Présentation de la commune d'Avensan que la production de logements neufs serait de 230 logements à l'échéance 2035.

Par ailleurs, il est mentionné que la commune prioritairement à cette production de logements neufs pourrait produire en renouvellement urbain 10 logements par reconquête du parc vacant de la commune, et 20 logements par une remobilisation du parc bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Tous gisements confondus, la commune pourrait produire à l'horizon de son Plan Local d'Urbanisme : 530 logements, ce qui entre en parfaite cohérence avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territorial Médoc 2033.

Précision étant ici faite que la commune d'Avensan faisant partie du bi-pôle Castelnau-de-Médoc / Avensan répertorié dans le Schéma de Cohérence Territoriale Médoc 2033, se doit de réaliser conjointement avec la commune de son bi-pôle une convention de répartition comportant un pourcentage chiffré de répartition d'accueil de la population et la production de logements par commune.

A défaut de conventionnement contraire, le SCoT Médoc 2033 prendra en compte une répartition à parts égales 50%/50%.

## **3. Densification et renouvellement de l'habitat**

Il est particulièrement apprécié que la commune d'Avensan ait pleinement intégré au sein de son document d'urbanisme une politique de renouvellement de l'habitat et de densification du tissu urbain existant.

Le rapport de présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune dans son paragraphe 1.7.4.2 Capacité de densification du PLU les capacités de densification par subdivision de parcelles et par comblement de dents creuses. Ces moyens de densification sont distincts et les surfaces sont répertoriées par zones, ce qui permet d'apprécier le travail approfondi réalisé.

De ce fait, les objectifs fixés de densification et renouvellement de l'habitat projetés, entrent en parfaite compatibilité avec les objectifs 3-7 du DOO du Scot Médoc 2033 et entrent également en cohérence avec la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021.

## **4. Trame verte, bleue, pourpre et lisières urbaines**

Il est à noter que la commune d'Avensan a su pleinement identifier, répertorier et cartographier clairement les ressources présentes sur son territoire au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Par ailleurs, il est ici essentiel de souligner le travail qualitatif de cartographie réalisé sur les corridors écologiques terrestres de la commune, les réservoirs de biodiversité, ainsi que les lisières boisées à protéger, tant dans les hameaux que dans le secteur du Bourg.

Dans le cadre de la trame bleue de la commune, il ressort du Projet d'Aménagement et de développement durables, que la trame bleue, les zones humides, ainsi que les cours d'eau sur le périmètre de la commune ont clairement été cartographiées et intégrées tant dans les hameaux que le secteur du Bourg. Il entre donc en parfaite compatibilité avec les prescriptions fixées par le Scot Médoc 2033.

S'agissant des mobilités douces en cœur de ville, elles ont été intégrées par la loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités) qui a été promulguée le 24 décembre 2019 et publiée au Journal Officiel le 26 décembre 2024. Cette loi vise notamment à favoriser les moyens de déplacements doux : vélo ou piéton, en cœur de Bourg et inter quartiers.

La commune d'Avensan bénéficie d'un riche réseau de chemins ruraux permettant aux hameaux d'être reliés par un seul point central : le cœur de Bourg. Bien que riches d'un réseau de cheminement doux, la commune a réalisé un travail de réflexion sur les mobilités douces dans le but de mettre en relation les différents quartiers et les pôles d'attractivité de la commune comme le pôle scolaire, les commerces du bourg, la plaine des sports de Puyberron ou encore le pôle de loisirs de Bronturon.

Ce vaste réseau permet ainsi de rejoindre l'actuelle zone de Pas de Soc I, mais aussi la future zone d'activité de Pas du Soc II portée par la Communauté de Communes Médullienne, reprise dans le rapport d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune.

## **5. Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Labrousse**

### **OAP de centre Bourg :**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) du Scot Médoc 2033, prescrit dans son Objectif 5-1 – *Intégrer les opérations d'aménagement dans le contexte géographique et paysager*, de privilégier de larges emprises végétalisées dans les futures opérations d'aménagement ouvertes à des usages communs.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) sur le secteur du Bourg ont été réalisées par la commune d'Avensan : Le Pont, Les Vignerons de Brana et Rue des Anciens Combattants.

Les préconisations contenues dans le Document d'Orientations et d'Objectifs p.38 du Schéma de Cohérence Territoriale Médoc 2033 ont bien été prises en compte, notamment sur la mise en valeur paysagère et environnementale, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, mais également la préservation des fossés existants lors de la réalisation de projets d'aménagement.

Ces programmes d'aménagement en cœur de Bourg permettront d'harmoniser le tissu urbain existant en effectuant un travail de densification en cœur de ville, mais également de créer de nouvelles zones sécuritaires de déplacements doux pour les habitants de la commune.

**Il est à noter que travail réalisé sur les orientations d'aménagement et de programmation de la commune témoigne d'une volonté de la municipalité d'améliorer le cadre de vie des habitants de la commune, de réaliser des aménagements en cœur de ville qualitatifs et densifier le tissu urbain existant.**

### **OAP Zone d'Activité de Pas du Soc II**

La zone d'activité de Pas du Soc II est un projet d'aménagement à l'échelle intercommunale porté par la communauté de communes Médullienne destiné à s'installer sur la commune d'Avensan.

Cette zone est pleinement intégrée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Médoc 2033 p.67 comme étant un « Site d'Intérêt Médocain » destiné à accueillir principalement des entreprises liées à la filière bois et aux énergies renouvelables, mais également il accueillera sur une superficie de 3 hectares des équipements publics.

Ce projet est un vecteur essentiel au développement de la commune, de l'intercommunalité, mais également du Médoc.

Les dispositions du projet de création de la zone d'activité de Pas du Soc II ont clairement été reprises dans le projet d'OAP de la commune, et entrent en compatibilité avec les dispositions du Scot Médoc 2033.

Pour conclure, la réalisation des OAP en centre bourg, permettraient encore d'améliorer et favoriser la circulation douce au sein de la commune, en reliant l'ensemble des cheminements déjà existants et de créer des voies transversales.

De même, la création de la zone d'activité économique permettrait un réel développement communal et intercommunal.

Ces dispositions entrent en parfaite compatibilité avec les orientations et prescriptions données par le Scot Médoc 2033.

Pour conclure, le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Avensan témoigne d'une grande réflexion sur la qualité de vie urbaine de ses administrés, tout en prenant compte de la préservation de l'environnement en démontrant une volonté de densification du tissu urbain de manière raisonnée par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en favorisant les déplacements doux inter-quartiers.

Par ailleurs, les efforts menés pour réduire la consommation d'espaces naturels et forestiers, et l'accentuation du travail de densification et de renouvellement urbain du cœur de Bourg par la création d'OAP en cœur de bourg et par la réduction de la vacance des logements, dans le but d'offrir des solutions d'habitats adaptées à la demande en Médoc, témoignent d'une grande préoccupation des élus de AVENSAN de conserver le cadre attractif, et à taille humaine de leur commune.

La Commission Urbanisme a souhaité proposer au Conseil syndical du SMERSCoT de délibérer favorablement, considérant que le projet d'élaboration d'un PLU permet :

- de se mettre en conformité avec les prescriptions du SCoT Médoc 2033 ;
- de préciser des éléments qualitatifs dans le règlement écrit.

**Le Conseil syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**→ Emet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Avensan**

**Eric ROJO**  
Secrétaire de séance



**Didier PHOENIX**  
Président du SMERSCoT  
Médoc

