

**ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Commune d'AVENSAN (Gironde)



L'étang d'AVENSAN

Référence : arrêté municipal n° 2026 ART 022 du 9 mars 2026

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Hervé REDONDO,
Membre de la compagnie des commissaires-enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique demandée par :

Monsieur le Maire de la commune d'AVENSAN (Gironde)

Arrêté municipal n° 2026 ART 022 du 9 mars 2026 prescrivant l'enquête publique sur une période de 30 jours du

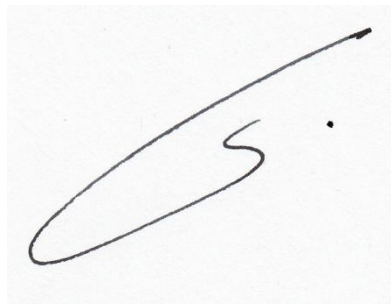
RAPPORT DE MISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune d'AVENSAN (Gironde)
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Le 27 mai 2026

Hervé REDONDO,
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hervé Redondo', written on a light-colored background.

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'AVENSAN (GIRONDE)

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SOMMAIRE**

Rapport du commissaire enquêteur

Première partie : l'enquête

- 1 - Généralités pages 5 à 32
- 2 - Organisation et déroulement de l'enquête..... pages 33 à 38
- 3 - Analyse des observations pages 38 à 42

Deuxième partie : les conclusions

- 1 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête page 44
- 2 – Avis sur les projets, éléments de réflexion et de motivationpages 44 à 49
- 3 – Conclusion générale.....page 49

Documents annexes :

- 1 - Décision n° E 250000216/33 en date du 28 novembre 2025 du président du tribunal administratif de Bordeaux (désignation du commissaire enquêteur) ;
- 2 - Arrêté municipal n° 2025 ART 022 du 9 mars 2026 prescrivant l'organisation de l'enquête publique ;
- 3 - Procès-verbal de notification des questions et observations du 30 avril 2026
- 4 - Mémoire en réponse au PV de questions réponses de la municipalité d'Avensan du
- 5 – Annexe au mémoire en réponse – étude géohydrologique
- 6 - Attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique
- 7 - Parutions de presse des avis d'enquête publique
- 8- Copies des observations portées sur le registre d'enquête (sur exemplaires papier uniquement).

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'AVENSAN (Gironde)



L'étang d'AVENSAN

Référence : Arrêté municipal n° 2026 ART 022 du 9 mars 2026

RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR
(1^{ère} partie – enquête)

Hervé REDONDO,
Membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

1- GÉNÉRALITÉS

1.1 – Préambule

La commune d'Avensan est située dans la région Nouvelle Aquitaine, dans la partie nord-ouest du département de la Gironde, entre Bordeaux au sud (31 kilomètres) et Lesparre-Médoc au nord (36 kilomètres), en secteur sud de la presqu'île du Médoc. La superficie de la commune, située hors zone urbaine, compte 5224 hectares.

Catégorisée en bourg rural selon la grille communale de densité définie par l'Insee en 2022, la commune est rattachée à l'arrondissement de Lesparre et fait partie de la communauté de communes de la Médullienne qui se compose de 10 communes et dont le siège est implanté à Castelnau-de-Médoc. Cette communauté assure notamment, dans son périmètre géographique, la mission de mise en œuvre et d'évaluation du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT Médoc 2033), l'application du droit des sols, le traitement des dossiers d'urbanisme, la maîtrise d'œuvre de la planification locale et l'amélioration de l'habitat. La commune d'Avensan se situe dans la zone d'attraction économique de Bordeaux

Avensan présente un caractère rural, à habitat dispersé réparti sur le centre du bourg et sur des petits noyaux urbains historiques constituant des hameaux. Le centre bourg regroupe la mairie, l'école primaire, l'agence postale ainsi que plusieurs commerces de proximité et services.

Une zone d'activités économiques intracommunautaire (zone d'activités du Pas du Soc, située en bordure de la RD 1215 sur une surface de 9.59 hectares et comptant 33 entreprises) est implantée sur le territoire communal, qui compte également plusieurs bâtiments remarquables (église Saint-Pierre, croix de Villeranque, chapelle Saint-Raphaël,...).

Sur son territoire se trouvent également l'étang des Jaugas et Casalié, sur et au bord desquels sont installées des activités de tourisme et sportives diverses et variées (parcours de santé, pique-nique, randonnée...)

Hormis les zones urbanisées et quelques bâtis, l'occupation du sol est dominée par les espaces forestiers et semi-naturels (81,6%) qui sont toutefois en régression. Les cultures permanentes et zones agricoles hétérogènes ne représentent qu'une faible part du territoire (7,8%), les zones urbanisées n'en occupant qu'une part encore plus faible (3,5%).

La commune est traversée dans sa partie centrale par la route départementale 1215 reliant Bordeaux à Lesparre-Médoc. La grande majorité des habitations et infrastructures se situent dans la moitié nord-ouest par rapport à cet axe routier.

Le territoire communal se divise en trois zones : un plateau graveleux en continuité des terrasses de Soussans-Margaux, une zone d'affleurement argilo-calcaire sur les secteurs de Romefort et La Prade, et la plaine sableuse (sables des Landes). Il comporte également quelques zones de calcaire et de marnes. Plusieurs secteurs se composent en outre de sols à caractère argileux, cette situation générant des risques de retrait-gonflement susceptibles de générer des dommages importants aux bâtiments.

L'altitude moyenne de la commune se situe à 14 mètres NGF, avec un minimum à 4 mètres et un maximum à 51 mètres. Le bourg est implanté sur une proéminence dominant la rive droite de la jalle de Tiquetorte (prolongement de la jalle de Castelnau)

La commune est soumise au risque d'incendie de forêts et surtout aux risques d'inondation. Elle est à ce titre concernée par le plan de prévention du risque inondation du Médoc Sud (arrêté préfectoral du 24 octobre 2005)

La commune d'Avensan bénéficie donc d'une situation qui peut être qualifiée de privilégiée, alliant la qualité de vie champêtre et la proximité de grands centres d'activité économique au premier rang desquels se trouve l'agglomération bordelaise.

Une démographie en évolution positive...

Sur les 40 dernières années, la commune d'Avensan a connu un accroissement régulier de sa population (1592 habitants en 1982, 2052 en 2006, 2639 en 2016 et 3140 en 2023), marqué par une évolution nettement plus marquée sur les 15 dernières années (2138 habitants en 2008, 2639 en 2013 et 3003 en 2018).

Cette population se caractérise actuellement par une forte proportion des personnes en âge « actif » (entre 30 et 59 ans – 45,91%, source INSEE 2022), une jeunesse très bien représentée (entre 0 et 29 ans – 33,79%) et une tranche ayant atteint l'âge de la retraite (entre 60 et 75 ans ou plus) nettement plus faible (20,2%).

La population locale se caractérise également par la prédominance des professions « intermédiaires » (employés, ouvriers – 20,9 %), les cadres et artisans étant plus faiblement représentés (11,2%). La faiblesse de la proportion d'agriculteurs exploitants (0,4%) est remarquable et trouve sa source dans le fait que seules les personnes physiques propriétaires de domaines agricoles ou viticoles sont recensées dans cette catégorie de population.

La taille des ménages connaît une baisse régulière depuis 1968 (de 3,27 personnes à 2,60 en 2022), cette décroissance étant plus marquée entre 1982 et 2006. Il est notable que les couples sans enfants représentent 41,4 % de la population contre 38,5 en 2011 et que celle-ci connaît un taux de 10% de familles monoparentales.

... que la municipalité souhaite maîtriser tout en préservant la qualité de vie des habitants

Comme indiqué supra la taille des ménages connaît depuis de nombreuses années une baisse régulière.

Le parc de logement d'Avensan est en croissance continue et se compose dans sa quasi-totalité de résidences principales (1195 sur un total de 1270, source INSEE 2022). On note parallèlement un léger accroissement du nombre de logements vacants, bien que celui-ci reste à un niveau pouvant être qualifié de modeste (5,1 % en 2022, source INSEE).

Les occupants de ces logements sont pour une large part propriétaires (87,2%). Le parc immobilier se caractérise par la prédominance d'habitations de grande taille (87,6% comportant 4 pièces ou plus), la plupart des occupants résidant dans ces logements depuis moins de 10 ans (47,7%).

La commune présente une économie locale essentiellement tournée vers l'artisanat. On note toutefois l'effet de l'attraction de l'agglomération bordelaise avec une proportion importante d'emplois dans le secteur commercial (45,2%) ainsi que celui du secteur public (28,9%)

Elle dispose également de la zone d'activités économiques intercommunale du Pas du Soc, située en bordure de la route départementale 1215 sur une surface de 9,59 hectares et comportant une trentaine d'entreprises. A ce titre la communauté de communes Médullienne conduit, sur le territoire communal, un projet d'extension (Pas du Soc 2) sur 32 hectares en bordure Est du site existant.

C'est dans un tel contexte que la municipalité souhaite répondre à la fois au souhait des jeunes générations de s'installer ou de demeurer en milieu rural, au vieillissement d'une partie de ses habitants et au phénomène de desserrement des ménages.

En conséquence, considérant qu'il devenait nécessaire de redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal, la municipalité d'Avensan a, par délibération du 4 mars 2016, décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

A l'issue de trois années d'études et de concertation le plan local d'urbanisme a été arrêté par délibération du 5 novembre 2020, une erreur de procédure (absence de saisine de l'Autorité environnementale de l'Etat) n'a pas permis de soumettre le projet à l'enquête publique.

La procédure a été reprise au mois d'avril 2023 et, après deux ans de recomposition du projet, le plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une seconde décision du conseil municipal en date du 21 juillet 2025.

Durant toute la période de révision la municipalité a recueilli les remarques de la population dans le cadre de la démarche de concertation, notamment par la voie d'entretiens avec les propriétaires de terrains, suivis d'un compte-rendu. La population a été régulièrement informée par la voie du site internet et de la gazette communale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a été approuvé par délibération du 9 septembre 2024.

Il a été présenté aux personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion qui s'est déroulée le 14 janvier 2025, puis le même jour en réunion publique.

Après avoir procédé à l'ensemble des opérations relatives à l'élaboration du dossier (publications, concertation préalable avec la population, vérification de la conformité des orientations avec les documents de niveau supérieur) la municipalité a, par délibération du 21 juillet 2025 :

- tiré le bilan de la concertation ;
- décidé d'utiliser le sursis à statuer pour les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations de nature à compromettre l'exécution du futur P.L.U. ou à la rendre plus onéreuse ;
- arrêté le projet du plan local d'urbanisme ;
- précisé les autorités auxquelles le P.L.U. sera communiqué pour avis ;
- chargé le maire ou son représentant de procéder à toutes les formalités.

1.2 - Objet de l'enquête publique

L'objet de la présente enquête publique consiste en la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Avensan, qui a été approuvée par délibération du 21 juillet 2025.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de quatre grands enjeux, à savoir :

- protéger et mettre en valeur des espaces naturels, agricoles ainsi que des paysages ;
- assurer une gestion économe des ressources naturelles et accompagner le développement urbain par la préservation de l'identité paysagère et bâtie locale ;
- protéger les personnes et les biens et prévenant ou réduisant l'exposition aux risques naturels ;

- tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines et favoriser les mobilités durables

Elle s'inscrit également dans le cadre :

- du S.D.A.G.E. Adour Garonne 2016/2021 ;
- de la Charte du Parc Naturel Régional Médoc 2019-2034 ;
- des deux S.A.G.E. Estuaire de la Gironde et Milieux associés ; Nappes Profondes ;
- du schéma de Cohérence Territoriale Médoc 2033 tel qu'approuvé le 19 novembre 2021 ;
- du schéma Régional de Cohérence écologique Nouvelle Aquitaine ;
- du plan Climat-Energie territorial (PCET) de la Gironde ;
- du schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDET) ;
- du schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE) ;
- des Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L.2224-10 du CGCT

1.3 - Cadre juridique

Le projet de plan soumis à la présente enquête s'inscrit dans le cadre :

- du code de l'urbanisme et plus particulièrement de l'article 153-19 qui dispose que " le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire";
- des articles L 123-1 et suivants ainsi que R 123-5 et suivants du code de l'environnement;
- de la délibération du conseil municipal en date du 4 mars 2016 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 21 juillet 2025 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de d'Avensan et tirant le bilan de la concertation ;
- de l'arrêté municipal n° 2026 ART 022 du 9 mars 2026 prescrivant l'enquête publique conjointe relative au projet de révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Avensan.

1.4 - Nature et caractéristiques du projet

Par délibération en date du 21 juillet 2025, la municipalité d'Avensan a arrêté le projet de plan local d'urbanisme concernant l'ensemble du territoire de la commune afin d'impulser de nouveaux projets pour la qualité de son territoire. Trois grandes orientations se détachent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A .D.D.) :

- s'inscrire dans le prolongement du P.L.U. 2008 du point de vue de la maîtrise de l'étalement urbain et en accentuer les principes en prenant notamment en compte les termes de la loi Climat et Résilience ;
- marquer une pause dans le rythme de croissance communal après une période soutenue de développement démographique, avec un rythme annuel de 1,5% afin de maintenir le caractère villageois de la commune, et la création de logements limitée à 250 (dont 230 logements neufs) ;
- garantir l'articulation avec le SCoT MEDOC 2033 en privilégiant le renouvellement urbain et la reconquête de l'habitat vacant, le développement d'une offre résidentielle

diversifiée et d'un habitat intermédiaire et dense ainsi que la qualité et l'amélioration de l'attractivité résidentielle.

Ces grandes orientations se traduisent par une stratégie d'organisation et de développement du territoire :

- maîtriser les échéances d'ouverture à l'urbanisation de manière à organiser dans le temps les besoins en équipements publics ;
- donner la priorité au bourg et sa couronne de hameaux ;
- maîtriser tout autre développement urbain sur le reste du territoire ;
- décliner un parti d'aménagement basé sur l'identité de la commune ;
- tendre vers un équilibre social de l'habitat et vers une plus grande mixité des formes urbaines ;
- promouvoir le renouvellement urbain du site industriel de Lamon ;
- promouvoir et accompagner le développement économique ;
- tendre vers un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette stratégie se traduit également par des objectifs relatifs au fonctionnement de la commune, aux déplacements urbains et de lutte contre le changement climatique :

- établir une hiérarchie plus claire du réseau des voies de communication (RD 1215, voies inter-quartiers, voies de dessertes des secteurs constructibles) ;
- mettre en œuvre une mobilité durable (liaisons piétonnes et cyclables) ;
- promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie (infrastructures numériques à haut débit, consommation des bâtiments communaux, performance énergétique des équipements privés et sur la zone du Pas du Soc).

1.5 - Dossier d'enquête

Le dossier tel que soumis à l'enquête publique comprend les sous dossiers suivants :

- les délibérations du conseil municipal ;
- la concertation et les publicités ;
- le rapport de présentation comportant un résumé non technique ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- le plan de zonage ;
- le règlement des différentes zones ;
- les documents annexes comprenant les servitudes d'utilité publiques, les annexes sanitaires, les zones humides, les réseaux d'eaux usées, l'alimentation en eau potable, le classement sonore ;
- les avis des personnes publiques associées (P.P.A.).

1.5.1 - Les délibérations et décisions du conseil municipal

- délibération du 4 mars 2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- délibération du 9 septembre 2024 approuvant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- délibération du 21 juillet 2025 arrêtant le projet de révision du P.L.U. d'Avensan et tirant le bilan de la concertation ;

- arrêté municipal numéro 2026 ART 022 du 9 mars 2026 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme d'Avensan

1.5.2 – La concertation préalable

Compte tenu contexte particulier dans laquelle s'est inscrite la démarche de révision du plan local d'urbanisme et notamment son étalement dans le temps (cf. paragraphe 1.1 ci-dessus) la concertation préalable a débuté dès l'année 2016.

La première phase s'est déroulée entre 2016 et 2020 avec la mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les suggestions et observations du public, l'insertion d'articles dans la presse locale et le bulletin municipal, la mise en ligne sur le site internet communal des documents relatifs à l'avancement de la procédure ainsi que la tenue de réunions publiques.

La concertation s'est poursuivie à partir de 2020 selon les mêmes modalités. Dans ce cadre certains secteurs ont été identifiés comme coïncidant avec des attentes publiques particulières en matière d'aménagement et une méthode de concertation directe s'est engagée sur la forme d'entretiens en mairie avec les propriétaires concernés, chaque entretien étant suivi d'un compte-rendu.

Le registre mis à la disposition du public en mairie a fait l'objet de 38 requêtes et observations concernant des changements de destination des bâtiments ou de zonage.

Trois réunions publiques ont été tenues les 11 septembre 2018, 19 septembre 2019 et 14 janvier 2025. En outre plusieurs réunions relatives à des secteurs d'enjeu particulier ont été organisées avec les propriétaires des parcelles concernées, outre la réception par le maire de personnes souhaitant un entretien privé.

1.5.3 – Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend un préambule comportant le contexte de la démarche, le cadre législatif et la méthodologie, le contenu du PLU ainsi que 6 grands chapitres :

- le diagnostic communal ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'analyse de la cohérence interne et externe du PLU ;
- l'explication des choix du P.A.D.D., des motifs de la délimitation du zonage et des règles ;
- l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement et la présentation des mesures envisagées ;
- le résumé non technique et la méthode d'évaluation.

L'analyse des divers éléments exposés dans le rapport de présentation permet de dégager les éléments essentiels suivants :

1.5.3.1 – Le diagnostic communal

Sur le plan géographique

Située à 30 minutes de route de l'agglomération Bordelaise, la commune d'Avensan est d'essence viticole et forestière et fait partie de la communauté de communes Médullienne. Elle s'inscrit dans le périmètre du parc régional naturel du Médoc ainsi que dans le Schéma de Cohérence Territoriale « Médoc 2033 ».

Sur le plan démographique

La communauté de communes Médullienne connaît une expansion démographique sensible et régulière depuis la fin des années 1960, avec deux périodes marquantes en ce domaine (1975/1982 et 1999/2015), le rythme s'étant depuis ralenti mais restant en progression constante.

La commune d'Avensan connaît la croissance démographique la plus importante de la communauté de communes avec une progression annuelle de 3% entre 2010 et 2021 avec une large majorité de personnes en âge d'activité (57%) et de jeunes (29%) et une taille des ménages en légère décroissance.

Sur le plan économique

Le tissu économique de la commune d'Avensan se caractérise par sa diversité, comportant un centre-bourg sur lequel sont implantés des commerces de proximité ainsi que les équipements publics.

S'y ajoutent plusieurs sites d'activités artisanales ou semi-industrielles (profilés d'acier, textile, ferronnerie, extraction de grave, loisirs et plein air) ainsi que la zone du Pas du Soc située en bordure de la R.D. 1215 et compte une trentaine d'entreprises ainsi qu'un supermarché, l'extension de cette zone étant actuellement à l'étude (Pas du Soc 2).

La commune compte 19 exploitations agricoles essentiellement vouées à la viticulture, le taux d'emploi agricole restant toutefois faible (86 emplois d'exploitants et salariés). Elle compte également une entreprise d'élevage avicole (ferme de Vertessec) qui jouit d'une notoriété certaine dans le domaine de la restauration.

La forêt représente une part importante de la surface communale (69%), se compose essentiellement de conifères et de feuillus et se trouve en majorité sous statut privé (58%). Elle bénéficie d'une bonne gestion (plans de gestion durable).

Sur les réseaux et les équipements publics

L'alimentation en eau potable

Dans le cadre de son alimentation en eau potable la commune adhère au Syndicat intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et de l'Assainissement pour 1337 abonnés. Un captage se trouve sur la commune (Villegeorges), lequel n'est toutefois pas réellement utilisé. Le maillage du territoire communal est relativement complet et d'un bon dimensionnement pour supporter une densification de la population.

La défense extérieure contre l'incendie

La commune est défendue par 61 dispositifs de lutte contre l'incendie : 34 poteaux à caractère public et 27 dispositifs relevant de statut privé (points d'eau naturels, réserves privées relevant de la DFCI AQUITAINE ou d'entreprises. La couverture est relativement satisfaisante dans le bourg mais insuffisante sur sa couronne bâtie (Primat Mallet, Landant, Château Maleyre, Romefort, Lescouley, Gassiat/Lespetit, Pelin).

La collecte et le traitement des eaux usées

Le réseau de collecte est divisé en cinq secteurs aboutissant à la station d'épuration de Canteranne, commune avec les habitants de Castelnau-de-Médoc et d'une partie de ceux de Moulis-en-Médoc.

La commune d'Avensan compte 1127 abonnés à ce réseau. Cette station a fait l'objet de contrôles à la suite desquels le service de la police de l'Eau l'a jugée non conforme en équipements et performance au regard de la directive ERU et de l'arrêté de rejet du 27 septembre 2016, ce qui a conduit à une mise en demeure préfectorale.



La station d'épuration de Castelnau



Le canal d'écoulement de la station

L'assainissement individuel est placé sous la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif, tous les propriétaires d'habitations concernées devant prendre contact avec ce service en vue de la réalisation de leur installation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La question de la station d'épuration de Canteranne, de sa non-conformité et du fait que les eaux traitées sont rejetées dans la jalle de Castelnau mérite d'être abordé plus avant, en ce sens notamment que sa mise aux normes est de nature à conditionner la poursuite de l'urbanisation de la commune d'Avensan.

Ce sujet fera donc l'objet d'une question particulière dans le cadre du procès-verbal des questions et observations dans le but notamment de déterminer avec précision les actions mises en œuvre par le syndicat intercommunal.

Les eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales est essentiellement à ciel ouvert et constitué de fossés. Le bourg se situe sur un point haut et la zone d'écoulement se situe sur le marais de la jalle de Castelnau. La surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée dans le cadre de nouvelles réalisations immobilières par la création de bassins d'infiltration, de puits filtrants ou d'ouvrages de stockage.

La collecte et le traitement des déchets

La collecte des déchets ménagers est réalisée par la communauté de communes Médullienne. Elle est effectuée en porte-à-porte ou en bacs de regroupement. Les déchets sont traités dans les déchetteries de Castelnau-de-Médoc et du Porge.

Les équipements de superstructure

Les équipements de superstructure se composent d'établissements administratifs, sportifs, culturels et de loisirs (mairie, stade, salle des fêtes, agence postale) ainsi que d'une structure destinée à l'accueil de la petite enfance et un groupe scolaire d'enseignement maternelle et primaire.

Sur le plan des infrastructures numériques la commune est alimentée par un réseau A.D.S.L. « cuivre » qui apparaît insuffisant. Les points du territoire les plus proches de la R.D. 1215 bénéficient du très haut débit.

Sur le plan de l'habitat

Le parc de logements de la commune est essentiellement résidentiel, avec une large majorité de résidences principales occupées par leurs propriétaires. Le parc de logements vacants (50 environ) constitue un potentiel à mobiliser dans un objectif de réponse aux besoins futurs.

Le parc social public est quasi-inexistant sur la commune (3% de la totalité du parc). C'est pourquoi, bien que la commune n'entre pas dans le champ de la loi S.R.U. en matière de pourcentage d'habitat social le P.L.U. doit fixer des objectifs de mixité sociale proportionnés à la taille démographique vers laquelle elle tend. Des enjeux de diversification du parc de logement concernent le binôme Castelnau-de-Médoc/ Avensan dans le cadre du SMERSCOT.

Sur le maillage du réseau routier et les transports en commun

Le maillage routier de la commune se compose de :

- la route départementale 1215 reliant Bordeaux à Lesparre-Médoc et au Verdon et traverse le territoire en sud-est/nord-ouest ;
- trois routes départementales à vocation essentiellement locale ;
- un maillage de voies communales et de chemins ruraux.

La commune est desservie par deux lignes d'autobus conduisant vers Bordeaux ou Lesparre-Médoc. La desserte ferroviaire s'effectue par les gares proches de Margaux et Pauillac. Enfin la multiplicité de chemins ruraux ainsi que de chemins piétons situés dans le centre-bourg sont destinés aux modes de circulation douce (piétons, bicyclettes). Le territoire dispose également d'un réseau de chemins de randonnée aménagés par le Conseil Départemental de la Gironde.

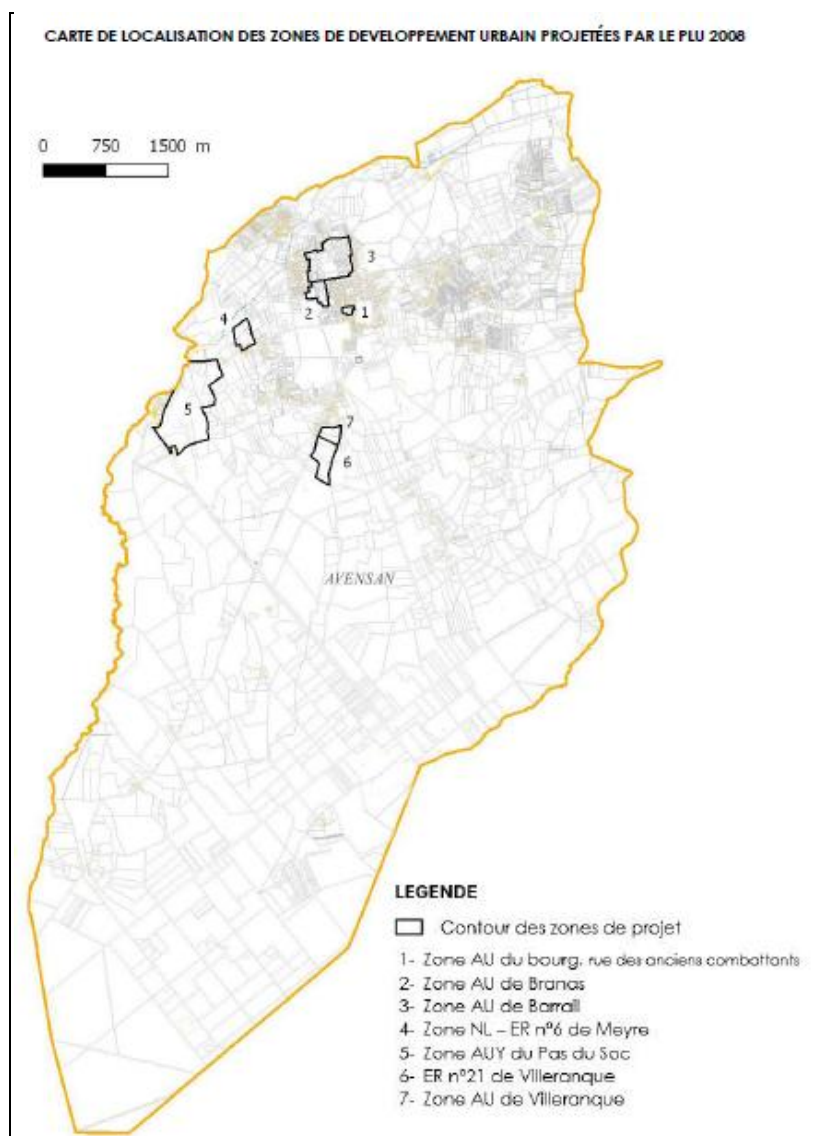
1.5.3.2 – L'analyse de l'état initial de l'environnement

Les zones susceptibles d'être concernées par le PLU communal

Sur la commune, 7 zones sont essentiellement concernées par le projet de PLU :

- 3 zones à vocation d'habitat : AU du bourg rue des Anciens Combattants, AU de Branassac, AU du Barrail ;

- 2 zones à vocation de loisirs : NL/ER 6 de Meyre et ER 21 de Villeranque ;
- 1 zone à vocation économique : AU du Pas du Soc ;
- 1 zone nouvellement pressentie au stade des études préliminaires, à vocation d'habitat : AU de Villeranque.



Le milieu physique

La commune d'Avensan se situe dans la partie médiane du Médoc, à cheval sur ses différentes composantes, à la fois estuarienne par son lacs de marais liés à l'estuaire de la Gironde, viticole par ses plateaux graveleux qui enserment le bourg et forestière au titre des vastes étendues de pinède qui dominent le reste du territoire. Elle s'inscrit dans le relief relativement plan du plateau forestier médocain. La topographie communale enregistre de très faibles variations altimétriques, de 40 m NGF au Sud à 10 m NGF au Nord, soit une pente moyenne de 2 ‰, qui s'organise en bandes parallèles depuis la pointe Sud vers la Jalle de Tiquetorte au Nord qui constitue une légère entaille dans le plateau médocain.

Son climat est de type océanique, relativement doux et humide avec une pluviométrie moyenne annuelle de 224 millimètres.

Cette situation conduit à porter une attention particulière en matière d'urbanisation, notamment sur la capacité de drainage des sols.

La nature des sols et sous-sols

Le sol de la commune est à dominante sableuse et favorisant l'infiltration des eaux, laquelle peut toutefois être limitée par un engorgement du fait de la présence d'une nappe proche du sol retenue par l'aliôs. Cette situation mérite une attention particulière en matière de gestion des eaux pluviales et notamment d'imperméabilisation des zones urbanisées, par la réalisation d'ouvrages de régulation dans le cadre des aménagements projetés.

L'hydrographie de la commune

Le système hydrographique communal est à cheval sur plusieurs bassins-versants, majoritairement celui de la Jalle de Castelnau et partiellement ceux de la Laurina et Jalle de Ludon pour la pointe sud-est de la commune. La plus grande partie du territoire d'Avensan se situe dans l'aire du bassin versant de la Jalle de Castelnau qui prend le nom de Jalle de Tiquetorte au lieu-dit Barreau, puis Estey du Tayac vers Soussans ; elle reçoit deux autres ruisseaux qui constituent les limites communales Ouest et Est d'Avensan, le Dêhès et la Louise. Elle est concernée par 11 masses d'eau souterraines et 4 masses d'eau superficielles, sur lesquelles s'appliquent plusieurs zonages réglementaires et de programmation des milieux aquatiques.

Au titre du SDAGE Adour-Gascogne elle est classée Zone de Répartition des Eaux (ZRE) dans laquelle est diagnostiquée une insuffisance de la ressource en eau par rapport à la demande. D'autre part les dispositions du SAGE Nappes Profondes classent le territoire en Unité de Gestion Eocène Centre déficitaire.

Le milieu biologique

La commune d'Avensan fait l'objet de plusieurs périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, dispositions révélatrices d'un enjeu en la matière, la disposition majeure relevant du périmètre Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc ».

Les zones de développement incluses dans le projet sont majoritairement occupées par des habitats naturels ne revêtant pas d'enjeu fort d'ordre patrimonial, le plus fréquemment occupés par des habitats naturels modifiés, fréquemment en mauvais état de conservation.

On note toutefois la présence d'un habitat naturel revêtant un enjeu fort (chênaies humides atlantiques), quelques zones humides à proximité du réseau de fossés (Branas) et de lagunes forestières (Cohourg). Dans le secteur du Pas du soc, on relève la présence d'un fort enjeu biologique au titre d'habitats naturels d'intérêt communautaire, de zones humides, d'habitats d'espèces protégées et de fonctionnalités écologiques, qu'il convient d'éviter prioritairement dans l'hypothèse d'un aménagement.

L'analyse de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal permet de dégager plusieurs enjeux : un réservoir de biodiversité « majeur » (les marais du site Natura 2000,) un réservoir de biodiversité « ordinaire » (forêt de production et boisements feuillus), un réservoir aquatique (jalles). La majorité des zones d'enjeu du PLU ne remet pas en cause les grands équilibres, une attention devant toutefois être apportée aux aménagements.

Les ressources naturelles

Le territoire communal présente un fort potentiel en matière de ressources naturelles.

La ressource en eau bénéficie sur Avensan de bonnes conditions en termes de protection vis-à-vis de toute altération de sa qualité. Toutefois, sur le plan quantitatif, cette ressource connaît un risque de surexploitation sur le secteur du Médoc.

Le SIEAPA de Castelnau-de-Médoc a fait l'objet d'une autorisation préfectorale pour créer un nouveau forage à Macavin dans la nappe oligocène non déficitaire, situé à Castelnau, mis en service en 2017.

Les sols à forte potentialité agronomique (le « dôme » viticole d'Avensan) se concentrent dans le secteur du bourg, mais aucun n'est concerné par une zone de développement à l'exception de la zone 1AUb du bourg (1,1 hectare) ;

L'exploitation forestière occupe la majorité du territoire de la commune et concerne en conséquence toutes les zones de développement projetées, sans toutefois qu'aucune n'ait fait l'objet d'aides publiques au nettoyage ou au reboisement ;

Le sous-sol recèle d'importants gisements en granulats exploités depuis longtemps, avec une capacité d'exploitation récemment portée à 80 hectares ;

Le territoire présente de fortes potentialités en matière de production d'énergies renouvelables, en faveur desquelles le SCoT Médoc prend des positions incitatives.

Les pollutions, les nuisances et les risques majeurs

L'état global des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune peut être qualifié de globalement bon. Toutefois :

- on note un mauvais état quantitatif en ce qui concerne 2 masses d'eau souterraines (FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain et FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG) ;
- on note également un état qualitatif écologique moyen en ce qui concerne 3 masses d'eau superficielles sur 4 (à l'exception du Dèhès), ceci au regard de pressions multiples (domestiques, agricoles, industrielles) exercées sur les bassins-versants ; toutefois les 4 masses d'eau présentent un bon état chimique.

Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 fixe des objectifs de maintien du bon état des eaux des masses d'eau présentes sur la commune et identifie deux masses d'eau en Réservoir de Biodiversité (le Dèhès) et en Axe à Migrateur Amphihalin (ruisseau de Castelnau). En conséquence les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ces objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

La Commune d'Avensan bénéficie de conditions favorables à la maîtrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et à l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de la majorité de l'enveloppe bâtie et des futures zones AU. Néanmoins la maîtrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard de l'insuffisance du réseau de drainage, d'une forte imperméabilisation de certains secteurs et de l'absence fréquente d'ouvrages de régulation au sein de l'enveloppe urbaine.

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune. En tout état de cause, la recherche de modalités de déplacements

alternatifs à l'automobile est autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.

Aucune source de bruit potentiellement incommode pour l'habitat n'est recensée sur la commune.

Les risques majeurs

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune d'Avensan relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'aléa feu de forêt et à l'inondation par remontée de nappe, qui constituent un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation. Ces risques peuvent toutefois être palliés dans le cadre de mesures d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

Le cadre de vie, le paysage et le patrimoine

Le cadre paysager de la commune est essentiellement marqué par la vigne et la forêt. Outre le patrimoine protégé sur le territoire communal au titre des Monuments Historiques (loi de 1913), Avensan possède un patrimoine représentatif de l'architecture éclectique de la fin du XIX^{ème} siècle et du début de XX^{ème} qu'il convient de prendre en compte et de mettre en valeur. La commune recèle 7 sites archéologiques sensibles.

1.5.3.3 – Analyse de la cohérence interne et externe du PLU

La cohérence interne au regard des enjeux environnementaux identifiés

Le projet donne la priorité au confortement et au renouvellement du bourg et de sa couronne de hameaux en tant que mesure globale en faveur de la prise en compte des enjeux liés à l'environnement. Cette démarche a entraîné la mise en place dès la phase PADD d'une mesure d'évitement et de réduction globale des incidences prévisibles.

La démarche d'évaluation environnementale a également été guidée par la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau, visant à prévenir les incidences prévisibles de l'urbanisation.

Le projet de P.L.U. inclut les mesures destinées à la prévention des risques naturels, qu'il s'agisse de ceux liés aux inondations par remontée des nappes ou de ceux liés aux incendies de forêt.

La compatibilité du P.L.U. avec les autres plans et programmes

Les divers plans et programmes dans lesquels s'inscrit le P.L.U. communal sont les suivants :

- le SDAGE Adour Garonne 2016/2021 ;
- la Charte du Parc Naturel Régional Médoc 2019-2034
- les deux SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux associés ; Nappes Profondes ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale Médoc 2033 (en cours d'élaboration)
- le Schéma Régional de Cohérence écologique Nouvelle Aquitaine (en cours d'élaboration) ; ;
- le Plan Climat-Energie territorial (PCET) de la Gironde ;
- le Schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDT) (en cours d'élaboration)
- le Schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE)

- les Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L.2224-10 du CGCT.

Les orientations du P.L.U. prennent en compte et sont compatibles avec l'ensemble de ces plans, schémas et programmes.

1.5.3.4 – Explication des choix du P.A.D.D., du motif de la délimitation du zonage et des règles

Un projet qui s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre

La commune d'Avensan, bien qu'ayant connu un développement urbain soutenu, a conservé une configuration rurale et forestière encore très présente. Toutefois cette spécificité a constitué la « variable d'ajustement » du développement urbain opéré au cours des dernières décennies.

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

Elle vise également à maîtriser les échéances d'ouverture à l'urbanisation, à donner priorité au bourg et sa couronne de hameaux, à restreindre le développement urbain sur le reste du territoire, à encourager un aménagement « multipolaire » et tendre vers un équilibre social de l'habitat par la mixité des formes urbaines.

Parallèlement elle a pour objectif le renouvellement urbain d'un site industriel (usine Lamon) ainsi que l'accompagnement et la promotion du développement économique et touristique (centre du bourg, zone du Pas du Soc 2).

Après une période de développement démographique soutenu lié à son positionnement de « porte d'entrée du Médoc », qui a conduit la commune à accueillir nouveaux 854 habitants entre 2010 et 2021, la commune souhaite désormais marquer une pause dans ce rythme de croissance de sa population. Dans cette perspective, elle a opté pour un projet de développement régulé et maîtrisé, qui se fonde sur un ralentissement du rythme de croissance enregistré entre 2011 et 2021 (soit 3 % par an), pour un retour à un rythme de +1,5 % par an, ce qui correspond au besoin de 250 logements supplémentaires à l'échéance 2035, soit 14,3 hectares sur une base de 15 à 18 logements par hectare, dont 6,2 hectares pris sur les secteurs naturels, agricoles et forestiers (N.A.F.).

1.5.3.5 - La justification du zonage et du règlement d'urbanisme

Un projet qui vise à recentrer l'habitat sur des secteurs déjà urbanisés et dans des zones sûres

Le zonage et le règlement d'urbanisme répondent à trois objectifs :

- conforter l'espace de centralité que représente le bourg et la mixité des fonctions urbaines qu'il revêt notamment commerciales et de services ;
- conforter la couronne de hameaux dans leur enveloppe urbaine actuelle sans extension afin de promouvoir leur densification plutôt que leur extension,
- limiter la densification des secteurs pâtissant de phénomènes d'inondation, par conjonction de remontée de nappe et déficit de régulation hydraulique.

Les zones urbaines

La zone U du PLU correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine, mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services publics, ...) et un niveau de desserte en réseaux publics (notamment par l'assainissement collectif) suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions.

Le P.L.U. d'Avensan comprend plusieurs types de zones urbaines :

- la zone U, correspondant aux espaces urbanisés du bourg et ses hameaux, à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, avec un secteur Ua circonscrit aux noyaux d'habitat ancien, qui se substitue à la zone UA, un secteur Ub pour les parties d'urbanisation contemporaine et un secteur Uc délimité sur des espaces présentant un phénomène d'inondation par conjonction de phénomènes de remontée de nappe et déficit de régulation hydraulique.
- la zone UG, correspondant aux espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à caractère de sports et loisirs, au bourg sur le site des tennis et en plaine sportive de Puyberron, dans lesquels est admise une activité d'hébergement à vocation touristique et une activité de restauration (restaurant, guinguette, buvette, bar, guinguette...) en lien avec les activités sportives et de loisirs existantes (associations sportives, club de tennis,...) ;
- la zone UY, correspond à des espaces de gestion d'activités économiques existantes, avec un secteur UY1 dans lequel les constructions à destination industrielle ne sont pas admises.

Le règlement de la zone U répond à trois objectifs :

- conforter l'espace de centralité que représente le bourg et la mixité des fonctions urbaines qu'il revêt notamment commerciales et de services ;
- conforter la couronne de hameaux dans leur enveloppe urbaine actuelle sans extension afin de promouvoir leur densification plutôt que leur extension,
- limiter la densification des secteurs pâtissant de phénomènes d'inondation, par conjonction de remontée de nappe et déficit de régulation hydraulique.

Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)

Les zones AU sont destinées à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme. Il s'agit d'espaces dits de « développement » (espaces naturels) mais également des espaces dits de « densification » (dent-creuses de l'urbanisation) pouvant être de faible étendue (moins d'1 ha), mais nécessitant un certain encadrement réglementaire (OAP) afin d'être optimisés et participer à l'effort de densification et de mixité des formes urbaines : rue des Anciens Combattants, Vignerons de Branassas, Romefort, Le Pont, Villerranque.

Les zones 2AU de Barrail et de Branassas, situées au nord et à l'ouest du bourg sont reclassées en zone N au regard de l'enjeu de gestion hydraulique que représente cet espace réceptacle des eaux de ruissellement issues des espaces urbanisés du bourg.

La zone AUZ de Pas du Soc 2 du PLU 2008 est reconduite dans le cadre de la révision du PLU avec des adaptations.

Les zones agricoles (A)

Les zones A s'étendent sur les parties du territoire qui présentent une utilisation agricole des sols, à savoir 706 ha, soit 13 % du territoire communal ; elles reprennent les grandes lignes de la zone A du PLU 2008 avec des adaptations.

Les zones naturelles (N)

Les zones N s'étendent sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « nature ordinaire », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elles comprennent toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

Le PLU comprend 7 secteurs de zones naturelles :

- un secteur Nm qui couvre des espaces naturels Majeurs à préserver (site Natura 2000, zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde) ;
- un secteur Nce dans lequel l'exploitation de centre équestre est autorisée, dans le cadre de modalités d'évolution variables en Nce1 et Nce2 ;
- un secteur Ng dans lequel l'exploitation des gravières est autorisée ;
- un secteur NL destiné aux activités de Loisirs, et un secteur NLh dans lequel est admise une activité d'hébergement en lien avec la base de loisirs ;
- un secteur Ndom qui correspond à l'ancienne décharge d'ordures ménagères dans laquelle des restrictions d'utilisation du sol s'appliquent ;
- un secteur Np qui correspond à des espaces à enjeu de protection paysagère ;
un secteur Nst-bois, délimité sur les espaces de stockage de bois de la scierie Hostein Laval dans lequel le stockage de bois à caractère industriel est autorisé.

1.5.3.6 – Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et présentation des mesures envisagées

Incidences potentielles sur le milieu physique

Les incidences potentielles sur le milieu physique sont de deux ordres : la capacité d'infiltration des sols et l'hydrographie.

La capacité d'infiltration des sols

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs pressentis est de nature à modifier leur topographie naturelle et à générer des dysfonctionnements (modification du ruissellement, inondations).

Afin d'anticiper ces risques, le PLU impose, dans le cadre de plusieurs de ses articles du règlement, la création de fossés séparatifs, le maintien d'espaces en pleine terre, la création d'espaces « collectifs », la résorption des eaux pluviales sur les terrains ou leur rejet dans le réseau collectif. De même ce plan prévoit des mesures de stockage des eaux pluviales et d'infiltration dans les chaussées. Au regard des enjeux mis en exergue dans le diagnostic, les mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, permettent de qualifier l'incidence du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols comme maîtrisée.

L'hydrographie

L'urbanisation est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau, plans d'eau), lors de la phase d'aménagement des zones AU mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc..).

Les incidences les plus notables envisageables se situent au niveau de futures zones constructibles traversées et/ou bordées par un cours d'eau.

Afin de limiter voire éviter les incidences du PLU sur le réseau hydrographique et les zones humides, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

- mesures d'évitement vis-à-vis du réseau hydrographique et des zones humides (reclassements en zones N, protection des zones humides en milieu urbain) ;
- mesures de réduction (gestion des eaux pluviales) ;
- entretien des ouvrages de collecte des eaux pluviales ;
- mesures d'intervention en cas de pollution accidentelle.

Incidences sur le milieu biologique

En matière d'impact sur le milieu biologique les incidences du projet sont de trois ordres : le périmètre Natura 2000, le patrimoine biologique des zones constructibles, les zones naturelles et la trame verte et bleue.

Le périmètre Natura 2000 Marais du Haut-Médoc

Le marais du Haut-Médoc présente un intérêt international. Au cours des inventaires lors du diagnostic du DOCOB, ce sont 16 habitats d'intérêt communautaire (HIC) dont 5 à caractère prioritaire qui ont été recensés sur le site Natura 2000 situé sur la commune d'Avensan (forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé)

Afin de prévenir d'éventuels dommages à ces sites le PLU prévoit plusieurs mesures :

- le classement en zone N de plusieurs parcelles ;
- l'encadrement de l'aménagement et de l'agrandissement des constructions existantes ;
- l'encadrement des affouillements et exhaussements.

Le patrimoine biologique des zones constructibles

La révision du PLU a permis de procéder au classement de 3 919 ha en zone N et 157,7 ha en secteur Nm (Naturel Majeur) soit 77 % du territoire.

Ont été prises des mesures d'évitement sur trois secteurs : la zone du Barrail, la zone du Cohourg et l'extension de la plaine sportive de Puyberron.

La trame verte et bleue

Sur le territoire de la commune, une grande partie des boisements situés autour du réseau hydrographique sont de caractère « humides » et intégrés à la trame verte en interface avec la trame bleue.

Dans ce contexte plusieurs dispositions du PLU visent à accompagner la prise en compte de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés. Dans le cadre des modalités

d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation, des mesures de réduction d'incidence sur la TVB ont été recherchées afin de trouver des alternatives à la disparition des éléments boisés, mais également des opportunités de préserver voire de recréer des continuités écologiques ; ainsi, les zones AU, qu'elles soient à vocation d'habitat comme à vocation économique, font l'objet de création de bandes boisées à leur périphérie, portées sur le plan de zonage, décrites dans les OAP et encadrées sur leur modalités de mise en œuvre dans le règlement d'urbanisme.

Incidences potentielles concernant les ressources naturelles

La ressource en eau potable du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Castelnau-de-Médoc en charge de la compétence Eau Potable, provient de ressources souterraines, à savoir 5 forages anciens et les 2 nouveaux forages de Macavin à Castelnau. Les forages réellement utilisés sont ceux de l'Hospice et de Macavin, car les installations situées sur Avensan sont en suspension d'activité (l'eau pompée n'est pas distribuée) en attendant qu'un programme de réhabilitation soit entrepris (études programmées en 2025). Le forage de Villegeorges, bien que « mis en sommeil » en attendant sa réhabilitation, fait l'objet d'un périmètre de protection, qui renvoie à des mesures de restriction et de vigilance vis-à-vis des activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées.

Plusieurs mesures de réduction des impacts de l'urbanisation sont en œuvre :

- recherche de fuites et réparation,
- mise à jour, modification et optimisation de l'outil de sectorisation,
- mise en place d'un plan pluriannuel de renouvellement des canalisations.

Incidences sur la ressource agricole

L'incidence principale réside dans l'abandon des terres agricoles par la vente de parcelles réalisée par les agriculteurs d'une part sous la pression de la hausse des prix du foncier et d'autre part sous celle de la mévente du vin. Le projet de révision du P.L.U. identifie clairement les espaces utilisés à des fins agricoles et n'y promeut aucune autre activité susceptible de leur porter atteinte.

Les incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur la ressource agricole peuvent être tenues pour mineures ; à ce titre le P.L.U. ne développe aucune mesure de réduction ou compensation.

Incidences et mesures envisagées contre les pollutions, nuisances et qualité des milieux

Les incidences potentielles de la révision du P.L.U. concernent essentiellement les eaux de surface par les rejets d'activités ou l'occupation des sols.

Face à ces risques le P.L.U. prévoit plusieurs mesures d'évitement et de réduction :

- le reclassement en zone N de la vaste zone 2AU de Barrail du PLU 2008 (14 ha hors EBC) développée au nord du bourg en limite du site Natura 2000 Marais du Haut Médoc, afin de réduire la pression urbaine sur ces milieux humides ;
- le reclassement en zone N et secteur Nm de la zone NL de Meyre du PLU 2008 développées en bordure de la zone Natura 2000 Marais du Haut Médoc et en partie en zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, afin de réduire la pression urbaine sur ces milieux humides,

- le reclassement en zone N d'une partie de la zone UY de Bel-Air située en bordure du ruisseau de la Louise du PLU 2008 (7,4 ha), afin de réduire la pression urbaine sur ces milieux humides,
- le reclassement en zone N de la partie centrale du site du Pas du soc, occupée par un maillage de cours d'eau et fossés tributaires de la Jalle de Castelnaud, classée en zone AUY dans le PLU 2008, afin de la réserver à l'aménagement d'un parc paysager et environnemental à l'exclusion d'un aménagement urbain à caractère économique,
- l'exclusion totale de tout développement urbain hors de la zone agglomérée retenue comme relevant d'un raccordement au réseau public d'assainissement au titre du zonage d'assainissement collectif.

Incidences sur la qualité de l'air et le changement climatique

L'ouverture de secteurs à l'urbanisation est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air.

A ce titre plusieurs mesures d'évitement et de réduction sont incluses dans le PLU :

- la mixité des fonctions urbaines du centre du bourg afin de privilégier les déplacements « doux » ;
- l'offre de déplacements alternatifs, notamment piétons à l'intérieur des zones AU.

Incidences concernant les risques naturels et technologiques

Le risque d'incendie de forêt

Le risque d'incendie de forêt est susceptible d'être aggravé par les activités humaines (résidences, tourisme, économie...). La commune d'Avensan bénéficie d'un plan de prévention du risque d'incendie de forêt.

Les O.A.P. relatives aux nouvelles urbanisations prévoient la création de bandes de défense incendie en limite d'opération et connectées aux voies publiques qui desservent les zones, assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 12 mètres et traitée sous la forme d'un espace enherbé pour préserver l'accès aux engins de défense incendie.

Le risque d'inondation lié au débit des cours d'eau

La commune d'Avensan est couverte par un plan de prévention du risque d'inondation, une partie de son territoire étant classé à zone rouge.

Plusieurs mesures d'évitement de ce risque ont été intégrées au P.L.U. telles le retrait des constructions par rapport aux fossés, le maintien des espaces en pleine terre, la conservation des fossés et ouvrages d'écoulement des eaux.

1.5.3.7 – Le résumé non technique

Le résumé non technique comprend :

- le diagnostic du fonctionnement communal ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'analyse de la cohérence interne et externe du P.L.U.
- l'explication des choix du P.A.D.D., des motifs de la délimitation du zonage et des règles ;
- l'évaluation environnementale ;

- la méthode d'évaluation.

Ce document est essentiellement destiné à permettre au public de s'informer, de manière synthétique, sur la teneur globale du dossier de révision du PLU.

Le commissaire enquêteur note que ce document ne se compose que de texte. Toutefois la présence de petits paragraphes bien identifiés permet une lecture aisée et compréhensible par un public non averti.

1.5.4 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

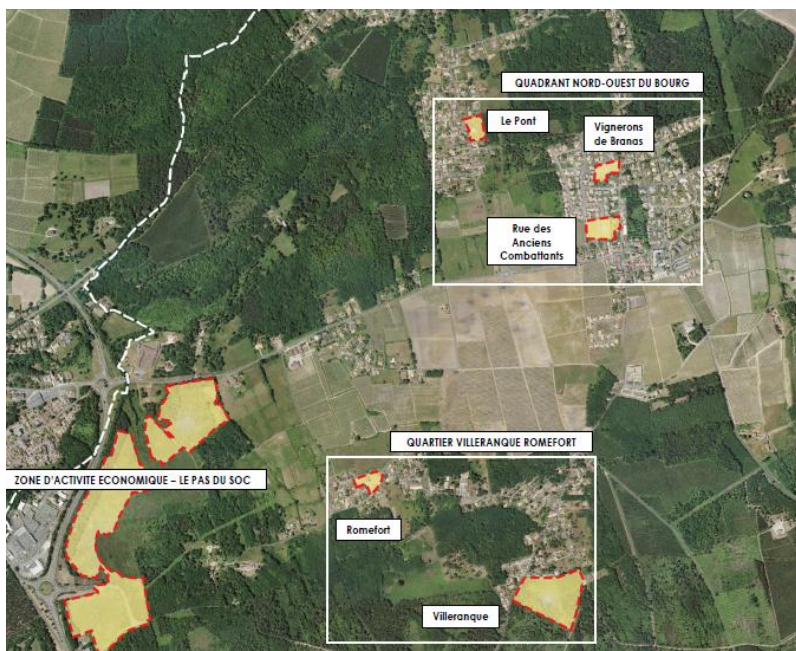
Après analyse des perspectives de développement de la commune en matière de démographie, de logement et d'activités économiques sont exposées les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

- maîtriser les échéances d'ouverture à l'urbanisation afin de permettre à la collectivité de « lisser » dans le temps les besoins en équipements publics ;
- donner la priorité au bourg et sa couronne de hameaux ;
- maîtriser tout autre développement urbain sur le reste du territoire ;
- décliner un parti d'aménagement multipolaire en évitant l'étirement linéaire de l'urbanisation et en maintenant des coupures d'urbanisation ;
- tendre vers un équilibre social de l'habitat par une offre diversifiée (propriété et locatif, logement social) ;
- tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines (habitat semi-individuel, petits immeubles collectifs) ;
- promouvoir le renouvellement urbain du site industriel de l'ancienne usine Lamon au quartier Barreau ;
- promouvoir et accompagner le développement économique (zone du Pas du Soc, offre commerciale dans le bourg) ;
- modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (consommation N.A.F. de 7,85 hectares contre 16,2 entre 2011 et 2020) ;
- instaurer une hiérarchie plus claire du réseau des voies de communication, mettre en œuvre une mobilité durable, promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie.

1.5.5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les O.A.P. sont reprises dans le dossier de présentation.

Elles concernent trois secteurs particuliers du territoire communal : le quadrant nord-ouest du bourg, le quartier Villeranque/ Romefort et la zone d'activités du Pas du Soc.



1.5.5.1 – Le quadrant nord-ouest du bourg

Le projet d'aménagement du quadrant nord-est du bourg comporte trois petits secteurs : Le Pont, Les Vignerons de Branas et la rue des Anciens Combattants.

Il est notable que l'ensemble de ce quadrant est confronté à des difficultés en matière de régulation hydraulique impliquant de manière régulière des phénomènes d'inondation.

La rue des Anciens Combattants

Située dans le prolongement direct du centre-bourg, cette zone de 1 hectare constitue une enclave non urbanisée entre celui-ci et le secteur pavillonnaire au nord (lotissement des Vignerons). Elle correspond à d'anciennes vignes ; elle est enherbée et comporte 5 unités de propriété. Il est projeté de créer 18 logements minimum dont 5 affectés au logement social en préservant la haie arborescente existante et en créant des bandes paysagères.



La zone des Anciens Combattants

Les Vignerons de Branas

Il s'agit d'une emprise 0,55 hectare constituant une enclave non urbanisée au sein du lotissement existant, sans enjeu en termes d'organisation urbaine. Il est projeté de créer 10 logements, dont 25% d'habitat collectif ou individuel dense. La bande paysagère créée le long de la rue des Anciens Combattants sera prolongée.



La zone des Vignerons de Branas

Le Pont de Barreau

Il s'agit d'une emprise de 0,58 hectares attenante à un ancien petit noyau bâti qui accueille encore des bâtiments à caractère agricole. Elle comporte toutefois un secteur humide protégé, réduisant de fait la surface constructible à 0,29 hectares. Il est projeté d'instaurer un programme d'habitat collectif ou individuel dense avec création d'une bande paysagère.



La zone du Pont de Barreau

1.5.5.2 – Le Quartier Villeranque / Romefort

Le secteur de Villeranque

La zone concernée se situe dans le prolongement sud du hameau de Villeranque, ayant connu un développement soutenu du fait de sa proximité avec le bourg et la liaison vers la R.D. 1215. D'une superficie totale de 4 hectares elle se compose de deux unités foncières dont

l'une à caractère communal. Elle se situe dans un environnement forestier récemment en partie déboisé, le risque d'incendie de forêt devant toutefois être pris en compte.

Il est projeté la création de 72 logements dont 15 au minimum affectés au logement social et 25% à l'habitat individuel dense, ainsi qu'un lot « Age et Vie » de 0,3 hectare comportant 8 logements destinés à l'habitat intergénérationnel.

Il sera créé une voie de bouclage de la zone, une bande paysagère et le caractère boisé du secteur sera conservé. Une bande de défense incendie de 12 mètres de largeur sera maintenue depuis la route du Poteau et la piste forestière d'Yssan.



La zone de Villeranque

Le secteur de Romefort

La zone concernée constitue une dent creuse du hameau de Romefort, petit hameau satellite du bourg, à vocation initialement agricole mais ayant muté vers l'aspect résidentiel. D'une surface de 0,58 hectare elle se compose d'une seule unité foncière. Il est projeté la création de 6 logements dont une part destinée à l'habitat individuel dense avec création d'une bande paysagère.



La zone de Romefort

1.5.5.3 – La zone d'activités du Pas du Soc

La zone AUY, dite du Pas du Soc, se développe en bordure Est de la RD 1 215 E1, entre les deux giratoires d'entrée de ville de Castelnau –de-Médoc et Avensan. D'une superficie de 22

hectares elle se compose d'une seule unité foncière acquise par la communauté de communes Médullienne. Elle s'inscrit dans un environnement à caractère forestier.

Il est projeté de créer une cinquantaine de lots destinés aux activités artisanales, industrielles et commerciales tout en préservant les zones humides recensées sur le site, en prenant en compte les enjeux paysagers aux abords de la R.D. 1215. L'opération est prévue selon trois tranches d'aménagement.



Le secteur ouest de la zone du Pas du Soc



Le secteur est de la zone du Pas du Soc

1.5.6 – Le plan de zonage

Le plan de zonage est établi à une échelle très lisible de 1/5000. Les différentes zones sont matérialisées par des couleurs différentes. La légende est claire et détaillée.

Il est toutefois regrettable que ce plan ne comporte pas les sections cadastrales, cet ajout étant de nature à faciliter l'identification des parcelles concernées.

1.5.7 – Le règlement d'urbanisme relatif aux différentes zones

Le règlement d'urbanisme comprend :

- les dispositions générales comportant notamment la division du territoire en zones, la destination des constructions et les changements de destination et d'usage ;
- les dispositions applicables aux différents zones U, UG, UY, AU, AUY, A et N ;
- cinq annexes relatives aux dispositions de la loi Paysage, à la palette végétale et aux espèces invasives, au lexique, à l'implantation des constructions vis-à-vis de la route départementale 1215 et à l'implantation des enseignes.

1.5.8 – Les documents annexes

Les documents annexes comprennent :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'élimination des déchets ;
- les annexes sanitaires ;
- le plan de prévention du risque inondation.

1.5.8.1 – Les servitudes d'utilité publique

Le document comprend un plan ainsi que le recueil des prescriptions relatives à chacune d'elles.

Il identifie :

- les servitudes relatives aux cours d'eau non domaniaux ;
- les servitudes relatives aux monuments historiques ;
- la protection des sites naturels et urbains ;
- la conservation des eaux destinées à la consommation humaine ;
- les canalisations électriques aériennes ou souterraines ;
- les risques naturels prévisibles ;
- les télécommunications (transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat) ;

1.5.8.2 – L'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'élimination des déchets

Le document comprend deux plans (alimentation en eau potable, eaux usées et assainissement) ainsi que le recueil des éléments techniques relatifs à l'alimentation en eau potable, l'assainissement collectif et individuel ainsi que le dispositif relatif à la collecte des déchets.

Ce document analyse également les risques majeurs en matière d'incendie et évoque les mesures à prendre en relation avec le service départemental d'incendie et de secours de la Gironde :

- création d'accès de secours entre la forêt et les constructions ;
- création de « zones tampons » en amont des constructions ;
- refus de l'habitat isolé au sein du massif forestier ;
- instauration de règles relatives au débroussaillage.

1.5.8.3 - Les annexes sanitaires

La note technique décrit le dispositif d'alimentation en eau potable ainsi que la ressource disponible et les perspectives d'évolution, le schéma directeur d'assainissement collectif ainsi que les prescriptions techniques relatives à l'assainissement individuel, les perspectives relatives à la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets, la lutte contre l'incendie, la qualité de l'air et le bruit, la promotion des mobilités actives, la prévention du développement des larves de moustiques et celle du saturnisme.

1.5.8.4 – Le règlement du plan de prévention du risque inondation du Médoc Sud

Le règlement du PPRI du Médoc Sud a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2005.

Il comporte :

- un rapport de présentation décrivant le contexte, le cadrage géographique, les caractéristiques territoriales du Médoc et le phénomène inondation dans le Médoc Sud, les enjeux du territoire
- les dispositions générales, les prescriptions relatives aux zones rouge, rouge hachuré jaune et jaune, les mesures générales de prévention et de sauvegarde.

1.5.9 – Les observations des Personnes Publiques Associées

1.5.9.1 – L'avis de l'Etat (D.D.T.M. – Service Accompagnement Territorial – Unité Aménagement Médoc)

Par correspondance en date du 21 octobre 2025 l'Etat émet un avis défavorable au projet de P.L.U. de la commune. Il note que :

- le rapport de présentation et le P.A.D.D. ne définissent pas les besoins fonciers pour le développement économique et les équipements publics et que les projets de développement touristique devront être décomptés dans la consommation d'espace N.A.F., soit une surface de 4,7 hectares. Le P.A.D.D. devra donc être corrigé en conséquence ;
- au regard de la loi Climat et Résilience l'objectif maximal de consommation d'espaces N.A.F. s'établit à 8,1 hectares alors que le projet de P.L.U. prévoit à ce titre 12,55 hectares. Il apparaît opportun d'intégrer dès maintenant les objectifs de cette loi ;
- la prise en compte du risque incendie est insuffisante notamment dans les interfaces forêt/urbanisation ;
- l'évaluation environnementale du P.L.U. est incomplète (espèces faune et flore protégées sur les espaces destinés à l'urbanisation, évitement des zones humides, incidences sur la zone Natura 2000) ;
- l'impact sur la ressource en eau n'est pas suffisamment étudié et la station d'épuration de Castelnau-de-Médoc n'est pas conforme, le développement sur la commune devant être conditionné à la mise en conformité de cette installation.

1.5.9.2 – Le service départemental d'incendie et de secours (S.D.I.S.)

Le S.D.I.S de la Gironde, dans son avis du 9 septembre 2025 faisant référence à celui du 28 novembre 2017, note que certains secteurs bâtis présentent une défense incendie insuffisante et expose les mesures à prendre dans plusieurs domaines :

- en matière d'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours, les zones doivent être desservies par des voies «engins » et des voies « échelle » ;
- en matière de prise en compte des risques majeurs et notamment dans les espaces boisés exposés au risque de feu de forêt, les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le P.L.U., particulièrement dans les secteurs situés à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. Il est d'autre part recommandé la mise en place d'une bande de roulement de 4 mètres et d'accotements d'un mètre de part et d'autre englobant l'ensemble des bâtiments et équipements. L'installation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 mètres des peuplements résineux, et à moins de 30 mètres pour les installations classées ;
- en matière de défense extérieure contre l'incendie, le S.D.I.S. note que 5 points d'eau sont indisponibles sur la commune et plusieurs lieux-dits se trouvent à plus de 400 mètres de ces points d'eau. Il appartient donc à la collectivité de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée.

1.5.9.3 – Le S.M.E.R.S.Co.T. (commission d'urbanisme)

Le S .M.E.R.S.Co.T. émet un avis favorable a projet de P.L.U.. Il précise que celui-ci répond aux besoins identifiés en matière d'accueil de la population, apprécie la politique de renouvellement de l'habitat et de densification du tissu urbain existant et note que celle-ci entre parfaitement avec les objectifs du SCoT Médoc 2033. Les corridors écologiques

terrestres et réservoirs de biodiversité ont bien été identifiés. Les trois O.A.P. (centre Bourg, quartier Villeranque/Homefort et zone du Pas du Soc II) sont compatibles avec le SCoT Médoc 233 et témoignent d'une part de la volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants et de densifier le tissu urbain, et d'autre part de contribuer au développement économique de la commune, de l'intercommunalité et du Médoc.

1.5.9.4 – L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.)

Après étude du dossier, l'I.N.A.O. ne formule aucune objection sur le projet, celui-ci ayant une incidence très limitée sur les A.O.C. et I.G.P. concernées. Il attire l'attention sur l'aménagement des espaces de transition entre les vignes en place et les futurs projets d'habitation.

1.5.9.5 – La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Le projet de P.L.U., qui semble adapté au contexte communal, n'appelle aucune observation particulière et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur les AOC et IPG concernées.

1.5.9.6 – La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (C.D.P.N.A.F.)

La C.D.P.N.A.F. émet un double avis :

- défavorable au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le projet ne désignant pas de secteurs en zones A et N comme étant des STECAL. Elle relève l'absence de tableau de surface des différentes zones et secteurs, qui permettrait de vérifier le caractère limité des constructions admises. Enfin le règlement des zones N est ambigu en ce qui concerne l'encadrement des possibilités de construction ;
- favorable au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, aucune observation n'étant à formuler.

1.5.9.7 – Le département de la Gironde (direction de l'habitat et de l'urbanisme)

Le département de la Gironde note que la consommation d'espaces N.A.F. est réduite de manière significative par rapport à la décennie passée, que l'environnement et le paysage sont préservés, que les commerces et activités de service sont maintenus et que la diversification de l'habitat est encouragée et que les O.A.P. intègrent les dispositions de collecte des eaux pluviales. Elle émet toutefois trois réserves sur le projet, à savoir :

- l'approvisionnement en eau de la commune est en tension et il conviendra de rechercher de nouvelles ressources d'approvisionnement ;
- il convient d'encadrer strictement le changement de destination des bâtiments en ruine ou isolés situés dans les zones N afin d'éviter le mitage des espaces naturels ;
- le nom du bénéficiaire de l'emplacement n° 27 doit être modifié, l'élargissement de la R.D. 1205 et l'aménagement du carrefour n'étant plus envisagés.

Le département recommande en outre :

- de respecter la zone inondable située au nord-ouest de la commune et de conduire une réflexion sur la gestion hydraulique de cette zone (prévention des inondations) ;
- de poursuivre l'effort d'amélioration de la station d'épuration et de favoriser les économies d'eau ;

- de prévoir une bande tampon entre la forêt et les zones d'extension urbaine ou économique ;
- d'inscrire certains cheminements ou chemins ruraux dans le Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnée.

1.5.9.8 – Le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.)

R.T.E. indique que deux nouvelles liaisons souterraines sont prévues sur le territoire de la commune. Il convient d'insérer en annexe du P.L.U. les servitudes d'utilité publique que constituent les ouvrages électriques, qui ne sont pas bien représentés sur le plan de ces servitudes. Il demande également que règlement des zones A, N, Nce1 et NL1 fasse l'objet de mentions particulières, listées dans le document.

1.5.9.9 – Le Parc Naturel Régional du Médoc

Le Parc Naturel Régional du Médoc considère que le projet de P.L.U est compatible avec la charte du Parc. Il note que la consommation spatiale a été réduite malgré un projet assez conséquent lié au rôle du pôle Avensan-Castelnau dans l'armature du SMERSCOT. Les continuités écologiques sont bien identifiées et la déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux est globalement bonne. Les OAP sont précises et le règlement très bien écrit et il est remarqué les mesures destinées à préserver les éléments de patrimoine remarquable.

Le parc note qu'il serait possible d'améliorer le projet en modifiant les essences végétales figurant sur la palette, certaines étant invasives, et en apportant une précision sur les équipements de mobilité au vu des enjeux particulièrement importants pour ce pôle de l'armature médocaine.

1.5.9.10 – La D.R.E.A.L. Nouvelle Aquitaine

Par courriel du 13 août 2025 la D.R.E.A.L. Nouvelle Aquitaine a informé la municipalité de ce qu'elle n'a pas vocation à donner un avis sur un projet de P.L.U. « simple » et qu'en conséquence il n'y aurait pas de retour de ses services.

1.5.9.11 – La municipalité d'Arsac

La municipalité d'Arsac n'émet aucune observation sur le projet de P.L.U de la commune d'Avensan.

Par correspondances en date du 22 juillet 2025 la municipalité a sollicité l'avis des communes de Brach, Castelnau de Médoc, Le Porge, Le Temple, Lustrac Médoc, Moulis en Médoc, Saint Aubin de Médoc, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos, Soussans, Saint-Lasurent-de-Médoc et Carcans, celles-ci n'ayant adressé aucune réponse dans le délai de trois mois suivants.

Le Centre National de la Propriété Forestière, sollicité à la même date, n'a émis aucun avis.

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par décision du président du tribunal administratif de Bordeaux n° E 250000216/33 en date du 28 novembre 2025.

Cette désignation fait également l'objet de l'arrêté municipal numéro 2026 ART 022 du 9 mars 2026.

2.2 - Modalités préalables à l'enquête

2.2.1 - Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête le commissaire enquêteur a procédé à l'analyse du dossier afin d'en dégager les éléments essentiels sur le plan technique et d'en analyser le processus d'élaboration et de concertation.

2.2.2 - Contacts préalables et dans le courant de l'enquête

Le déroulement de l'enquête ayant été initialement prévu du 15 janvier au 15 février 2026, le commissaire enquêteur a rencontré, le 17 décembre 2025, en mairie d'Avensan, le maire de la commune ainsi que le directeur général des services. Après une analyse conjointe du dossier il est apparu que certains points d'importance nécessitaient d'être précisés et que le délai pour ce faire serait insuffisant compte tenu notamment de la nécessité de solliciter des organismes intercommunaux, des congés de fin d'année et de la période de campagne puis d'élection communale.

Il a donc été décidé de reporter la réalisation de l'enquête publique à l'issue des opérations électorales, soit sur la dernière semaine du mois de mars et les 4 premières semaines du mois d'avril 2026.

Consécutivement à cette rencontre le commissaire enquêteur a procédé à une première visite de la commune afin de s'imprégner de sa conformation générale.

Le lundi 9 mars 2026 il a de nouveau rencontré le maire ainsi que le directeur général des services en mairie d'Avensan. L'examen complet du dossier d'enquête a été réalisé en commun et les dates et horaires de réception du public ont été arrêtés. Ont été abordés les points particuliers du dossier et notamment les questions de gestion des eaux (alimentation et traitement) et de réduction des surfaces artificialisées en regard des observations émises par l'Etat (D.D.T.M.).

2.2.3 - Registre d'enquête

Deux registres d'enquête ont été ouverts par le maire de la commune d'Avensan et paraphés par le commissaire enquêteur pour être tenu à la disposition du public avec le dossier d'enquête en mairie aux heures habituelles d'ouverture du lundi 30 mars au mercredi 29 avril 2026.

Parallèlement, un dossier d'enquête numérique a été ouvert sur demande de la municipalité par la société Démocratie Active durant l'ensemble de la durée de l'enquête publique.

2.2.4 - Visites des lieux

Dans le cadre de la procédure d'enquête le commissaire enquêteur a procédé, en compagnie du maire de la commune ou de manière autonome, à des visites sur l'ensemble de la commune. Deux visites communes ont notamment été réalisées les 17 décembre 2025 et 9 mars 2026. Une attention plus particulière a été portée sur les secteurs destinés à l'urbanisation ainsi que sur la station d'épuration de Canteranne (Castelnaud) sur laquelle est connecté le réseau d'assainissement de la commune d'Avensan.

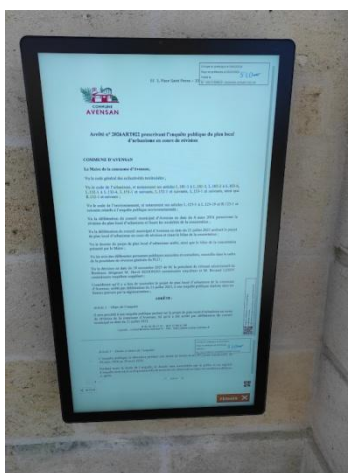
D'autre part, à la suite d'observations ou de demandes présentées par la population le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux concernés par celles-ci afin de mieux en appréhender les caractéristiques et les justifications.

2.3 - Information du public sur l'enquête publique

Les avis d'enquête contenant l'ensemble des informations requises ont été diffusés :

- dans les éditions du 13 mars et du 1^{er} avril 2026 du quotidien Sud-Ouest / édition Gironde ;
- dans les éditions 13 mars et du 2 avril 2026 de l'hebdomadaire le Journal du Médoc

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché sur support numérique en mairie d'Avensan durant les quinze jours précédant sa date d'ouverture ainsi que pendant toute sa période de déroulement.



Panneau d'affichage électronique
en mairie

Neuf affiches de format A2 ont été apposés aux entrées principales de la commune ainsi qu'aux lieux des principales opérations d'urbanisation prévues dans le plan de révision du P.L.U..



Entrée de commune
route du Poteau



Entrée de commune
route de Castelnau



Entrée de commune
route de Margau



Entrée de commune
route d'Arsac



Secteur OAP
Anciens Combattants



Secteur OAP
Vignerons de Branas



Secteur OAP
Villeranque



Secteur OAP
Romefort



Secteur OAP Le Pont

Le dossier d'enquête publique a été inséré sur le site Internet de la commune.

ACCUEIL > ACTUALITÉS > AVIS D'OUVERTURE DU REGISTRE D'ENQUÊT...



AVIS D'OUVERTURE DU REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE – COMMUNE D'AVENSAN

Publié le vendredi 27 mars 2026 - Avensan

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU d'Avensan, nous vous informons de la mise en service du registre numérique.

Ce registre sera ouvert pendant toute la durée de l'enquête, soit **du 30 mars au 29 avril 2026**.

Il permet à chaque citoyen de consigner ses observations et propositions à distance, en complément des permanences tenues par le commissaire enquêteur.

🔗 **Consulter et contribuer en ligne** : <https://www.democratie-active.fr/revisionpluavensan/>

PLUS D'INFORMATIONS

<https://www.democratie-active.fr/revisionpluavensan/>

Le commissaire enquêteur considère que l'information du public a été réalisée dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

2.5 - Modalités du déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 9 mars 2026 l'enquête publique a été conduite sur une période de 31 jours, du lundi 30 mars 2026 au mercredi 29 avril 2026.

2.5.1 - Réception du public

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Cissac-Médoc :

- le lundi 30 mars 2026 de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures 30 ;
- le vendredi 10 avril 2026 de 14 heures à 17 heures ;
- le samedi 11 avril 2026 de 9 heures à 12 heures ;
- le lundi 13 avril 2026 de 9 heures 30 à 12 heures 30 ;
- le mercredi 29 avril 2026 de 9 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures.
-

2.5.2 - Incidents et participation relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête. La participation du public a été importante, le commissaire enquêteur ayant reçu la visite de 51 personnes venues s'enquérir de la destination de parcelles dont elles sont propriétaires ou portant des observations sur des points particuliers du P.L.U., notamment sur les nouvelles zones constructibles et l'extension de la zone d'activités du Pas du Soc 2.

Une personne s'est présentée en mairie hors des créneaux de présence du commissaire enquêteur et a déposé un courrier qui a été annexé au registre d'enquête numéro 1.

2.5.3 - Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, les relations avec la municipalité ayant toujours été empreintes de clarté et de franchise. Au cours de la période préalable aux réceptions du public et au cours de celles-ci, des contacts fréquents ont été entretenus avec Monsieur le maire afin d'aborder, au fur et à mesure du recueil des observations du public et de celles émises par le commissaire enquêteur.

L'efficacité, la rapidité et la courtoisie du maire de la commune et ses adjoints, du directeur général des services ainsi que de l'ensemble des personnels municipaux est à souligner, tant dans les mise à disposition de la salle du conseil municipal (y compris un samedi qui est un jour de fermeture de la mairie) que dans la fourniture des documents administratifs et d'informations nécessaires à l'enquête publique et la constitution du présent rapport.

2.7 - Relation comptable des observations

La grande majorité des observations et questions a porté sur le souhait de voir des parcelles classées en zones constructibles.

Trente trois contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête.

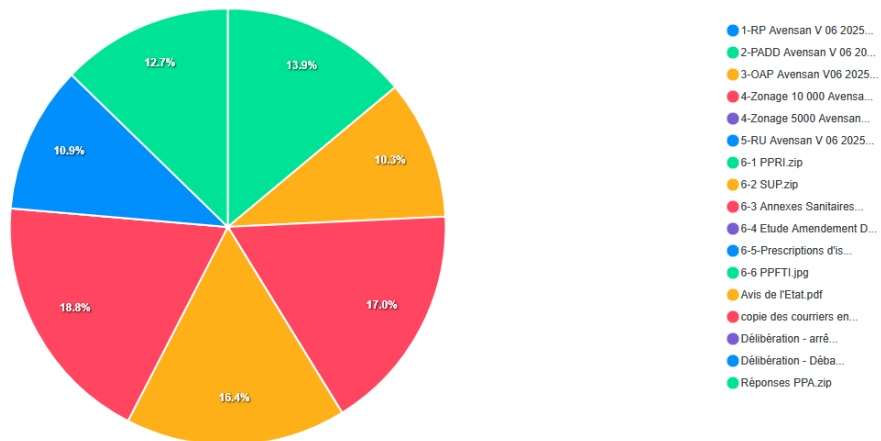
Neuf personnes ont déposé des courriers et documents à l'appui de leurs observations, qui ont été insérés dans les registres..

D'autre part, durant la période d'enquête le site Démocratie Active a fait l'objet de 988 visites et de 479 téléchargements de documents se répartissant de manière quasi-équitable entre les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, l'avis de l'Etat, les courrier divers et réponses, l'avis de personnes publiques associées.

Téléchargement des fichiers

Classé par Noms des fichiers
Statistiques générées le 06/05/2026 à 16:58:17

Télécharger : [image \(png\)](#)



Dix-huit questions ou observations ont été portées sur ce registre numérique et enregistrées sur le procès-verbal des questions et observations.

Par procès-verbal en date du 30 avril 2026 remis le même jour à Monsieur le Maire de la commune d'Avensan, il a été fait notification à la municipalité des observations et questions formulées par le public, les personnes publiques associées ou soulevées par le commissaire enquêteur dans le cadre de son enquête.

La municipalité d'Avensan a répondu à ces observations et questions par un mémoire en réponse en date du 13 mai 2026.

3 - ANALYSE DES REPONSES APPORTÉES PAR LA MUNICIPALITÉ AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS

Le procès-verbal des questions et observations fait l'objet de l'annexe 4 du présent procès-verbal, le mémoire en réponse constituant les annexes 5 et 6 de ce document.

En conséquence seuls les éléments d'analyse du commissaire enquêteur sur ces réponses sont exposées ci-dessous, dans l'ordre du procès-verbal ainsi que du mémoire.

3.1 - Observations et questions des personnes publiques associées

3.1.1 - Observations et questions de l'Etat (D.D.T.M.)

3.1.1.1 – La gestion économe de l'espace.

La municipalité rappelle ses objectifs en matière d'aménagement foncier, directement liés à son attractivité touristique et ses besoins en hébergement, qu'ils soient de courte durée ou plus pérennes.

Le commissaire enquêteur constate que, pour se conformer aux objectifs de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'aux observations formulées par les services de l'Etat (D.D.T.M.), ainsi que plusieurs contributeurs, la municipalité décide :

- l'abandon de l'extension de la zone UG (plaine des sports de Puyberron) sur une surface de 3 hectares ;
- l'abandon des deux STECAL NLh de Villegorges et du Câble Park pour une surface de 1,7 hectare ;
- la réduction du STECAL NL du Câble Park à la seule emprise déjà aménagée.

En conséquence et compte tenu de ces dispositions, le commissaire enquêteur constate que le projet de P.L.U. ainsi modifié entre dans les objectifs de la loi Climat et Résilience en ce sens que la mobilisation de 12,55 hectares initialement prévue est réduite à 7.85 hectares, donc inférieure aux 8,1 hectares comme déterminés par cette loi.

Il considère donc que la réponse apportée par la municipalité est satisfaisante et que le P.L.U. définitif doit être modifié en conséquence.

3.1.1.2 – La salubrité publique et la station d'épuration de Castelnau (Canteranne)

En cours d'enquête et en complément de sa réponse la municipalité a remis au commissaire enquêteur le dossier complet d'autorisation environnementale concernant le renouvellement de la station d'épuration de Canteranne.

Il doit être noté que l'unité de traitement envisagée aura une capacité de 12000 équivalents/habitants, comprendra une filière de traitement complète des eaux usées, et que ces eaux ne seront plus rejetées dans la jalle de Castelnau mais directement dans l'estuaire de la Gironde. Le chantier devrait débuter au mois de septembre 2027 pour un achèvement et une mise en service 18 mois plus tard, soit en 2029.

Le commissaire enquêteur note en outre l'engagement de la municipalité de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise en service de ce nouvel équipement.

Il considère donc que la réponse de la municipalité est satisfaisante. Toutefois, conformément à cet engagement, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation ne pourra débuter qu'à compter de la fin des travaux concernant la station d'épuration de Canteranne, contrairement à ce que prévoient les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) actuelles.

3.1.1.3 – L'alimentation en eau potable

La réponse apportée par la municipalité et le SIAEPA de Castelnau-de-Médoc est satisfaisante en ce sens que les projections à dix années prévoient, sur les communes relevant de ce syndicat, une augmentation de la population de 1779 habitants (dont 500 sur la commune d'Avensan), que l'excédent en production d'eau se situe à 105043 habitants.

Il convient toutefois, ce à tous les niveaux publics comme privés, de veiller à limiter la consommation d'eau potable par le strict respect des mesures annoncées par le SIAEPA, notamment en matière de lutte contre les fuites et de sécurisation des sites de production.

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

Le commissaire enquêteur considère que la réponse de la municipalité est satisfaisante, les dispositions nécessaires à la prévention et la lutte contre les incendies de forêt, notamment en lisières avec les zones habitées, étant explicitées tant dans les plans de zonage que le règlement.

Il recommande toutefois qu'avant toute opération d'aménagement foncier la municipalité prenne contact avec les services du S.D.I.S. de la Gironde afin que soient, d'une manière pragmatique et en concertation, déterminées les bandes de protection ainsi que toutes les mesures destinées à prévenir les incendies ou à y faire face.

3.1.1.5 – La préservation de l'environnement

Le commissaire enquêteur note que la municipalité a commandité un expert écologue (Monsieur R Jun) afin de procéder à une nouvelle étude relative aux enjeux flore/faune sur les secteurs voués à l'urbanisation, celle-ci devant se dérouler au mois de mai 2026.

D'autre part la municipalité a commandité un bureau d'études spécialisé afin d'évaluer les enjeux relatifs aux zones humides. Cette étude a été conduite par le cabinet SERAG et ses résultats seront connus à l'issue d'une période de 6 mois à compter du mois de janvier 2026. Néanmoins, dans la fiche d'enquête concernant le secteur de Villeranque en date du 20 mai 2026 mentionne que (page 19) « En janvier 2026, en période de Hautes Eaux des nappes superficielle, aucun niveau piézométrique n'a été observé au sein des piézomètres et des sondages réalisés jusqu'à une profondeur de 4,00 m/TA. ».

Le commissaire enquêteur considère donc, bien que l'ensemble des résultats des études relatives aux enjeux flore/faune et aux zones humides, la municipalité s'est engagée dans une démarche répondant aux observations de l'Etat ainsi que de plusieurs contributeurs.

3.1.2 – Observations du département de la Gironde

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la municipalité aux observations du département de la Gironde sont pertinentes et satisfaisantes.

3.1.3 - Observations su Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional du Médoc

La municipalité répond favorablement à la palette végétale. Sa réponse est donc satisfaisante.

3.2 – Observations ou questions du public

3.2.1 - Observations ou demandes relatives au classement ou au reclassement de parcelles

Le commissaire enquêteur note tout d'abord le caractère particulièrement précis et circonstancié des réponses apportées à la municipalité en matière de classement ou de reclassement des parcelles, ces réponses étant par ailleurs étayées par des extraits du plan cadastral permettant ainsi la parfaite situation de chaque parcelle concernée.

Il constate que la municipalité émet, pour la totalité des sollicitations, des avis défavorables qui s'appuient :

- sur la nécessité de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des dispositions de la loi Climat et Résilience, cette consommation ayant d'ailleurs été réduite au regard du projet initial ;
- sur la cohérence d'éventuelles ouvertures à l'urbanisation au regard des objectifs fixés par le P.A.D.D.,
- sur la maîtrise des risques d'incendie de forêt et d'inondation ;
- sur la nécessaire équité devant exister entre toutes les demandes, quand bien même pourraient-elles, dans l'absolu, s'avérer justifiées.

Le commissaire enquêteur constate toutefois que les demandes de reclassement de parcelles naturelles en secteur agricole ou Nc sont favorablement accueillies par la municipalité dans la mesure où elles répondent à un réel besoin d'extension d'activités présentant un caractère agricole ou assimilé (centre équestre).

En conclusion sur cette rubrique, le commissaire enquêteur considère que, compte tenu notamment du caractère contraignant de la législation en vigueur, la municipalité a été conduite à faire des choix dans son développement urbain et qu'elle émet des réponses motivées aux demandes exprimées dans le cadre de l'enquête publique, répondant à la fois à ces contraintes et à un souci d'équité entre les requérants.

3.2.2. - Observations ou demandes relatives à une extension de constructibilité de parcelles (page 36)

Au même titre qu'en ce qui concerne les observations ou demandes relatives au classement ou reclassement des parcelles, le commissaire enquêteur relève que les réponses apportées par la municipalité sont précises et argumentées.

Il note que la municipalité appuie ses avis sur les contraintes contenues dans le dossier, à savoir :

- la maîtrise de la consommation foncière ;
- la régulation des eaux et la sensibilité aux risques d'inondation sur le secteur du Pont ;
- le maintien de la qualité paysagère de la commune, telle qu'abordée dans le P.A.D.D..

Il note enfin que la municipalité reconnaît une erreur dans le libellé du règlement d'urbanisme concernant la zone UY1 et s'engage à modifier sa rédaction afin que les constructions à caractère industriel soient autorisées.

3.2.3 - Observations, questions ou demandes diverses

Plusieurs observations appellent de la part du commissaire enquêteur un commentaire particulier.

- Sur la hauteur et la nature des clôtures séparatives (question anonyme)

Le paragraphe 2.6.11 du règlement d'urbanisme de la zone AU dispose que la hauteur des clôtures séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

D'autre part le paragraphe 2.5.1 de ce même règlement précise que la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, ce qui suppose la possibilité d'édification d'habitations à étage.

Il existe donc un risque de vues directes depuis l'étage d'une habitation sur fonds voisin.

C'est pourquoi le commissaire enquêteur recommande que le règlement relatif à la hauteur des clôtures soit assoupli afin de permettre, en fonction des circonstances, l'édification d'une clôture d'une hauteur supérieure à celle déterminée par l'actuel règlement.

D'autre part le paragraphe 2.6.12 du règlement de la zone restreint considérablement la nature de ces clôtures alors que se trouvent sur le marché des matières nouvelles qui permettent à la fois de respecter l'aspect paysager des lotissements et d'éviter l'entretien contraignant, et de ce fait souvent irrégulier, que présentent les haies vives.

C'est pourquoi le commissaire enquêteur recommande que ce paragraphe du règlement connaisse un assouplissement en ce sens.

- Sur les observations de Mesdames Lila CHIBANE et Camille COUTENS.

Le commissaire enquêteur note que ces deux observations sont quasiment identiques sur le fond, et reprennent de manière quasi-systématique les observations contenues dans l'avis de l'Etat (D.D.T.M.)

Les réponses aux divers points abordés par ces personnes sont déjà contenues dans le paragraphe 3.1.1 ci-dessus.

En ce qui concerne la mise aux normes de la station d'épuration de Canteranne (Castelnau) et comme évoqué par la municipalité dans sa réponse, la délivrance de nouveaux permis de construire devra être conditionnée à la mise en service de cette station à l'issue des opérations de mise aux normes.

Les inventaires complémentaires concernant la flore et la faune sur les secteurs destinés à l'urbanisation sont en cours de réalisation.

Le commissaire enquêteur considère donc que les réponses apportées par la municipalité sont satisfaisantes.

- Sur les observations de Monsieur CAMBET GABARRA

La réponse de la municipalité est argumentée. Le commissaire enquête note en outre que la zone de Villeranque est la seule pouvant présenter une surface suffisante pour que soit réalisé un projet global et coordonné incluant habitat en accès à la propriété, habitat à caractère social et activités commerciales.

- Sur les observations de Monsieur Michel LE MANCHEC

Il peut être compréhensible que Monsieur LE MANCHEC nourrisse des inquiétudes quant à de potentielles vues, notamment son propre terrain.

Le commissaire enquêteur considère toutefois que la hauteur maximale de 9 mètres, telle que déterminé par le règlement d'urbanisme de la zone AU, est d'une part conforme aux objectifs de densification de l'habitat au regard de la consommation d'espace, et d'autre part n'est pas susceptible de dénaturer le caractère résidentiel du quartier des Vignerons de Branassas.

- Sur les observations de Madame Fanny DOUX

Les réponses apportées par la municipalité aux observations de Madame DOUX sont précises et argumentées.

Il est notable que l'O.A.P. des Vignerons de Branassas constitue une « dent creuse » dans le bourg d'Avensan et qu'à ce titre son ouverture à l'urbanisation correspond en tous points aux objectifs de densification raisonnée de l'urbanisation déterminés par la municipalité.

D'autre part la construction de bâtiments comportant un seul étage, de même que la réduction de la surface des parcelles bâties, entrent dans le champ des objectifs nationaux de densification de l'habitat au regard de la consommation d'espace.

- Sur les observations anonymes sur le site Démocratie Active

Il est un fait que les services de l'Etat ont émis un avis défavorable au projet initial de plan local d'urbanisme présenté par la municipalité d'Avensan.

Toutefois, dans le cadre de la présente enquête, la municipalité a pris plusieurs initiatives visant à prendre en compte non seulement les observations préfectorales mais encore celles émises par certains contributeurs. Celles-ci sont exposées, point par point, dans le paragraphe 3.1.1 ci-dessus.

D'autre part le commissaire enquêteur considère que les réponses de la municipalité sont claires et argumentées, qu'il s'agisse notamment de la zone de Villeranque, de la zone UG de Puyberron, de Vertesse ou de la route d'Arsac. Sur ce dernier lieu il note que le ou les contributeurs anonymes font mention de la construction d'une habitation « nécessaire », affirmation relevant de la pure conjecture.

A Le Bouscat, le
Hervé REDONDO,
Commissaire enquêteur



ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'AVENSAN (Gironde)



L'étang d'AVENSAN

Référence : arrêté municipal n° 2026 ART 022 du 9 mars 2026

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (2^{ème} partie – conclusions)

Hervé REDONDO

Membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Avensan, prescrite par le maire de la dite commune par arrêté du 9 mars 2026 le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux par décision numéro E 250000216/33 en date du 28 novembre 2025 émet les conclusions suivantes.

1 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

1.1 - Objet de l'enquête

L'enquête publique objet du présent rapport concerne la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Avensan (Gironde).

1.2 - Eléments essentiels de l'enquête

La concertation avec les personnes publiques associées ainsi que la population a été réalisée par la municipalité conformément à la réglementation en vigueur.

L'enquête publique, conduite sur une période de 31 jours du lundi 30 mars au mercredi 29 avril 2026, a comporté sept périodes de réception du public dont une matinée de samedi ainsi que plusieurs visites sur les différents secteurs concernés, effectuées en compagnie du maire de la commune ou de manière autonome.

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête.

Cinquante et une personnes se sont présentées en mairie dans le cadre des permanences du commissaire enquêteur.

Trente trois contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête (registres 1 et 2).

Neuf personnes ont déposé des courriers et documents à l'appui de leurs observations.

Dix huit contributions ont été portées sur le site internet Démocratie Active, ouvert par la municipalité dans le cadre de cette enquête, et ont été enregistrées dans le procès-verbal des questions et observations.

Les relations du commissaire enquêteur avec les responsables de la commune, tant élus que fonctionnaires territoriaux, ont été excellentes et empreintes de la plus totale franchise.

2 - Avis sur le projet et l'information du public, éléments de réflexion et de motivation

2.1 - Avis sur le projet

Le dossier, qui comporte le cadre général de l'enquête, sa justification et l'ensemble de ses aspects techniques et environnementaux, est constitué de manière complète. Il répond aux attendus des articles R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme relatifs au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale (article R.151-3). L'appréhension du dossier, tant sur les enjeux, les thèmes de diagnostic que d'évaluation environnementale est facilitée par la qualité de son sommaire et les illustrations et cartes thématiques.

Sur le plan technique il peut toutefois être regretté que sur le plan de zonage soumis à l'enquête publique ne soient pas mentionnées les sections cadastrales, ce qui eût grandement facilité la tâche du commissaire enquêteur pour repérer les parcelles concernées lors des visites du public.

Le dossier comporte néanmoins des imprécisions voire des lacunes, notamment relevées par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) :

- sur la gestion économe de l'espace naturel, agricole ou forestier (N.A.F.) ;
- sur la prise en compte des risques, notamment le risque d'incendie dans les secteurs proches de la forêt ;
- sur la préservation de l'environnement, l'évaluation environnementale étant incomplète dans les zones vouées à l'urbanisation et l'évitement des zones humides devant être amélioré ;
- sur la ressource en eau potable ainsi que le traitement des eaux usées compte tenu notamment de la situation de la station d'épuration de Castelnau à laquelle est rattaché le réseau de la commune.

Ces thèmes sont d'ailleurs repris par quatre contributions du public.

Tous ces thèmes ont été largement abordés dans le cadre des entretiens entre le commissaire enquêteur et le maire de la commune afin que celle-ci apporte, in fine dans son mémoire en réponse au procès-verbal des questions et observations, tous les éclaircissements nécessaires ainsi que les actions qu'elle entreprend ou s'engage à entreprendre pour apporter une réponse à ces observations.

Le dossier permet par ailleurs de dégager les axes de réflexion ainsi que les orientations de la commune en matière de développement des habitations et infrastructures publiques.

Le projet peut en effet être décliné selon les grandes orientations suivantes :

- développer un nouveau document d'urbanisme et volontariste en matière de développement durable ;
- mieux maîtriser la croissance de la commune ;
- intégrer les objectifs réglementaires et les différentes lois en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable ;
- redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Le commissaire enquêteur considère donc que le dossier soumis à l'enquête démontre une véritable réflexion sur le devenir de la commune à moyen et long termes. Il a été élaboré de manière cohérente et globalement compréhensible par le public. Son impact environnemental est faible et en adéquation avec les règlements existants en la matière.

Se posent notamment trois questions, qui lui apparaissent majeures en matière d'urbanisation :

- la réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier dans le cadre de la conformité avec la loi Climat et Résilience ;
- le rythme de l'urbanisation par rapport aux travaux de mise aux normes de la station d'épuration de Castelnau ;
- les mesures de protection et d'intervention contre les incendies.

2.2 - Avis sur l'information du public

Les avis d'enquête contenant l'ensemble des informations requises ont été diffusés :

- dans les éditions du 13 mars et du 1^{er} avril 2026 du quotidien Sud-Ouest / édition Gironde ;
- dans les éditions 13 mars et du 2 avril 2026 de l'hebdomadaire le Journal du Médoc.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en mairie d'Avensan durant les quinze jours précédant sa date d'ouverture ainsi que pendant toute sa période de déroulement.

Les habitants ont été informés de l'enquête publique par un affichage réglementaire apposé en neuf points de la commune, soit à ses entrées principales ainsi que sur les lieux concernés par les O.A.P..

L'avis d'enquête a été inséré sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête publique a été et tenu à la disposition du public sous format papier pendant la durée de l'enquête.

En outre la municipalité a commandé l'ouverture d'un registre numérique sur le site internet Démocratie Active, lequel a fait l'objet de 988 visites ainsi que de 479 téléchargement de documents.

Le commissaire enquêteur considère donc que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et qu'il a pu s'exprimer dans de bonnes conditions.

2.3 - Eléments de réflexion et de motivation sur le projet

2.3.1 – Eléments défavorables au projet

2.3.1.1 – Des imprécisions, voire des lacunes dans le document soumis à l'enquête publique.

Il est un fait que le projet, tel que présenté à la présente enquête publique, présente plusieurs imprécisions voire lacunes qui ont d'ailleurs été relevées par les services de l'Etat et conduit à un avis défavorable, ainsi que plusieurs contributeurs qui s'en sont manifestement largement inspirés, notamment dans les domaines suivants :

- en matière de gestion économe de l'espace, le projet ne se conformant pas notamment aux objectifs fixés par la loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et Résilience en matière de la réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- en matière de salubrité publique, la station d'épuration de Canteranne à laquelle est rattaché le réseau d'assainissement de la commune ne répondant pas aux normes en vigueur, d'autant que ses rejets se déversent dans la jalle de Castelnaud ;
- en matière de protection de l'environnement, particulièrement la flore et la faune protégées dans les secteurs voués à l'urbanisation et l'évitement des zones humides.

2.3.1.2 – Un point d'importance ne pouvant pas être traité dans l'immédiat par la municipalité : la station d'épuration de Canteranne.

La station d'épuration de Canteranne, à laquelle est relié le réseau d'assainissement d'Avensan, relève de la responsabilité du SIAEPA de Castelnaud-de-Médoc, syndicat intercommunal.

De ce fait la municipalité ne dispose, seule, d'aucun pouvoir de décision sur la teneur des opérations de mise aux normes de cette installation ni le calendrier de leur déroulement.

2.3.2 – *Éléments favorables au projet*

2.3.2.1 – Une concertation et une publicité adaptées

La commune a procédé à une large concertation aussi bien avec les citoyens qu'avec les administrations intervenant dans ce dossier. Elle en a tiré de nombreux enseignements et a su prendre en compte de nombreuses observations.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions. Dans ce cadre la municipalité a apporté réponse, qu'elle soit positive ou non, à l'ensemble des sollicitations qui lui avaient été transmises notamment en matière de reclassement de parcelles en zone constructible.

2.3.2.2 - Des réponses précises et circonstanciées apportées par la municipalité aux imprécisions et lacunes du dossier initial.

Dans le cadre de son mémoire en réponse, la municipalité a toutefois apporté des informations et précisions répondant point par point aux questions soulevées par les personnes publiques associées ou la population.

A ce titre notamment :

- en matière de gestion économe de l'espace et de conformité avec la loi Climat et Résilience : la municipalité a décidé de modifier le projet de P.L.U. en réduisant la consommation des surfaces naturelles, agricoles et forestières à 7,85 hectares.
Le commissaire considère donc que le P.L.U de la commune ainsi transformé est conforme aux dispositions de la loi Climat et Résilience, qui limite son potentiel de consommation à 8,1 hectares ;
- en matière de salubrité publique et à l'appui de son mémoire en réponse: la municipalité a remis au commissaire enquêteur le dossier complet d'autorisation environnementale concernant le renouvellement de la station d'épuration de Canteranne, avec une capacité future de 12000 équivalents habitants, l'abandon du rejet des effluents dans la jalle de Castelnau et un cadencement des devant être achevés en 2029.
Il note donc qu'une opération de rénovation et de mise aux normes de la station d'épuration est réellement engagée et permettra à terme de faire face à l'accroissement de la population locale ;
- en matière de protection de l'environnement : il est notable que la municipalité a commandité un expert écologue afin de procéder à une nouvelle étude relative aux enjeux flore/faune sur les secteurs voués à l'urbanisation, celle-ci devant se dérouler au mois de mai 2026, soit au cours d'une période très favorable à la présence éventuelle d'espèces protégées.
D'autre part la municipalité a commandité un bureau d'études spécialisé afin d'évaluer les enjeux relatifs aux zones humides. Cette étude a été conduite par le cabinet SERAG et ses résultats seront connus à l'issue d'une période de 6 mois à compter du mois de janvier 2026. Néanmoins, dans la fiche d'enquête concernant le

secteur de Villeranque en date du 20 mai 2026 mentionne qu'aucun niveau piézométrique n'a été observé jusqu'à une profondeur de 4,00 m/TA.

Le commissaire enquêteur considère donc que, bien que l'ensemble des résultats des études relatives aux enjeux flore-faune et aux zones humides, la municipalité s'est engagée dans une démarche répondant aux observations de l'Etat ainsi que de plusieurs contributeurs ;

- en matière de protection contre les incendies de forêt : il est à noter que le règlement du P.L.U. détermine avec précision les règles relatives aux secteurs devant être ouverts à l'urbanisation ou à l'activité industrielle, artisanale ou commerciale. Il est néanmoins remarquable que le SDIS de la Gironde relève d'une part l'indisponibilité de certains points d'eau incendie et d'autre part l'absence de défense incendie sur plusieurs lieux-dits de la commune. C'est pourquoi le commissaire enquêteur considère hautement souhaitable que toute ouverture à l'urbanisation soit précédée d'une visite des services d'incendie et de secours afin que soient déterminées, en amont des travaux, les mesures concrètes devant être prises tant en matière de prévention que d'intervention.

2.3.2.3 – Des engagements clairs de la municipalité en matière de salubrité publique

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la municipalité de conditionner les autorisations d'ouverture à l'urbanisation à la mise en service de la station d'épuration de Canteranne à l'issue de la réalisation des travaux.

Il considère qu'il s'agit là d'une décision d'importance pour la municipalité, en ce sens qu'elle diffère, à l'année 2029 au moins, sinon le calendrier des orientations d'aménagement et de programmation du moins sa mise en œuvre, le permis d'aménager des secteurs de Villeranque et du Pas du Soc étaient initialement prévus puisque (page 25 du document d'O.A.P.) « déposables à l'approbation ».

2.3.2.4 – Des réponses précises et circonstanciées aux observations formulées par la population.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la municipalité aux questions, observations et pour une large part sollicitations de la population. Il note que toutes les demandes relatives à un classement ou une extension de parcelles en zone constructible fait l'objet d'un avis défavorable, mais que les réponses apportées sont systématiquement circonstanciées et fondées sur des arguments parfaitement logiques :

- la nécessité de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des dispositions de la loi Climat et Résilience, cette consommation ayant d'ailleurs été réduite au regard du projet initial ;
 - la cohérence d'éventuelles ouvertures à l'urbanisation au regard des objectifs fixés par le P.A.D.D. ;
 - la maîtrise des risques d'incendie de forêt et d'inondation ;
- la nécessaire équité devant exister entre toutes les demandes, quand bien même pourraient-elles, dans l'absolu, s'avérer justifiées.

2.3.3 - Synthèse des éléments ci-dessus et propositions

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur estime donc que, dans le cadre de la présente enquête publique, la municipalité d'Avensan a d'une part apporté des réponses claires et circonstanciées à l'ensemble des observations et questions soulevées par

son projet initial, et qu'elle a d'autre part pris des décisions visant non seulement à se conformer aux dispositions législatives en vigueur mais encore à enrichir son projet en matière de protection de l'environnement et de lutte contre les risques, notamment d'inondation et d'incendie.

Il note particulièrement la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard du projet initial, l'organisation d'une étude technique complémentaire sur la flore et la faune protégées dans les secteurs voués à l'urbanisation et celle d'une expertise sur le diagnostic des zones humides.

Il considère en conséquence que, si toutes les démarches entreprises par la municipalité ou le syndicat intercommunal en ce qui concerne la station d'épuration ne sont pas abouties, le présent projet fait montre de la volonté de la municipalité d'allier l'évolution de sa population et la préservation du caractère rural de la commune.

Il n'en demeure pas moins que, comme le mentionne d'ailleurs la municipalité dans son mémoire en réponse, les autorisations d'ouverture à l'urbanisation seront conditionnées d'une part à la mise en œuvre de la station d'épuration après rénovation, et d'autre part aux résultats définitifs de l'étude complémentaire relative aux espèces protégées dans les secteurs voués à l'urbanisation ainsi qu'à celle relative au risque d'inondation.

3 - Conclusion générale

Compte tenu des éléments de réflexion exposés au paragraphe 2 ci-dessus, le commissaire enquêteur :

- considère que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation en la matière ;
- prend acte des engagements de la municipalité d'Avensan ainsi que des modifications apportées par celle-ci au projet initial de plan local d'urbanisme, dans le cadre de l'enquête publique et tels qu'exposés au paragraphe 2.3 ci-dessus ;
- émet en conséquence un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Avensan, actualisé en conséquence de ces engagements et modifications.

Fait à Le Bouscat,
Le 27 mai 2026

Le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO

