



MONSIEUR LIONEL MONTILLAUD
MAIRE
HOTEL DE VILLE
1, PLACE DU XI NOVEMBRE
33480 SAINTE HELENE

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH- SyG-L- n°2025-
Affaire suivie par Sylvie GARRIGOU
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 2 5369
s.garrigou@gironde.fr
Objet : Avis sur le projet arrêté du PLU de Ste Hélène
Vos réf. Courriel en date du 24/03/2025

Bordeaux, le 17 JUIN 2025

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 24 mars dernier, le Département a été sollicité, en qualité de personne publique associée, pour donner un avis sur le PLU de votre Commune, arrêté par délibération du 12 mars 2025.

De nombreux éléments du projet communal vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet prévoit des principes de protection de l'environnement et du paysage et de prise en compte des risques et des nuisances (inondations par remontée de nappe, mouvement de terrain et risque incendie) ;
- La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est réduite de moitié par rapport à la décennie passée ;
- Le projet affirme la volonté de conforter le bourg au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « centralité » intéressante : le projet encourage la diversification des formes urbaines et des types de logements, la création de logements locatifs sociaux et le développement d'équipements publics dont un espace de santé et une piscine intercommunale ;
- La partie bâtie fait l'objet d'analyses approfondies et des prescriptions particulières concernant les éléments de patrimoine à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier (article L.151-19 du code de l'Urbanisme) ;
- Des reculs par rapport aux Routes Départementales (RD) sont mentionnés dans le règlement ;
- Le PLU arrêté comporte une OAP thématique « mobilités douces ».

Pour autant, des **réserves** peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants :

✓ Projet de développement et renforcement de la centralité :

L'emprise des zones en extension urbaine (10 ha) interroge la faisabilité du projet de revitalisation du centre bourg. Il apparaît en effet difficile de prévoir de façon concomitante le renforcement du centre bourg et son extension. Dans la mesure où l'axe n°2 du PADD annonce « l'encadrement et l'accompagnement de la croissance démographique », il paraît important de phaser le développement en commençant par la revitalisation puis, le cas échéant, en ouvrant progressivement des zones à l'urbanisation tout en réalisant les équipements publics induits. D'autre part, il est souhaitable d'éviter l'urbanisation des zones humides et/ou à fort enjeu écologique.

✓ Prise en compte de l'eau dans l'aménagement :

Le projet de PLU aurait pu analyser de façon plus précise l'adéquation entre les besoins en eau potable supplémentaires induits par le projet d'aménagement et la disponibilité de la ressource en eau potable sachant que le forage du « Bourg » dépasse son autorisation de prélèvement, d'autant plus que le projet prévoit la réalisation d'une piscine intercommunale qui nécessite d'importants besoins en eau. D'autre part, il est à noter que la station d'épuration est à saturation hydraulique en période hivernale (hautes eaux de la nappe superficielle) malgré les travaux déjà réalisés, en raison des intrusions d'eau dans le réseau et des déversements du bassin à l'amont de la station ce qui constitue un point de vigilance important (cf. avis détaillé).

✓ Projets de parcs photovoltaïques :

Le PLU prévoit la possibilité de réaliser 81 ha de parc photovoltaïque en forêt alors même que le SRADDET privilégie leur réalisation sur les surfaces urbanisées, artificialisées bâties et non bâties (règle n°30) et que le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) qui couvre votre territoire prévoit la réalisation de ces parcs sur des terres « déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières, comme les friches industrielles, anciennes décharges, couvertures de parking,...., et sous réserve d'études environnementales et paysagères réalisées en amont, en cohérence avec les mesures de la Charte du PNR Médoc ».

A noter par ailleurs que ce type d'équipement, lorsqu'il est situé en forêt, est susceptible d'accroître le risque incendie.

✓ Mobilités :

Les OAP « Centre bourg », « Le Gendre Est » et « Le centre bourg sud » prévoient plusieurs accès sur les RD5 et RD6E3 qui doivent être sécurisés et qui mentionnent des continuités cyclables pour lesquels il est conseillé de se rapprocher de la Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité (MDIM – ex CRD). Il est rappelé, pour mémoire, que les travaux de sécurisation sont à la charge de l'aménageur.

D'autre part, il est souhaitable que l'OAP thématique dédiée aux « cheminements doux » intègre les intentions et les projets menés par le Département dans le cadre du plan 1000 km d'aménagements cyclables.

Par ailleurs, les **recommandations** suivantes peuvent être formulées sur votre projet :

- Le travail sur le paysage et la place du végétal dans les OAP aurait pu être plus détaillé, notamment dans celle du centre bourg, permettant de conserver de la nature en ville et des îlots de fraîcheur. D'autre part, les OAP auraient pu aborder la question des énergies renouvelables ;
- Les schémas directeurs et zonage eau potable, eaux pluviales, assainissement collectif et non collectif pourraient être annexés au règlement et indiqués en référence dans celui-ci ;
- Il y a lieu de préciser que les reculs à respecter par rapport aux routes départementales s'appliquent hors agglomération.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis favorable assorti des réserves mentionnées ci-dessus pour lesquelles je souhaite que vous puissiez y apporter des réponses et qu'elles puissent être prises en compte au sein du projet que vous allez finaliser.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation


Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN

DETAIL DES RESERVES SUR LE VOLET EAU DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLU ARRETE DE SAINTE HELENE

1/ L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, et les 3 SAGE concernant la commune : le rapport de présentation aurait pu analyser la compatibilité entre le projet de PLU et le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, approuvé après le SMERSCOT, notamment vis-à-vis du changement climatique. Le PLU aurait pu mentionner le contrat « Fleuve et côtiers du Bassin d'Arcachon 2025-2030 » qui comprend la commune de Sainte Hélène et vise à faciliter la prise en compte de l'enjeu « eau » dans le cadre du changement climatique.

2/ La vérification de l'adéquation entre les besoins en eau potable supplémentaires induits par le PLU et la disponibilité de la ressource en eau potable, tout comme la capacité du réseau et des équipements à les satisfaire, aurait pu être menée de façon plus précise.

En effet, même si la nappe de l'Oligocène dans laquelle prélève la commune de Ste Hélène est qualifiée par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde de « non déficitaire » au sein de l'unité de gestion littoral à laquelle appartient la commune, il s'avère que le forage du « Bourg », principal ouvrage de prélèvement de la commune, dépasse son autorisation de prélèvement, alors que dans le même temps l'objectif d'accroissement de la population de la commune est fixé à 600 habitants à échéance 10 ans (2030) et de 960 habitants à échéance 15 ans (2035) répartis en plusieurs secteurs à urbaniser, et qu'une piscine intercommunale, équipement sportif nécessitant d'importants besoins en eau, est projetée à l'est de la commune.

Ainsi, une analyse du bilan « besoins ressources » actuel et futur, anticipant les effets du réchauffement climatique sur les consommations d'eau, en période régulière et en pointe, aurait dû permettre de vérifier cette adéquation, en explicitant, par ailleurs, comment est prévue l'intégration du nouvel ouvrage « Touriac » mis en service en 2021, pour satisfaire ces nouveaux besoins dans les différents secteurs de la commune.

3/ Un point de vigilance majeur concerne le réseau d'eaux usées et la station d'épuration

En effet, celle-ci, d'une capacité nominale de 3000EH pour 2800 habitants permanents, est actuellement en surcharge hydraulique importante, et ceci malgré la réalisation de 400 000 euros de travaux de rénovation de réseaux depuis le diagnostic décennal réalisé en 2017, avec pour corollaire des déversements d'eaux brutes fréquents (via bassin tampon) lors d'épisodes pluvieux importants. La capacité du milieu récepteur à recevoir les eaux traitées en plus grand volume pose également question.

Le délégataire indique, par une note référencée au PLU datée de mars 2025 que « l'augmentation de la capacité de la station d'épuration à 3 800 EH est possible. Des évolutions technologiques permettent d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration sans modifications de la filière actuelle. ». Eu égard aux conclusions d'une étude rendue en mars 2025, l'exploitant indique « prévoir un programme d'action afin de lutter rapidement sur les intrusions d'eau parasite et mettre à niveau les capacités de traitement, en engageant un programme de lutte contre les eaux parasites qui débute en 2025, réalisant une étude complémentaire sur la période 2027/2030 pour définir les meilleures options de traitement des eaux et donc améliorer la capacité de traitement, et mettant en place des traitements complémentaires sur la période 2030/2035 ».

Le rapport de présentation du PLU précise que pour « assurer l'adéquation du réseau d'assainissement collectif vis-à-vis des programmes d'aménagement envisagés, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque secteur intègrent un libellé conditionnant l'engagement du projet à un réseau d'assainissement collectif qui soit bien en capacité d'absorber les effluents supplémentaires générés par le projet en question. » Ceci constitue une réserve importante à la réalisation de ces OAP.

Enfin, les aléas « remontée de nappes » et « retrait gonflement d'argile » sont pris en compte. Toutefois, il y a lieu de considérer les contraintes que représentent ces aléas pour la gestion des eaux pluviales à la source et l'ANC et de les prendre en compte lors de la réalisation des zonages pluvial et assainissement.

