



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Bordeaux, le - 2 JUIL. 2025



Le Préfet de la Gironde

à

Monsieur le maire de SAINTE-HELENE

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

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

Vous m'avez adressé pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal de Sainte-Hélène le 12 mars 2025.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2020.

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

Cette révision s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Toutefois, si le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est en accord avec les politiques supra-communales, les différentes pièces du PLU ne traduisent pas suffisamment les choix affichés.

Je souhaite donc attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État joint.

Sur l'hypothèse démographique

Le PLU affiche la volonté de maîtriser la croissance démographique et fixe un objectif d'accueil de 960 nouveaux habitants d'ici 2035 (soit une moyenne de 96 habitants supplémentaires chaque année). Le SCoT Médoc 2033 prescrit un taux de croissance annuel moyen de 2,0 % entre 2020 et 2028, puis de 1,1 % entre 2028 et 2036 pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes. L'application de ces plafonds

aboutirait à un gain de population de 720 habitants environ. Par conséquent, le projet de développement démographique de la commune outrepasserait les orientations du SCoT.

Par ailleurs, compte tenu des dynamiques démographiques observées depuis une quinzaine d'années à Sainte-Hélène (36 habitants supplémentaires/an en moyenne), le scénario de la commune paraît plus qu'ambitieux.

Enfin, le plafond de population fixé par le SCOT pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes est de 5034 habitants maximum en 2036. Au vu de la dynamique de forte croissance démographique observée sur la commune de Salaunes, une meilleure articulation des projets d'accueil des deux communes est à rechercher.

Sur la gestion économe de l'espace

Le rapport de présentation expose les capacités d'accueil du territoire.

Le rapport de présentation (tome 1) du PLU expose des données contradictoires sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011/2021, soit 211,1 hectares (page 52), soit 221,27 (page 178). Ainsi, la commune devra préciser ces propos afin de lever toute incohérence dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du PLU.

En retenant l'hypothèse de 211,1 hectares consommés entre 2011 et 2021, et en appliquant la réduction de moitié imposée par la loi Climat et Résilience de 2021, l'objectif maximal de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 s'établit à 105,5 hectares.

Pour cette même décennie, les capacités foncières mobilisables et identifiées dans le rapport de présentation et la carte de zonage du PLU sont estimées à environ 114,03 hectares, dont :

- 6,97 hectares destinés à la densification (après application du coefficient de rétention foncière de 35 %),
- 107,06 hectares consacrés à la consommation d'ENAF.

Cependant, ce calcul appelle à vérification. En effet, l'application stricte du coefficient de rétention de 35 % sur les surfaces brutes de densification donne une surface nette de 6,47 hectares, soit un coefficient réel de 30 %. Par ailleurs, certaines parcelles comptabilisées en densification relèveraient en réalité de la consommation d'ENAF, eu égard à leur situation en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le PADD et à leur nature même du sol. Ces surfaces représenteraient environ 8,16 hectares, contre 9,96 hectares mentionnés dans le PLU projeté.

La commune de Saint-Hélène prévoit une consommation d'ENAF à hauteur de 107,06 hectares. Toutefois, 1,4 hectare a déjà été artificialisé entre 2021 et 2025. La surface encore mobilisable s'élève donc à 105,66 hectares.

Sur ces 105,66 hectares, 81 hectares sont affectés à des projets d'installations photovoltaïques. Ainsi, après retranchement, 24,66 hectares restent potentiellement alloués à l'urbanisation en extension. Or, le projet de PLU prévoit une consommation d'environ 26 hectares à des fins d'urbanisation, soit :

- 14,4 hectares de futures zones à urbaniser,

- 11,6 hectares dans d'autres zones à vocation d'artificialisation.

Par ailleurs, selon les données figurant dans le rapport de présentation (tome 1, page 177), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en extension sur la période de référence 2011/2021 s'élève à environ 27,5 hectares (hors installations photovoltaïques). Conformément aux dispositions de la loi, la consommation autorisée sur la période 2021/2031 aurait dû être divisée par deux, soit un plafond de 13,75 hectares pour les extensions urbaines. Or, le projet de PLU prévoit une consommation de 26 hectares sur cette période, excédant le seuil réglementaire et traduisant une absence de maîtrise dans la gestion de l'urbanisation au regard des exigences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ainsi, les capacités foncières réellement mobilisables pour la période 2021-2031 (soit 24,66 hectares hors photovoltaïque) apparaissent inférieures aux prévisions du PLU, ce qui interroge la compatibilité du document avec les exigences de sobriété foncière.

La Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 définit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. La loi ZAN du 20/07/ 2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente. Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national.

En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune ne semble pas inscrire son projet de PLU dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et ne respecte pas les objectifs fixés par le SCOT. L'étude de densification et d'extension mériteraient d'être corrigée pour garantir la cohérence entre les différentes pièces du PLU dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du PLU.

Sur la stratégie en matière d'habitat

De la même manière, l'objectif de production de logements du PLU est surdimensionné par rapport aux prescriptions du SCoT et mérite d'être mieux articulé avec le projet de la commune de Salaunes. En effet, le PLU fixe un objectif de production de 38 logements par an alors que le SCoT fixe un objectif de 39 logements/an pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes.

Il est de surcroît regrettable que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne préconisent pas de typologie de logements. En effet, eu égard à la présence prédominante de personnes âgées sur le territoire et afin également d'accompagner la décohabitation des plus jeunes, il paraît judicieux de créer des petits logements T1/T2 qui font cruellement défaut sur la commune.

Sur la prise en compte des risques

Les risques présents sur la commune sont globalement bien identifiés. L'évocation dans le rapport de présentation du projet de PAC feu de forêt de juillet 2024 est à souligner. Toutefois, la prise en compte du risque incendie est insuffisante.

Sur le traitement des interfaces forêt/urbanisation, le PLU définit au sein de chaque OAP une bande de sécurisation de 50 mètres, dont les caractéristiques sont définies par le règlement. Toutefois le seul débroussaillage de cette bande est insuffisant lors d'un incendie de forêt. Elle devra également être déboisée.

L'encadrement de l'urbanisation dans les hameaux est également insuffisante. La création du STECAL correspondant à la zone Aa constitue un ajout d'enjeu isolé en contact direct avec un grand massif boisé. De même, la plupart des 25 constructions identifiées pour permettre leur changement de destination sont situées au sein de massifs boisés. Le changement de destination de ces constructions en habitation aboutira à créer de nouveaux enjeux isolés. Le document relatif aux changements de destination devra donc être modifié.

Enfin, la création de secteurs Nph dédiés à l'implantation de centrales photovoltaïques est incompatible avec les principes de gestion du risque feu de forêt au vu des enjeux isolés supplémentaires qu'ils créeraient. De plus, cela n'est pas compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Médoc, qui prévoit de développer les installations photovoltaïques au sol uniquement sur des terres déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières. Les parcelles ainsi identifiées devront donc être reclassées en zone N.

Sur la salubrité publique

Le rapport de présentation indique qu'au-delà de 3160 habitants sur la commune, la station actuelle serait sous-dimensionnée pour garantir la qualité du traitement demandée dans l'arrêté préfectoral. Par ailleurs, la station d'épuration est en situation de surcharge hydraulique chronique. Il est donc impératif d'envisager des travaux sur l'installation actuelle pour ajuster ses capacités au niveau attendu, sans quoi le développement de nouvelles zones urbaines ne sera pas possible.

J'émet donc **un avis réservé à votre projet de PLU** dans l'attente de justifications complémentaires sur les points suivants :

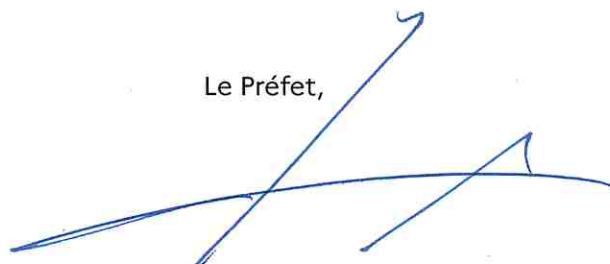
- prise en compte du risque feu de forêt
- augmentation des capacités de la station d'épuration
- compatibilité avec le ScoT Médoc 2033.

La remarque concernant le volume de traitement de la station d'épuration n'est en soi pas réhabilitaire, mais l'augmentation de sa capacité conditionnera les ouvertures à l'urbanisation.

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

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

Le Préfet,



Étienne GUYOT

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc



Commune de Sainte-Hélène

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2025

AVIS DE L'ÉTAT

MAI 2025

Sommaire

1. CONTEXTE.....	3
2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	3
2.1 Développement démographique.....	3
2.2 Habitat.....	4
2.3 Développement économique, équipements et services, aménagement numérique.....	6
3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	7
3.1 Diagnostic de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020.....	8
3.2 Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2030.....	9
4. ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE.....	12
4.1 Patrimoine naturel.....	12
4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser ».....	13
4.3 Patrimoine architectural.....	15
5. ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES.....	15
6. MOBILITÉS.....	16
7. RISQUES.....	16
7.1 Risques naturels.....	17
7.2 Risques technologiques.....	20
8. SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	20
8.1 Alimentation en eau potable.....	20
8.2 Gestion des eaux pluviales.....	21
8.4 Gestion des déchets.....	22
8.5 Installations classées, sites et sols pollués.....	22
8.6 Nuisances sonores.....	22
9. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	23
9.1 Énergies renouvelables.....	23
9.2 Adaptation au changement climatique.....	23
10. COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	24
10.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieure.....	24
10.2 Analyse des documents.....	24
Conclusion.....	27

1. CONTEXTE

La commune de Sainte-Hélène se situe dans le Médoc, à mi-chemin entre le littoral Atlantique et la métropole bordelaise. Considérée comme une commune rurale peu dense, elle a pourtant connu une forte croissance démographique depuis une cinquantaine d'années, du fait de sa position géographique particulière.

Sainte-Hélène est soumise au Règlement National d'Urbanisme, depuis le retrait de la délibération du 16 octobre 2017 transformant le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, à l'issue du contrôle de légalité.

La municipalité a souhaité s'engager dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 15 décembre 2020. Celle-ci fixe les objectifs suivants :

- prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2
- définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune et préserver les acquis du Plan d'Occupation des Sols caduc
- permettre une évolution contrôlée de la population tout en dotant la commune d'équipements adaptés
- protéger les espaces naturels et agricoles
- permettre un développement des liaisons douces

Le projet communal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu le 10 décembre 2024, développe les lignes directrices suivantes :

- préserver et valoriser les composantes de l'identité forestières et œuvrer pour un avenir écologiquement vertueux
- habiter et vivre à Sainte-Hélène : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat
- bien vivre à Sainte-Hélène : modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement
- favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout en profitant de sa situation géographique idéale

2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET

La commune fait partie de la Communauté de communes Médulienne, qui ne dispose pas de PLH à ce jour.

Le SCOT Médoc 2033 a été approuvé par délibération du 19 novembre 2021. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé.

2.1 Développement démographique

La situation géographique de Sainte-Hélène entraîne une forte attractivité et donc une augmentation importante de sa population depuis cinquante ans, passant ainsi de 1052 habitants en 1965 à 3004 habitants en 2021. Cette augmentation a été régulière, malgré une accélération entre 2000 et 2010, et s'est établie depuis à 36 habitants supplémentaires par an en moyenne.

Le PADD affiche la volonté de maîtriser la croissance démographique de la commune, et fixe un objectif de 600 nouveaux habitants d'ici 2030, et 960 d'ici 2035. Cela aboutirait à une population communale de 3970 habitants en 2035. Cette hypothèse se base donc sur un taux de croissance annuel moyen de 1,84 % jusqu'à 2030 et de +1,98 % jusqu'à 2035.

Le SCOT Médoc 2033 affiche l'objectif de « canaliser la croissance démographique qui s'opère sur les trois pôles d'appui » dont fait partie Sainte-Hélène. Cet objectif se traduit par la prescription

d'un taux de croissance annuel moyen de 2,0 % entre 2020 et 2028, puis de 1,1 % entre 2028 et 2036 pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes. Le SCOT précise que ces gains démographiques constituent des plafonds conditionnant les équilibres du projet. Chaque commune peut néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation. À l'échelle des deux communes, le plafond fixé est de 5084 habitants maximum en 2036. Étant donné que la commune voisine de Salaunes compte 1227 habitants en 2021, et qu'elle a connu un taux de croissance annuel moyen de +4,8 % entre 2015 et 2021 (données INSEE), une meilleure répartition d'accueil de la population entre les deux communes reste à rechercher.

Ainsi, les objectifs fixés dans le PADD semblent trop ambitieux au regard des plafonds fixés par le SCOT Médoc 2033 et des dynamiques actuelles. L'application des plafonds du SCOT aboutirait à une population de 3730 habitants environ en 2035, soit 720 habitants supplémentaires. Par ailleurs, si la dynamique observée sur la commune depuis 2010 se poursuit (36 habitants supplémentaires par an en moyenne), cela se traduirait par une augmentation de la population de l'ordre de 504 personnes d'ici 2035. **Il est donc nécessaire de revoir à la baisse l'objectif de croissance démographique, conformément aux plafonds fixés par le SCOT Médoc 2033 et en cohérence avec les dynamiques démographiques observées depuis une quinzaine d'années.**

2.2 Habitat

→ Etat des lieux de l'offre de logements

En 2021, Sainte-Hélène comptait 1232 logements. La majorité des habitants sont propriétaires de leur résidence principale (79 %), principalement des maisons individuelles adaptées aux familles. Les résidences principales représentent 94 % du parc immobilier, et leur taille est généralement importante : 85 % des logements disposent de quatre pièces ou plus (données INSEE 2021). Il existe peu de logements de petite taille correspondant aux besoins des jeunes actifs primo-accédants, seniors ou personnes seules. Les résidences secondaires représentent 1 % des logements de la commune et leur nombre est stable. Les logements vacants représentent quant à eux 4,5 % du parc. Ils pourront être réhabilités pour répondre aux besoins en logement sans étendre l'urbanisation.

→ Objectifs de réalisation de logements

Les justifications des choix (p.11 du RP tome 2) exposent la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé. L'objectif fixé est de 380 logements à horizon 2030/2032, dont 240 destinés à l'accueil de nouveaux habitants, et 140 pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

La méthode de calcul utilisée pour définir le point mort méritera d'être explicitée. Le calcul pour établir le nombre de logements nécessaires à l'accueil d'habitants supplémentaires se base sur une hypothèse de 2,5 personnes par logement car il s'agit d'un « chiffre proche de celui du dernier recensement ». Cependant, le SCOT considère une hypothèse de 2,25 personnes par logement dans ses calculs, ce qui semble plus réaliste au vu du phénomène de desserrement des ménages (à titre de comparaison, on comptait 2,16 personnes par logement en France en 2021 d'après l'INSEE).

Sur la commune de Sainte-Hélène, 17 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL).

À l'échelle des deux communes de Sainte-Hélène et Salaunes, le SCOT Médoc 2033 prescrit un objectif de production de 53 logements par an entre 2020 et 2028 puis 39 logements par an entre 2028 et 2036.

À nouveau, l'objectif de production du PLU est surdimensionné par rapport aux attentes du SCoT concernant la répartition d'accueil entre les communes de Sainte-Hélène et Salaunes (objectif du PLU fixé à 38lgts/ha pour Sainte-Hélène alors que le SCOT fixe 39lgts/ha pour les communes de

Sainte-Hélène et Salaunes) et à la volonté affichée dans le PADD de « maîtriser le développement démographique ».

→ Analyse des capacités foncières à vocation d'habitat

Les capacités foncières à vocation d'habitat de la commune s'élèvent à 17,3 hectares, répartis comme suit :

- 7 hectares en densification
- 10,3 hectares disponibles en extension au sein des zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd

Le rapport de présentation fixe un objectif de densité de 20 logements à l'hectare en moyenne, qui tient compte de la diminution de la taille des parcelles bâties ces dernières années.

Le SCOT Médoc 2033 ne précise pas les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat sur la commune de Sainte-Hélène. L'enveloppe est définie pour les 4 communes classées « Polarités » de la CdC Médulienne, à hauteur de 142 hectares sur la période 2020-2036. Ces surfaces couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses.

Le PADD fixe un objectif de densité moyenne de 20 logements à l'hectare (p.12), dans les secteurs en extension et en densification. Le règlement accompagne cet objectif, en autorisant des constructions en R+2 voire R+3 en centre-bourg (zone UA), et en R+1 dans le reste de l'enveloppe urbaine.

Le SCOT Médoc 2033 ne fixe pas d'objectif de densité moyenne, mais affiche la volonté de maintenir la compacité des bourgs en favorisant la densité des logements, grâce, lorsque cela est possible, à la surélévation des habitations en centre des villages.

→ Les outils en faveur de la production de logements

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat sont couvertes par des OAP : 3 OAP à vocation habitat et 2 OAP à vocation mixte. Celles-ci indiquent le nombre de logements, la densité moyenne à respecter ainsi que la part de logements sociaux à inclure dans les opérations d'habitat. Elles définissent des emplacements qui doivent accueillir du petit collectif, sans prescrire plus précisément la typologie de logements à créer (T1, T2, T3 ...). L'ajout de telles prescriptions permettrait de mieux répondre aux besoins des populations.

→ Le développement d'une offre sociale

La commune de Sainte-Hélène n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale. Au 1^{er} janvier 2024, elle ne comptait aucun logement social (données RPLS). Le Système National d'Enregistrement (SNE) comptabilisait 40 demandes de logement social sur la commune au 31 janvier 2024 pour 0 demande satisfaite au cours de l'année 2023, faute d'offre.

Toutefois, elle fait le choix d'anticiper une réglementation qui imposerait 25 % de logements sociaux dès 3500 habitants. Le rapport de présentation identifie spécifiquement la nécessité de développer et diversifier l'offre du parc locatif social (RP tome 1 p.42). À l'heure actuelle, l'offre représente 76 logements, soit 6,6 % du parc résidentiel (dont 95 % sont T3 et T4, ce qui ne correspond pas aux besoins de l'ensemble de la population).

Cela se traduit dans les OAP ainsi que dans le règlement par des prescriptions en zone UA, UB, 1AUa, 1AUb, 1AUc. Ce dernier impose au moins 20 % de logement locatif social ou Bail Réel Solidaire pour les opérations dépassant un certain nombre de logements (4 ou 10 selon les zones).

→ La diversification de l'offre

Le PLU identifie bien le besoin de diversifier l'offre de logements en développant les logements collectifs et de petite taille, ainsi que les logements locatifs. Cela doit permettre de favoriser le parcours résidentiel sur place et « réduire le phénomène d'éviction subi par les jeunes couples, les

ménages modestes et les primoaccédants » (RP tome 2 p.18). Le PADD fixe l'objectif de créer du petit collectif ainsi que des plus petites surfaces, et plus de logements locatifs.

Les OAP « le Gendre Est » et « le bourg centre » incluent des emplacements pour la création de petits collectifs en R+1. Toutefois, elles n'apportent aucune précision sur la typologie de logements à créer (T1/T2/T3). Il serait intéressant que ces OAP, et plus largement le PLU, indiquent une proportion par typologie de logements, à titre incitatif.

→ Publics spécifiques

- **Jeunes actifs et primo-accédants** : Ces populations sont particulièrement sensibles à l'accès à des logements abordables. Le développement d'une offre locative diversifiée ou de dispositifs d'accession sociale à la propriété à proximité du centre-bourg pourra favoriser leur installation.
- **Personnes âgées** : Le rapport de présentation identifie la nécessité d'adapter l'habitat pour maintenir les personnes âgées sur le territoire. Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des personnes âgées et, par la même occasion, à ceux des jeunes aux faibles ressources. Les dispositifs de l'ANAH peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).
- **Gens du voyage** : La compétence relève de la CdC Médulienne mais la commune contribue à répondre aux objectifs avec une aire de passage de 15 emplacements, soit de 30 places au lieu-dit « Planquepeyre ».
Ouverte en 2009, celle-ci est vieillissante et pourrait faire l'objet d'une réhabilitation. À ce titre, une réflexion pourrait être menée conjointement avec la Communauté de communes compétente, en lien avec les services de l'État et du Conseil Départemental.
La révision prochaine du SDAHGV 2019-2024, exécutoire jusqu'en octobre 2025, donnera lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.

2.3 Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

→ Développement économique

Sainte-Hélène est une commune rurale proche de l'agglomération bordelaise. Sa population compte de plus en plus d'actifs qualifiés, dont le profil ne correspond pas aux emplois sur le territoire communal. Ainsi, 86 % des actifs travaillent dans une autre commune. La proximité avec l'agglomération bordelaise se traduit également par une faible densité de commerces par rapport aux autres communes de la CC Médulienne. Le tissu économique communal est tourné principalement vers une économie de services, mais compte aussi de nombreux emplois dans le domaine de la construction, de l'industrie et des transports, avec un certain dynamisme entrepreneurial. Les activités agricoles sont peu présentes sur la commune, tandis que les activités sylvicoles sont fragilisées par les risques naturels de plus en plus importants.

Les enjeux identifiés dans le PLU sont principalement la réduction des déplacements domicile-travail vers la métropole en accueillant de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois sur le territoire, le développement de commerces en centre-bourg, et la conciliation des enjeux agricoles et sylvicoles avec le développement urbain.

Cela se traduit par le développement de deux zones d'activités :

- Extension de la zone d'activités de Gêmeillan « dès que le SCOT le permettra » (RP tome 1 p.163), identifiée au règlement par une zone 2AUy. À noter qu'à l'heure actuelle, des lots sont encore disponibles. Le PLU identifie un fort enjeu d'intégration paysagère de la zone, puisque celle-ci est située en entrée de ville, le long de la RD6 qui relie Bordeaux à Lacanau.

- Structuration d'une zone d'activités au Gendre, où on observe un développement d'activités économiques au coup par coup autour d'installations publiques. Ce secteur est identifié au règlement par une zone 1AUy et fait l'objet d'une OAP.

Ces zones d'activités ne sont pas identifiées dans le SCOT, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (tome 2 p.11).

En ce qui concerne les commerces, l'OAP « centre bourg » prévoit l'installation de commerces en rez-de-chaussée de part et d'autres du champ de foire où sera aménagée une halle, en cohérence avec les résultats de l'étude de stratégie urbaine de restructuration du centre-bourg.

Le PLU vise également à encourager le développement du tourisme vert, aujourd'hui très limité, en aménageant les abords de l'étang de la Levade pour y diversifier les activités de loisirs sans y autoriser la baignade. Cet espace est identifié au règlement en zone Ne.

→ Équipements et services

La commune de Sainte-Hélène est dotée d'un certain nombre d'équipements publics : stade, terrain de sports, salle des fêtes, groupe scolaire, city stade, skate parc, centre de loisirs, médiathèque, gymnase, aire de jeux, école de musique, etc. Une nouvelle maison de santé va également ouvrir en 2025. Le rapport de présentation indique à la fois que « ce niveau d'équipements apparaît suffisant pour accueillir de nouvelles populations » (tome 1 p.195) et que « la pérennité de ces équipements est mise au défi par les évolutions démographiques communales » (tome 1 p.42). Le diagnostic et les enjeux identifiés concernant les équipements devront donc être clarifiés.

En l'état, le PLU projette une restructuration globale du cœur de ville qui transformerait les équipements sportifs dont le stade, pour en faire un lieu de vie sociale et représenter davantage de sports. Les différents espaces accueillant des équipements sportifs et culturels sont identifiés au règlement par une zone UE. Le PLU inclut également un emplacement réservé dans la zone de Gémeillan afin d'accueillir la piscine intercommunale, dont l'aménagement est encadré par l'OAP « Gémeillan Sud ».

→ Aménagement numérique

Le rapport de présentation indique que la couverture en haut débit est très hétérogène sur la commune, avec une bonne desserte dans le bourg mais pas dans les hameaux. Au total, 83 % des locaux sont raccordés à un débit supérieur à 1 Gbit/s. Le PADD n'identifie pas de zone prioritaire pour améliorer le raccordement au très haut débit, et il n'y a pas d'emplacement réservé inscrit au règlement pour accueillir de futures infrastructures. Le PADD indique seulement la création d'un espace de coworking en cœur de ville, sans plus de précisions. La zone Aa accueillera également un espace de coworking à la ferme, mais les documents du PLU ne donnent aucune indication sur la qualité de l'accès à internet à cet emplacement situé en dehors du bourg.

En conclusion sur le dimensionnement du projet, l'objectif de croissance démographique ainsi que l'objectif de production de logements devront être revus afin de respecter les préconisations du SCOT. Les objectifs du SCOT étant fixés pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes, il serait préférable que les futurs chiffres présentés par le PLU fassent l'objet d'une concertation avec la commune de Salaunes.

3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Le territoire de Sainte-Hélène s'est historiquement urbanisé autour du centre-bourg, qui s'est étendu au sud de la déviation de la RD6 avec le développement de pavillons depuis les années 1970. En dehors de cette zone, on retrouve des habitats isolés, historiquement liés à des activités agricoles, mais qui ne se sont que très peu développés sous forme de hameaux. La commune est donc peu concernée par les problématiques d'urbanisation diffuse. Toutefois, la création récente

de la zone d'activités de Gémeillan à l'extérieur de l'enveloppe urbaine est venue modifier la morphologie urbaine de la commune.

Aujourd'hui, le cœur de bourg historique ne correspond plus au centre de vie de la commune, alors que de multiples équipements et espaces collectifs se trouvent à quelques centaines de mètres. Par ailleurs, un certain nombre de bâtiments anciens du cœur de bourg sont très dégradés. Le projet exposé dans le PADD vise ainsi à redonner une dimension de centralité au centre-bourg historique, en cohérence avec l'étude de stratégie urbaine de requalification et de valorisation du centre-bourg. La réhabilitation du bâti existant participera ainsi à l'effort de densification et à réduire la consommation d'ENAF.

Dans ce contexte, le PLU prévoit de densifier l'enveloppe urbaine et de requalifier une partie du bourg, mais aussi d'étendre l'urbanisation au nord sur le secteur du Gendre, au sud-est dans le secteur des Tronquats, au sud du bourg et dans la zone de Gémeillan.

3.1 Diagnostic de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020

La loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'urbanisme, avec un objectif de zéro artificialisation nette de sols d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi retient pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2030, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 inclus (article 194). À l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2030 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191).

La méthodologie utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces NAF à Sainte-Hélène sur la période de référence est clairement exposée dans le rapport de présentation :

- comparaison de photographies aériennes de 2011 et 2021
- délimitation de l'enveloppe urbaine permettant de différencier la consommation d'ENAF et la densification urbaine

Toutefois, la délimitation de l'enveloppe urbaine présente certaines incohérences. Dans l'extension sud-ouest du bourg notamment, l'enveloppe bâtie prise en compte dans le projet englobe l'airial de Planquepeyre-Sud ainsi que l'urbanisation linéaire plus au sud sur la route des Tronquats. Pourtant, ce secteur est identifié dans le rapport de présentation comme du « bâti diffus avec des zones rudérales associées » (RP tome 1 p.74) ainsi que comme une zone à préserver pour son fort intérêt écologique (RP tome 1 p.38). L'enveloppe urbaine pourrait donc être redéfinie en excluant la zone bâtie allant de l'airial jusqu'à la station d'épuration.

Au total, entre 211,1 ha et 221,27 ha d'espaces NAF ont été consommés sur la période 2011-2020, les chiffres n'étant pas les mêmes en page 52 et en page 178 du rapport de présentation (tome 1). Le résultat de ce travail d'identification est illustré sur une cartographie, et un tableau présente la répartition de ces consommations en fonction de la vocation des zones artificialisées. Parmi les opérations les plus consommatrices d'espaces, on retrouve la centrale photovoltaïque du Bétout, située au sud de la commune (183 ha), et la zone d'activités de Gémeillan, au sud-est du bourg (11 ha).

	Consommation ENAF		Intensification urbaine	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Habitations	12,9 ha	6,1%	2,4 ha	100%
Équipements	0,7 ha	0,3%	0,0 ha	0%
Développement économique	13,9 ha	6,6%	0,0 ha	0%
Énergies renouvelables	183,6 ha	87%	0,0 ha	0%
TOTAL	211,1 ha	100%	2,4 ha	100%

Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 (RP tome 1 p.177)

3.2 Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PLU présente une étude des capacités de densification sur la commune. Celle-ci identifie d'une part les « dents creuses » (parcelles urbaines non bâties de plus de 500m², hors espaces verts communs) et « parcelles divisibles » (de plus de 1000m², accueillant déjà une ou plusieurs constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20%), et d'autre part le foncier mobilisable en « renouvellement urbain », c'est-à-dire des logements vacants ou du bâti ancien pouvant être réhabilités en nouveaux logements.

L'étude de densification est rigoureuse dans l'ensemble, et permet d'identifier un nombre important de terrains potentiels. Selon le rapport de présentation, à l'issue de cette analyse, les capacités de densification brutes sont estimées à 9,96 ha.

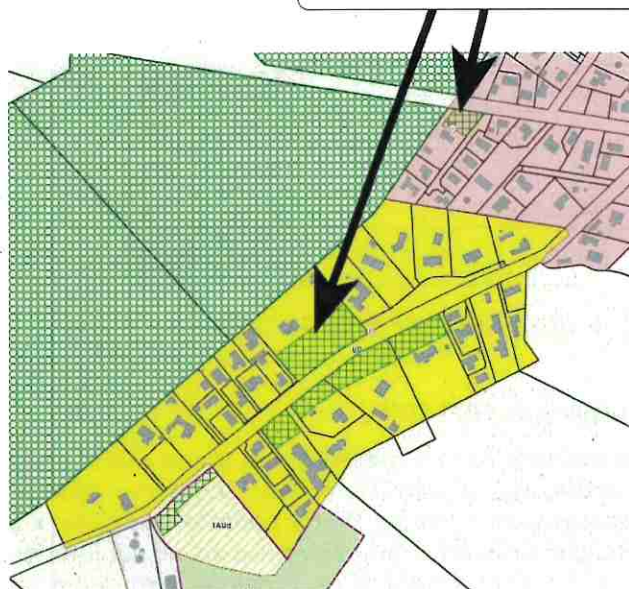
Afin de prendre en compte les réalités du marché de l'immobilier, la commune a choisi d'appliquer un coefficient de rétention foncière de 35 %. Ce coefficient n'étant pas fixé par le SCOT, la commune est libre de le déterminer. Par conséquent, **la commune estime que 6,97 ha sont réellement disponibles en densification.** Toutefois, le calcul semble inexact, car après application du coefficient de rétention foncière de 35 %, la surface de densification nette devrait être de 6,47 ha, correspondant à un coefficient réel de 30 %.

	Habitations	
	Surface en ha	%
Dents creuses	2,03 ha	20,4%
Parcelles divisibles	4,97 ha	49,7%
Renouvellements urbains	2,96 ha	29,8%
TOTAL (brut)	9,96 ha	100%
TOTAL (avec un coefficient de rétention de 35%)	6,97 ha	100%

Potentiel de densification (RP tome 1 p.45)

Par ailleurs, certains cas particuliers soulèvent des interrogations. On trouve notamment quelques parcelles qui relèvent d'espaces NAF, bien qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine dessinée pour l'étude de densification. En effet, même au sein de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation d'espaces non-bâties avec un caractère naturel, agricole ou forestier constitue une consommation d'espaces NAF. En l'occurrence, certaines parcelles identifiées comme potentiel de densification sont partiellement protégées par le règlement du PLU au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire pour des motifs d'ordre écologique. D'autres parcelles identifiées en densification sont situées à l'extrémité de l'enveloppe urbaine telle qu'elle a été définie dans le PLU, mais s'apparentent en réalité à une forme d'extension de l'urbanisation.

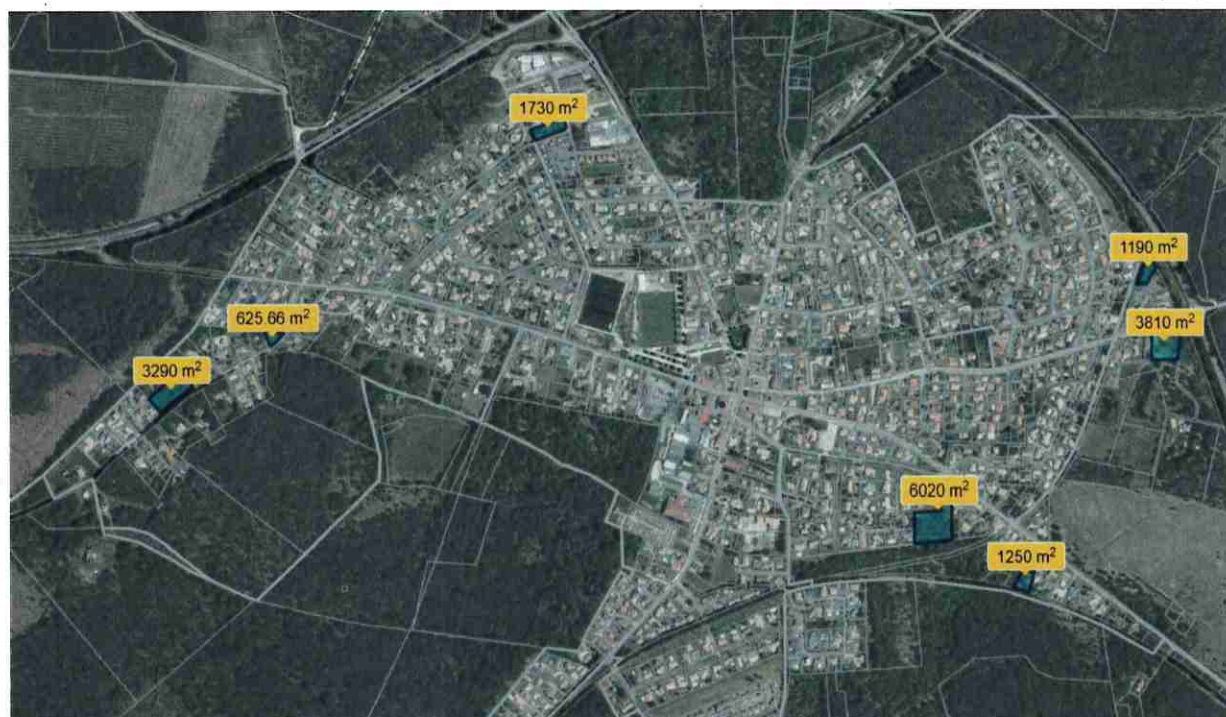
Parcelles identifiées en potentiel de densification, mais qui sont inconstructibles car protégées au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme



Règlement graphique



Etude de densification



Parcelles à caractère naturel, agricole ou forestier identifiées comme « dents creuses » ou « divisions parcellaires » mais qui sont protégées partiellement au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, ou bien qui constituent des extensions d'urbanisation

Ainsi, les espaces en questions identifiées comme « dents creuses » ou « divisions parcellaires » sont donc à requalifier en espaces NAF. D'après nos analyses, cela correspond à 1,8 ha environ. Les capacités de densification brutes seraient donc de 8,16 ha (et non pas 9,96 ha comme indiqué dans le RP tome 1 p. 45).

On retrouve également des parcelles identifiées comme « dents creuses », mais qui sont en réalité déjà construites.



Parcelles identifiées en dents creuses (n°152, 380 et 174)

La zone identifiée en renouvellement urbain et correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « centre bourg est » interroge quant à sa qualification. En effet, comme rappelé dans le rapport de présentation, le terme « renouvellement urbain » consiste en une réappropriation du bâti vacant ou la reconstruction de nouveaux bâtiments après destruction totale ou partielle de l'existant. Or la zone dédiée ici est constituée uniquement de terrains nus et fonds de jardins.



Zone identifiée en renouvellement urbain, correspondant à l'OAP "centre-bourg est"



Dans son PADD, la commune intègre la nécessité de diviser par deux la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020 par rapport à la période précédente.

En retenant l'hypothèse de 211,1 hectares consommés entre 2011 et 2021, et en appliquant la réduction de moitié imposée par la loi Climat et Résilience de 2021, l'objectif maximal de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 s'établit à 105,5 hectares.

Pour cette même décennie, les capacités foncières mobilisables et identifiées dans le rapport de présentation et la carte de zonage du PLU sont estimées à environ 114,03 hectares, dont :

- 6,97 hectares destinés à la densification (après application du coefficient de rétention foncière de 35 %),
- 107,06 hectares consacrés à la consommation d'ENAF.

Consommation 2021-2031		
Consommation d'ENAF entre 2021-2025	1,4 ha	
Consommation d'ENAF projeté entre 2024-2031	107,06 ha	
TOTAL	108,46 ha	
Enveloppe consommable	110,64 ha	2,17 ha

Extrait du rapport de présentation (page 53, tome 1)

La commune de Saint-Hélène prévoit une consommation d'ENAF à hauteur de 107,06 hectares. Toutefois contrairement aux données explicitées au sein du tableau ci-dessus, 1,4 hectare a déjà été artificialisé entre 2021 et 2025. La surface encore mobilisable s'élève donc à 105,66 hectares et non 108,46 hectares.

Sur ces 105,66 hectares, 81 hectares sont affectés à des projets d'installations photovoltaïques. Ainsi, après retranchement, 24,66 hectares restent potentiellement alloués à l'urbanisation en extension. Or, le projet de PLU prévoit une consommation d'environ 26 hectares à des fins d'urbanisation, soit :

- 14,4 hectares de futures zones à urbaniser,
- 11,6 hectares dans d'autres zones à vocation d'artificialisation.

Par ailleurs, selon les données figurant dans le rapport de présentation (tome 1, page 177), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en extension sur la période de référence 2011/2021 s'élève à environ 27,5 hectares (hors installations photovoltaïques). Conformément aux dispositions de la loi, la consommation autorisée sur la période 2021/2031 aurait dû être divisée par deux, soit un plafond de 13,75 hectares pour les extensions urbaines. Or, le projet de PLU prévoit une consommation de 26 hectares sur cette période, excédant le seuil réglementaire et traduisant une absence de maîtrise dans la gestion de l'urbanisation au regard des exigences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ainsi, les capacités foncières réellement mobilisables pour la période 2021-2031 (soit 24,66 hectares hors photovoltaïque) apparaissent inférieures aux prévisions du PLU, ce qui interroge la compatibilité du document avec les exigences de sobriété foncière.

En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune ne semble pas inscrire son projet de PLU dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et ne respecte pas les objectifs fixés par le SCOT. L'étude de densification et d'extension mériteraient d'être corrigée pour garantir la cohérence entre les différentes pièces du PLU dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du PLU.

4. ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE

4.1 Patrimoine naturel

La commune de Sainte-Hélène se situe au cœur du Parc Naturel Régional du Médoc. Ses paysages de pinèdes et d'airials sont caractéristiques de ce territoire. L'ensemble de la commune est

potentiellement en zone humide, avec de nombreuses lagunes qui sont protégées par les ZNIEFF de type 1 et 2 « lagunes et mares du Nord-Ouest bordelais » et « landes, lagunes et mares du Nord-Ouest bordelais ». On ne compte pas de site Natura 2000 sur la commune, mais elle est située en amont de deux sites Natura 2000 associés au réseau hydrographique (zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin & marais du Haut-Médoc). Ces espaces sont classés en zone N, et en sous-zone Np pour les lagunes. Sainte-Hélène est aussi couverte par trois SAGE, dont le SAGE « lacs médocains » avec de forts enjeux de biodiversité associés.

La commune a également choisi de classer en Espaces Boisés Classés 29,9 ha de forêt qui permettent de diminuer les nuisances sonores et visuelles associées aux RD6 et RD6E3, conformément aux obligations définies par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996. Au sud du territoire, des terrains sont inscrits pour 20 ans au titre des mesures compensatoires du parc photovoltaïque.

En termes de paysage, les principaux enjeux identifiés sont la préservation des grandes pinèdes et des vastes étendues naturelles, et le traitement paysager de la RD6 et de la zone d'activité de Gêmeillan ainsi que des espaces publics. Le PADD (Axe 1 Orientation 2) indique la nécessité de travailler sur les entrées de bourg en ce sens. Deux OAP concernent ces entrées de ville, correspondant à la zone d'activité du Gendre Ouest et celle de Gêmeillan. Sur la zone de Gêmeillan, l'OAP prévoit la création d'une bande arborée et identifie cette bande au titre des Espaces Boisés Classés dans le règlement graphique. Si le classement en EBC de cette zone est intéressant, l'intégration y est minimale par rapport aux enjeux paysagers annoncés. De même, l'OAP « le Gendre Ouest » n'indique quant à elle aucune bande arborée à créer au contact de la RD6. **En l'état, le projet arrêté ne permet pas d'améliorer significativement le traitement paysager des entrées de ville, bien que cet enjeu soit clairement identifié.**

Le PLU identifie 16 éléments à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments figurent sur le zonage et font l'objet de fiches (9 surfaciques et 7 ponctuelles) annexées au règlement.

Trame Verte et bleue sur la commune de Sainte-Hélène



Le rapport de présentation identifie les continuités écologiques et éléments fragmentants au titre de la Trame Verte et Bleue. (p.89 à 97). Il ressort de cette analyse que les réservoirs de boisements et de milieux humides couvrent la quasi-totalité du territoire communal. Toutefois, le bourg et la RD6 constituent des éléments très fragmentants au titre du Schéma Régional des Continuités Écologiques de Nouvelle-Aquitaine. Le rapport de présentation indique que la commune vise à favoriser la biodiversité en milieu urbain via le règlement et les OAP (protection d'espaces verts, coefficients de pleine terre, intégration de haies, utilisation d'essences végétales locales), afin de limiter cet effet fragmentant. Toutefois, cette prise en compte de la trame verte et bleue aurait pu être approfondie, notamment dans les OAP.

4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Éviter-Réduire-Compenser »

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le projet doit fournir une évaluation de l'incidence du PLU sur l'environnement, sous-tendue par la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC).

→ Inventaires faunistiques et floristiques

Les visites de terrain pour la réalisation des inventaires ont été réalisées entre les mois d'avril, mai et juin 2023 et 2024 pour la plupart. Sur l'extension du secteur correspondant finalement à l'OAP « Le centre bourg sud » a fait l'objet d'investigations au mois de novembre 2023. Cette période (début de la saison hivernale) n'étant pas propice à l'observation des espèces, cela amène à sous-estimer les espèces présentes sur le site.

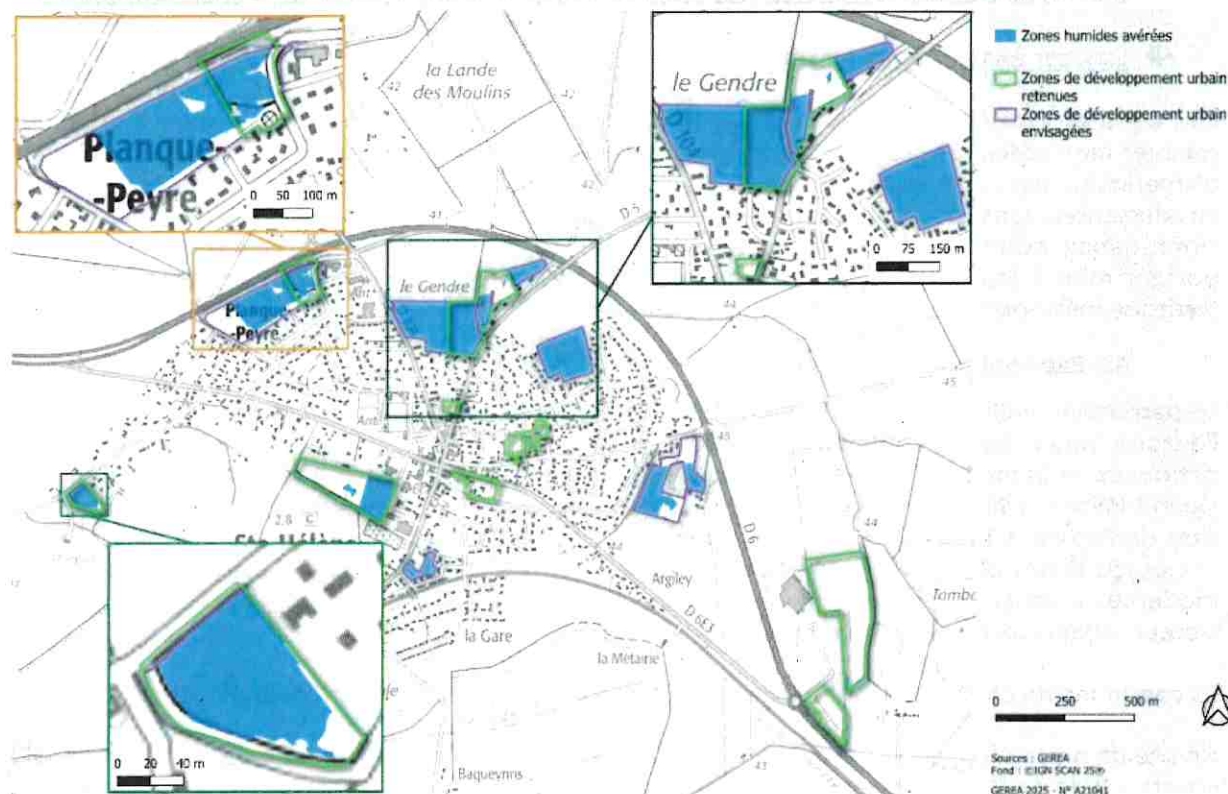
Des relevés ont été réalisés sur chaque parcelle et ont permis d'établir la liste des espèces animales et végétales, et de mettre en évidence des zones humides. La synthèse des observations terrain réalisées sur chaque zone de développement envisagée est présentée en annexe du rapport de présentation.

Toutefois, certaines des fiches interrogent sur la sincérité de la méthodologie présentée. Le site n°7 par exemple est une zone humide avérée, mais aucune faune n'y aurait été observée.

→ Mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser

Le rapport de présentation expose la manière dont la démarche Éviter-Réduire-Compenser a été mise en œuvre. Une cartographie compare les zones de développement envisagées et celles finalement retenues. Concernant les zones humides, le rapport indique que « un évitement total n'a pu être mis en œuvre, faute de quoi le projet développé par la commune ne pourrait être mis en œuvre ». La définition des secteurs de « moindre impact » s'est donc faite au regard d'autres enjeux naturalistes (faune, flore).

Zones de développement urbain et zones humides



Extrait du rapport de présentation (tome 2, p. 137)

Si la sélection des secteurs à urbaniser paraît pertinente au vu de leur continuité avec le bâti existant, ceux-ci vont donc impacter de nombreuses zones humides, et ce d'autant plus que la bande de sécurisation vis-à-vis du risque feu de forêt, d'une largeur de 50m, définie autour de chaque OAP va modifier le fonctionnement de ces zones sur le plan botanique. La conservation de la fonctionnalité des zones humides sur la commune n'est donc pas garantie.

Or, la commune est couverte par le SAGE « Estuaire de la Gironde » et le SAGE « Lacs médocains ». Ces deux SAGEs prévoient une compensation à hauteur de 150 % dans le périmètre du SAGE lorsque la destruction d'une zone humide n'a pu être évitée lors d'un projet. **Dans la mesure où les zones humides concernées par les OAP seront totalement ou partiellement détruites de manière certaine, il serait cohérent que le document propose des investigations menées pour compenser ces pertes au sein des SAGEs concernés.**

Par ailleurs, les secteurs de développement retenus présentent des enjeux importants en termes d'espèces protégées et de leurs habitats. Les aménagements prévus devront donc les prendre en compte au maximum afin de préserver les espèces et éléments naturels remarquables constituant leur habitat. Le règlement graphique identifie en ce sens certains éléments naturels à protéger au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme. De même, les OAP définissent des secteurs à protéger ou crastes à préserver au sein de l'opération.

Toutefois, ces dispositions ainsi que les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du PLU ne dispenseront pas les pétitionnaires de leurs obligations vis-à-vis des réglementations environnementales au moment de la mise en œuvre du projet. Ainsi, si le projet est susceptible de porter atteinte aux espèces relevant de l'article L.411-1 du Code de l'environnement interdisant la destruction, l'altération, la dégradation des espèces protégées et de leurs habitats, il conviendra que le pétitionnaire formule une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées conformément à l'arrêté du 19 février 2007. Il devra justifier à minima :

- la raison impérative d'intérêt public majeur du projet
- l'absence de solution alternatives
- que les opérations ne portent pas atteinte à l'état de conservation de l'espèce concernée

→ Espèces exotiques envahissantes

Des espèces exotiques envahissantes (EEE) ont été recensées sur les zones de développement : robinier faux acacia, sporobole, laurier-cerise, herbe de la pampa, jonc-grêle, oxalis articulé, raisin d'amérique, etc. Le règlement interdit la plantation des espèces floristiques exotiques envahissantes sans pour autant donner une liste exhaustive de celles-ci. Afin de compléter l'information donnée, le règlement peut se référer à la liste définie par l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

4.3 Patrimoine architectural

Le patrimoine architectural de Sainte-Hélène se compose essentiellement de bâtis témoignant de l'histoire rurale de la commune, avec des granges et bergeries. On retrouve également des bâtiments utilisant la brique de Brach, et quelques éléments isolés marquants comme la « Villa Quand Même et Mépris ». 58 éléments de patrimoine bâti à protéger sont identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ceux-ci figurent au règlement graphique et font l'objet de fiches descriptives annexées au règlement. Ce bâti ancien se mélange aux bâtiments modernes à vocation économique ou commerciale et aux installations sportives, ce qui crée un « cœur urbain aux transitions architecturales brutales » (RP tome 1 p.127).

La commune ne compte aucun site classé ni inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Un site de protection archéologique au lieu-dit les Tronquats. Celui-ci ne coïncide avec aucune zone constructible projetée dans le PLU (situé en zone N).

5. ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

Les activités agricoles sont peu présentes et en déclin sur la commune. Le nombre d'exploitations agricoles est passé de 27 en 2000 à 7 en 2020, bien que le territoire de Sainte-Hélène bénéficie de plusieurs IGP et AOC. Aujourd'hui, on retrouve de manière éparse des prairies fourragères, des grandes cultures et du pâturage équin.

Avec 92 % de la surface communale couverte de forêt, dont 88 % en pin maritime, la sylviculture joue un rôle important dans l'histoire et la culture locale. Les propriétés communales, qui représentent tout de même 21 % du couvert forestier, sont essentiellement destinées à la production de bois. Une scierie employant 16 salariés est également présente sur la commune. La sylviculture joue donc un rôle économique important. Toutefois, la multiplication et l'aggravation des risques naturels, en particulier les feux de forêt et tempêtes, menacent ces activités.

Le principal enjeu identifié par le PLU concerne principalement l'articulation entre enjeux agricoles et sylvicoles et le développement urbain de la commune. Il s'agit notamment d'entretenir les crastes et d'aménager des zones tampons entre ces différentes zones et activités.

6. MOBILITÉS

La commune de Sainte-Hélène se situe sur la RD6, axe important du Médoc qui relie Bordeaux à Lacanau. Cette route permet une bonne desserte du territoire mais crée une importante coupure physique au sein de la commune. La mobilité sur la commune est largement dominée par l'usage de la voiture individuelle. La commune compte une aire de covoiturage sur le parking du stade municipal, toutefois celle-ci ne dispose que de 10 places, ce qui est très faible au regard des 1700 véhicules quotidiens qui quittent la commune dans le cadre des déplacements domicile-travail. La commune est desservie par les lignes de bus régionaux qui permettent de relier Bordeaux depuis

Lacanau et Carcans, avec un arrêt dans le bourg. Toutefois, seulement 1,7 % des trajets domicile-travail sont réalisés en transports en commun.

Dans le rapport de présentation, les principaux enjeux identifiés en termes de mobilité sont le développement des mobilités douces, et la diminution des déplacements domicile-travail en voiture individuelle vers la métropole. Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement sur le domaine public. L'ensemble des capacités de stationnement de véhicules motorisés dans le centre-bourg s'élève à 200 places environ, ce qui permet de répondre aux besoins de la population. Le rapport de présentation devra être complété afin de présenter également l'inventaire des capacités de stationnement vélos.

Conformément aux prescriptions du SCOT Médoc 2033, le PADD définit une stratégie en termes de mobilité, à travers l'axe 3 « politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement ». Cette démarche s'inscrit également dans les objectifs de la charte 2019/2034 du PNR du Médoc, qui vise à créer une « mobilité choisie » et non subie.

En ce sens, l'OAP mobilité douces vise à réduire les discontinuités cyclables et à établir des principes de partage de la chaussée entre piétons, vélos et véhicules pour améliorer la sécurité sur ces itinéraires. Elle définit des principes pour les nouvelles opérations d'aménagement et cartographie les tracés à créer ou à conforter afin de créer un maillage complet du centre-bourg.

Également pour favoriser le développement des mobilités douces, le règlement du PLU contient un certain nombre de prescriptions concernant les stationnements vélo. Dans les secteurs à vocation principale d'habitat (zones UA, UB, UC, UD et 1AU) le règlement impose la création de locaux pour le stationnement des vélos dans les opérations d'habitation à partir de 3 logements, à hauteur de 1,5 m² par logement. En zone UY (à vocation économique et commerciale), un local permettant d'accueillir simultanément les vélos de 15 % de l'effectif total des salariés est obligatoire. Toutefois, le règlement ne contient aucune prescription au sujet du stationnement vélo en zone UE (équipements publics). Il serait pourtant pertinent d'inclure des infrastructures de stationnement vélo sur ces zones également.

En ce qui concerne les véhicules électriques, on rappelle ici que les parkings de plus de 20 emplacements pour les bâtiments non-résidentiels doivent obligatoirement comprendre un stationnement permettant la recharge des véhicules électriques, et ce depuis le 1^{er} janvier 2025 (article L. 113-13 du Code de la construction et de l'habitation). À Sainte-Hélène, cela concerne notamment le parking du stade, le parking de l'église, le parking de la mairie et le parking de la médiathèque/salle des sports. Dans le cas de constructions privées à vocation d'habitat ou économique et commerciale, le règlement renvoie au Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10) qui définit les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnements dotées d'équipements de recharge pour véhicules électriques et hybrides.

7. RISQUES

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du 8 mars 2021 de la Gironde, la commune est concernée par les risques :

- Feux de forêt
- Mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles
- Industriel

Ces différents risques sont identifiés et pris en compte dans le PADD.

7.1 Risques naturels

→ Risque d'inondations

- *Risque d'inondations par remontée de nappes*

La quasi-totalité du territoire communal est concerné par le risque d'inondations par remontées de nappes. La prise en compte de ce risque se traduit dans le règlement par une interdiction des caves et sous-sols, et l'obligation de rehausser le plancher utile des bâtiments de 0,5 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Toutefois, il est généralement préconisé de fixer cette hauteur à 0,8 mètres afin de pouvoir accéder à cet espace en cas de besoin (opérations de pompage ou entretien des canalisations notamment).

- *Compatibilité avec les documents de rang supérieurs*

Le SCOT Médoc 33 approuvé en 2021 est antérieur au Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027. Conformément au code de l'urbanisme, le SCOT devra donc être mis en compatibilité avec le PGRI en question.

La compatibilité avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027 n'est pas évoquée dans les documents du PLU. **Afin d'éviter une nouvelle mise en compatibilité du PLU avec le SCOT (future version compatible avec le PGRI), il est conseillé de consulter le gestionnaire PGRI et SCOT pour avis en amont.**

→ Risque de feux de forêts

Sainte-Hélène présente une vulnérabilité particulière au risque feux de forêts. Elle est en effet identifiée comme étant une commune à dominante forestière par l'arrêté préfectoral du 20 mai 2019. Elle n'est pas soumise à un PPRIF, et aucune élaboration n'est envisagée pour le moment.

En 2022, des feux de forêt ont détruit 3400 hectares entre Saumos et Sainte-Hélène, et ont conduit à évacuer 1840 personnes. Ce contexte implique des exigences de protection renforcées notamment lors de l'extension des zones urbaines.

Des mesures de prévention spécifiques sont recommandées pour les projets d'urbanisation dans ces zones. Celles-ci sont issues de l'article L. 567-5 du Code de l'Environnement, des résultats des études d'aléas réalisées en Gironde dans le cadre de l'élaboration des PPRIF et des enseignements tirés des retours d'expérience des feux hors norme de 2022.

La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie. Par conséquent, plus l'interface forêt/urbanisation est importante, plus la vulnérabilité du secteur est accrue. Cela concerne donc tout particulièrement les zones d'urbanisation diffuse et les constructions isolées.

Le principe est de **ne pas ajouter de nouveaux enjeux isolés au sein du massif forestier**, car cela obligerait la dispersion des services de lutte contre les incendies lors d'un feu de grande ampleur.

À l'interface forêt/urbanisation, les projets d'extension urbaine ne pourront se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante, à condition que cette opération n'augmente pas le linéaire d'interface entre la zone urbanisée et le massif forestier dans un objectif de compacité des enveloppes urbaines. Il est préconisé également d'inclure une bande de sécurisation non bâtie, débroussaillée, défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte.

Cette zone ne constitue pas une zone sanctuarisée et pourra accueillir des aménagements, à condition que ceux-ci ne créent pas d'enjeux supplémentaires vis-à-vis du risque de feux de forêts. Concrètement, cette bande pourra accueillir des fonds de jardin, potagers, piscines, cheminements ou espaces publics à condition de ne contenir aucun bâtiment (abri de jardin ou local technique inclus), aucun stationnement, pas de barbecue, et de ne pas dépasser 10 % de couvert arboré (ce qui exclut de fait les vergers).

Cette bande de sécurisation devra également accueillir une piste permettant l'accès des secours sur tout le périmètre de la zone, conformément aux recommandations du SDIS.

L'évocation dans le rapport de présentation du **projet de PAC feu de forêt de juillet 2024** est à souligner. Même si le PAC n'a pas encore fait l'objet d'une transmission officielle à date, les éléments préparatoires transmis aux communes à dominante forestière du département ont largement guidé les réflexions en matière de prise en compte du risque feu de forêt par rapport à l'urbanisation.

En conséquence, le PLU de Sainte-Hélène définit au sein de chaque OAP en contact direct avec la forêt, une bande de sécurisation de 50 mètres, identifiée au règlement par un zonage Ni. Le règlement définit précisément les caractéristiques de cette bande de sécurisation de 50 mètres (p. 214 du règlement écrit) : non bâtie, supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site (piste périmétrale, hydrants etc) et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu. Le règlement du PLU devra, le cas échéant, être compatible avec le PAC feu de forêt en cours de finalisation.

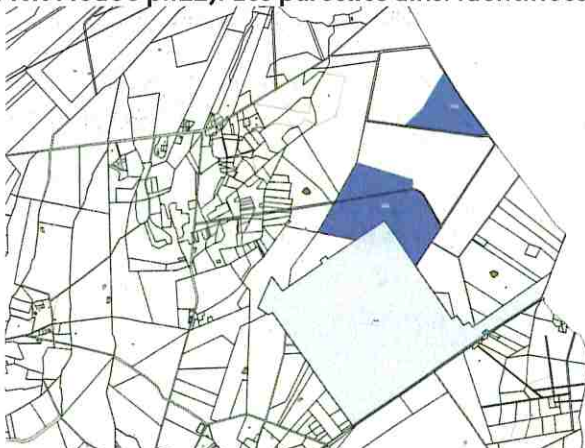
L'encadrement de l'urbanisation dans les hameaux est également insuffisante au vu du risque feu de forêt. La création du STECAL correspondant à la zone Aa constitue un ajout d'enjeu isolé en contact direct avec un grand massif boisé. Aucune prise en compte du risque feux de forêt n'est indiqué sur ce projet dans les différentes pièces du PLU. De même, la plupart des 25 constructions identifiées pour permettre leur changement de destination sont situées au sein de massifs boisés et vulnérables au risque incendie. **Le changement de destination de ces constructions en habitation aboutira à créer de nouveaux enjeux isolés. Le document relatif aux changements de destination devra donc être modifié.**

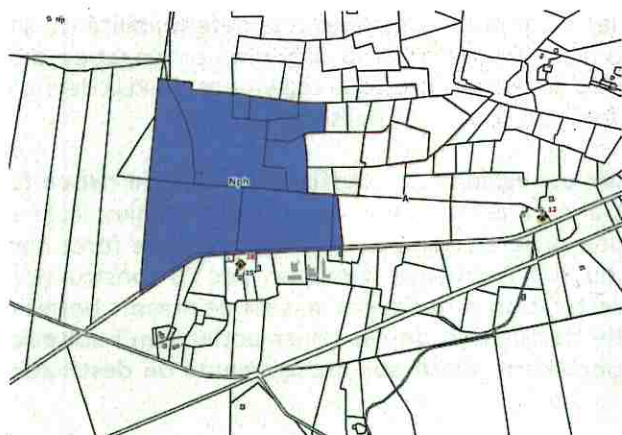


Bande de sécurisation de 50 mètres

Exemple de l'OAP "Le Gendre Est"

Enfin, la création de secteurs dédiés à l'implantation de centrales photovoltaïques, aux lieux-dits « la Lande de la Vache » (au nord) et « Les Tronquats » (au sud-ouest) est incompatible avec les principes de gestion du risque feu de forêt. En effet, le PLU prévoit la création de ces centrales dans des milieux très boisés et qui ne sont pas situés en continuité d'urbanisation. Cette volonté est transcrite dans le PLU par la création de secteurs Nph (en bleu foncé sur l'extrait du règlement graphique ci-dessous). **Ces projets ne sont pas faisables au vu des enjeux isolés supplémentaires qu'ils créeraient. Par ailleurs, cela n'est pas compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Médoc, qui prévoit de « développer les installations photovoltaïques au sol uniquement sur des terres déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières » (Charte du PNR Médoc p.122). Les parcelles ainsi identifiées devront donc être reclassées en zone N.**





Secteur Nph situé au sud-ouest de la commune



Vue aérienne du secteur concerné

Concernant l'analyse de la défense incendie, le rapport de présentation indique que tous les points d'eau défectueux identifiés en 2020 ont été remis en état. Toutefois, **l'avis rendu par le SDIS sur le PLU soulève des défaillances de la défense incendie**, qui avaient déjà été signalées en 2021 au titre du porter à connaissance : de nombreux bâtiments sont situés à plus de 400m d'un Point d'Eau Incendie (PEI), et les ressources en eau sont indisponibles pour cinq PEI.

→ Risques liés au retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque important lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier sur le quart nord-est. Le bourg ainsi que les hameaux de Villeneuve et du petit Ludée sont identifiés en exposition forte.

Avec le changement climatique, les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux sont amenés à s'intensifier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants.

Les dispositions mises en œuvres concernant ce risque (RP tome 2 p.142 et règlement écrit) ne prennent pas en compte les nouvelles dispositions réglementaires qui sont applicables sur la quasi-totalité du territoire intercommunal. Elles devront donc être ajoutées dans les différentes pièces du PLU.

La loi ELAN a introduit des dispositions pour informer les administrés et prévenir les risques liés au retrait-gonflement des argiles dans les zones avec une exposition moyenne à forte. Il s'agit notamment de détailler le contenu des études de sols avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, et de définir des techniques particulières de construction dans les zones concernées. La nécessité de prendre en compte ces dispositions, définies dans les articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation, devra être intégrée au PLU.

→ Risque moustique-tigre

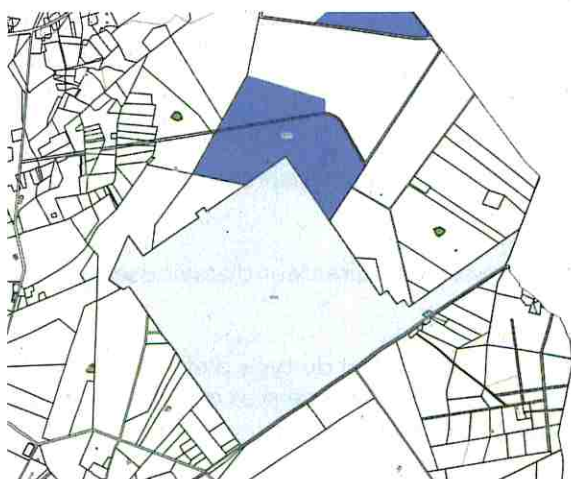
Le développement du moustique-tigre représente un enjeu sanitaire important, puisqu'il peut transmettre des maladies. Le département de la Gironde est classé niveau 1 du plan anti-dissémination de la dengue et chikungunya. Ce contexte nécessite de prévoir des aménagements qui empêchent la formation d'eau stagnante. Il s'agit notamment éviter toute stagnation d'eau de faible profondeur dans les espaces de nature, les fosses, les regards d'eau pluviale, ou les toitures. Le

règlement écrit précise que les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être conçus de manière à ne pas permettre le développement des larves de moustique-tigre.

7.2 Risques technologiques

La commune compte deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur son territoire : la société Médoc Pin SAS et le site ArianeGroup. Ce dernier est soumis au régime de l'autorisation type SEVESO seuil haut. Ce site est couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral le 21 décembre 2010.

Le PLU prévoit la création de centrales photovoltaïques en zone R1, R2 et R3 du PPRT. L'instruction du permis de construire, déposé le 13 octobre 2023 auprès de la DDTM, est à ce jour suspendue dans l'attente d'une étude danger démontrant la compatibilité du projet avec le PPRT et d'un avis MinArm-IPE pour pouvoir s'implanter à proximité du site ArianeGroup.



Secteurs Nph situés au nord-est de la commune



Zonage du PPRT

En conclusion concernant la gestion des risques, la prise en compte du risque feu de forêt devra impérativement être renforcée au niveau des interfaces forêt-urbanisation, dans les hameaux, et en reclassant les secteurs Nph en zone N.

8. SALUBRITÉ PUBLIQUE

8.1 Alimentation en eau potable

L'approvisionnement provient de l'aquifère de l'oligocène, évalué en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE mais qui subit une pression de prélèvement significative. Les nappes profondes de la Gironde, dont cet aquifère fait partie, sont régulées par un SAGE qui définit des unités de gestion ayant chacune leur stratégie propre de gestion quantitative. L'unité de gestion Littoral, dont relève Sainte-Hélène, est non-déficitaire. Les prélèvements à l'échelle communale respectent les volumes globaux autorisés, bien que sur le forage du bourg précisément les volumes d'eau prélevés dépassent les autorisations.

La gestion de l'alimentation en eau potable sur la commune de Sainte-Hélène est déléguée à Suez. Le rendement du réseau s'établit à 78,3 % en 2023. Le rapport de présentation n'indique pas de potentiels travaux à venir pour améliorer ce chiffre.

Le SCOT indique que « le développement urbain (habitat, sites d'activités) est subordonné à la capacité de la ressource pour garantir l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine

et aux autres usages » et que l'approvisionnement du territoire ne doit pas entraver la possibilité d'atteindre les objectifs du SAGE Nappes Profondes.

Dans la mesure où le volume global prélevé (160 979 m³/an) sur la commune est bien inférieur aux autorisations (371 000 m³/an), la ressource en eau n'apparaît pas comme un facteur limitant pour le développement de la commune. Par ailleurs, il est indiqué dans le rapport de présentation que des solutions en termes d'accroissement de la ressource en eau potable disponible à court terme ont d'ores et déjà été trouvées (RP tome 1 p.127). Toutefois ces solutions ne sont pas présentées dans les documents du PLU. Au vu des contraintes hydriques de la région, il est également essentiel de mettre en œuvre des mesures de limitation des consommations, notamment pour améliorer le rendement du réseau.

8.2 Gestion des eaux pluviales

La commune de Sainte-Hélène est dotée d'un dense réseau de crastes et fossés qui permettent l'écoulement de l'eau vers les lacs médocains. Ce réseau est efficace pour gérer les eaux pluviales. Les inondations ponctuelles auxquelles fait face le territoire résultent de problèmes d'entretien de ce réseau (ouvrages bouchés ou tronçons ensablés notamment). Jusqu'à aujourd'hui, la gestion des eaux pluviales est pensée à l'échelle des opérations d'aménagement, lors de la construction des lotissements.

Le règlement prévoit prioritairement une gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément au SCOT Médoc 2033, et à défaut un rejet vers le réseau public.

En parallèle du PLU, la commune a engagé la création d'un schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. Celui-ci fixe les principes suivants :

- Infiltration dans le sol, pas de rejet dans le réseau de collecte
 - Traitement obligatoire pour les zones d'activités, adapté en fonction du type d'effluent
 - Réalisation d'une étude de sol obligatoire pour chaque aménagement de plus de 50m²
- Cette dernière mesure n'est cependant pas traduite dans le règlement écrit.

Dans le rapport de présentation, le principal enjeu identifié concernant la gestion des eaux pluviales est la nécessité de conserver des surfaces végétales dans les zones pavillonnaires (RP tome 1 p. 43). Il est indiqué que « les opérations d'aménagement doivent être conçues de manière à [...] limiter les surfaces imperméabilisées en maintenant des espaces de pleine terre tenant compte des caractéristiques du sol et des échanges entre le sous-sol et le sol pour favoriser l'infiltration de l'eau sur place (fossés, parkings enherbés, etc) ». (RP tome 2 p.17)

Cela se traduit par des prescriptions dans le règlement, sur l'utilisation de matériaux poreux pour réaliser les aires de stationnement et voiries, et sur la nécessité de gérer les eaux pluviales à la parcelle dans toutes les zones. **En revanche, l'imposition de coefficients de pleine terre ne s'applique pas aux zones UA, UE, UY, 1AUa et 1AUy. Cela semble contradictoire avec les enjeux identifiés dans le rapport de présentation, puisque les zones UA et 1AUa en particulier sont destinées à accueillir de l'habitat.**

8.3 Assainissement

La gestion de l'assainissement collectif relève de la commune et est déléguée à Suez, tandis que l'assainissement non-collectif relève de la CdC Médulienne. La commune de Sainte-Hélène est dotée d'un schéma directeur d'assainissement, dont la révision a été engagée parallèlement à celle du PLU.

➔ Assainissement collectif

La station d'épuration communale affiche une capacité de 3000 Équivalent Habitants, pour 2614 habitants raccordés. **Le rapport de présentation indique qu'au-delà de 3160 habitants sur la commune, la station actuelle serait sous-dimensionnée pour garantir la qualité du traitement demandée dans l'arrêté préfectoral. Au regard des projections démographiques présentées, il est impératif d'envisager des travaux sur l'installation actuelle pour ajuster ses capacités au niveau**

attendu. Pour la plupart des OAP, il est indiqué que l'ouverture des zones à urbaniser sera conditionnée par les capacités réelles de la station d'épuration et du réseau d'assainissement collectif. Cette condition devra également être ajoutée dans l'OAP « le bourg centre ». Le règlement devra également être complété afin d'appliquer cette condition aux constructions situées en zone U, et pas seulement en zone AU.

Par ailleurs, la station d'épuration est en situation de surcharge hydraulique chronique. Le rapport de présentation indique que la commune a engagé des travaux sur le réseau depuis 2020 afin de réduire les entrées d'eaux claires parasites, mais aucune information n'est donnée sur l'avancée ni les résultats de ces travaux.

→ Assainissement non-collectif

Le rapport de présentation indique que seules 12 installations sur 205 déclarées ont été contrôlées, ce qui n'offre pas d'informations suffisantes pour l'ensemble du territoire.

8.4 Gestion des déchets

Le projet d'accueil du PLU entraînera une augmentation de la population et donc des déchets produits, il conviendra donc de préparer et d'anticiper la gestion avant toute ouverture à l'urbanisation. Cette dimension ne peut s'appréhender de façon coordonnée qu'à une échelle supra-communale.

En vue de réduire la quantité de déchets ramassés et de valoriser les biodéchets, il pourrait être intéressant que les OAP incluent des indications pour installer des composteurs collectifs.

8.5 Installations classées, sites et sols pollués

La commune compte trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur son territoire : la société Médoc Pin SAS, la société Transports Cazaux (dont l'activité s'est terminée en 2023) et le site ArianeGroup.

La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) identifie cinq sites potentiellement pollués. Un de ces sites est situé en centre-bourg.

La base de données BASOL (Base des sols pollués) identifie un site pollué, correspondant à la société Médoc Pin SAS, située hors des zones de développement envisagé.

8.6 Nuisances sonores

La RD6 et la RD104 sont classées respectivement en catégorie 3 et 4 selon les tronçons. Le règlement écrit rappelle les obligations en termes d'isolation sonore le long de ces voies, définies par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.

En conclusion sur la salubrité publique, il est nécessaire de programmer des travaux permettant d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration, sans quoi le développement de nouvelles zones urbaines ne sera pas possible.

9. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

9.1 Énergies renouvelables

Le PLU identifie bien les objectifs du SCOT en matière de développement des énergies renouvelables. Il est mentionné par ailleurs qu'un Plan Climat Air Énergie Territorial est en cours d'élaboration par le SMERSCOT.

La commune dispose déjà d'un parc photovoltaïque de 184 ha, situé au sud de la commune sur le site du Bétout. Aucune zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) n'est identifiée sur

la commune par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2024. La commune ne contient pas non plus de Zone de Développement de l'Eolien (ZDE).

Le PADD contient une orientation visant à « participer au développement des énergies renouvelables pour répondre à la crise énergétique et au dérèglement climatique » (PADD p.28). Cela se traduit par l'identification de sites devant permettre d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, correspondant au secteur Nph. Le PLU prévoit ainsi la consommation de 81 ha d'espaces NAF afin de développer du photovoltaïque au sol. **Toutefois, comme indiqué précédemment, ces secteurs ne pourront pas accueillir de nouvelles centrales en raison du risque feu de forêt, et potentiels risques technologiques.**

Le règlement écrit permet quant à lui de couvrir les toitures de panneaux photovoltaïques dans l'ensemble des zones.

9.2 Adaptation au changement climatique

La politique de lutte contre le changement climatique repose sur deux piliers :

- l'atténuation, qui vise à réduire les émissions de gaz à effets de serre responsables du changement climatique
- l'adaptation, qui vise à anticiper et s'adapter aux effets actuels ou attendus du changement climatique, pour en limiter les impacts sur la population, les activités socio-économiques et la nature.

Le rapport de présentation indique que le projet d'aménagement communal se base entre autres sur « l'adaptation du territoire aux changements climatiques » (RP tome 1 p.43)

L'adaptation au changement climatique des territoires consiste notamment à anticiper et s'adapter à la multiplication et l'aggravation des événements climatiques extrêmes comme les canicules ou les inondations.

Cela passe notamment par une prise en compte accrue des risques tels que les inondations, feux de forêts ou retraits-gonflements d'argile, qui deviennent de plus en plus importants avec le changement climatique.

Il s'agit également souhaitable d'adapter l'aménagement du territoire pour amener de la fraîcheur. Cela implique notamment de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, de végétaliser les espaces urbanisés, d'avoir un maillage fin et régulier d'espaces verts ainsi que de cours d'eau sur le territoire, ou encore d'adopter des architectures et formes urbaines qui favorisent la régulation thermique et la circulation des vents.

Le PLU de Sainte-Hélène contribue ainsi à l'adaptation au changement climatique du territoire communal notamment par différentes mesures dans son règlement écrit, notamment l'autorisation de végétaliser les toitures, et l'inclusion de recommandations concernant les débords de toit en façade sud, de manière à limiter la chaleur dans les bâtiments. Le règlement prévoit également des coefficients de pleine terre dans certaines zones, ainsi que l'utilisation de revêtements poreux pour réaliser les aires de stationnement et voiries.

Toutefois, il aurait été intéressant d'aller plus loin dans ces mesures. Par exemple, il serait pertinent d'imposer des coefficients de pleine en zone UA, UE, UY, 1AUa et 1AUy également. Dans les zones situées en centre-bourg particulièrement, cela permettrait de créer et/ou maintenir des îlots de fraîcheur urbain, conformément aux ambitions affichées dans le rapport de présentation. Par ailleurs, des orientations complémentaires pourraient être ajoutées, notamment dans les OAP, afin de garantir des espaces et des constructions plus adaptées au climat actuel et à venir. Il s'agit par exemple d'inciter à la construction de logements traversants, et/ou utilisant des matériaux biosourcés qui permettent une meilleure régulation de la température (bois, terre crue, chaux-chanvre ...).

10. COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

10.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieure

Conformément à la loi ALUR de 2014, le SCOT intègre les documents de planification supérieurs, ce qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Le PLU de Sainte-Hélène doit donc être compatible avec les orientations du SCOT.

La compatibilité du PLU avec ce document est analysée et justifiée dans le rapport de présentation (tome 2, p. 104 à 110)

En l'état, le PLU n'est pas compatible avec l'objectif 3.2 du SCOT « Recentrer la croissance démographique et la production de logements sur les pôles structurants et les pôles d'appui » car il ne respecte pas les plafonds démographiques fixés par le SCOT.

10.2 Analyse des documents

Le PLU de Sainte-Hélène s'appuie sur une structure claire et conforme aux exigences du Code de l'urbanisme. Les différents documents qui le composent présentent une cohérence interne satisfaisante.

➔ Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme)

Le RP s'appuie sur des données démographiques, économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services. Ces données sont globalement actualisées. Le RP justifie les choix retenus par la commune pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement d'urbanisme. Il évalue les incidences du projet sur l'environnement.

Le RP du projet de PLU de la commune de Sainte-Hélène est globalement conforme aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme. En effet, il expose le diagnostic économique et démographique de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. En revanche, certains choix retenus sont insuffisamment expliqués, notamment concernant la définition des zones et du règlement écrit correspondant (zones UD, 1AUc, 1AUd, Aa, Ne, Nm et Np notamment, voir ci-dessous).

➔ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)

Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable.

La trame du document permet de comprendre globalement le projet. Les objectifs majeurs affichés sont la consolidation de la dynamique de développement démographique et économique, et sa conciliation avec la préservation de l'environnement, essentiel au maintien de l'identité locale et de la filière bois. Le PADD vise également à adapter la commune au changement climatique, notamment par une prise en compte accrue du risque feu de forêt.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que le PADD doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Le PADD fixe un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF par rapport à la période 2011-2020 (PADD p. 17)

➔ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-20 du code de l'urbanisme)

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme indique que les OAP « définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ainsi que « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Les OAP présentées dans le PLU de Sainte-Hélène devront donc intégrer cet échéancier, qui est pour le moment absent. Les continuités écologiques ne sont quant à elles pas explicitement mentionnées ni intégrées dans la logique d'aménagement.

Certaines OAP sont à préciser afin de garantir leur cohérence. Par exemple, il est indiqué que l'OAP n°5 « le centre-bourg Est » d'une superficie de 0,7 ha devra respecter une densité de 11 logements/ha pour produire un minimum de 10 logements. Or, 10 logements sur 0,7 ha correspond à une densité de 15 logements/ha.

De manière générale, le niveau de détail des orientations demeure globalement sommaire, avec des prescriptions génériques et peu différenciées selon les contextes, ce qui risque de poser des problèmes d'intégration de ces nouvelles constructions dans la trame urbaine existante (en particulier pour les OAP « centre-bourg » et « Gendre ouest »).

Les OAP mériteraient également d'être approfondies sur la question des accès. Il est nécessaire de hiérarchiser les voies et de réfléchir l'articulation entre routes, espaces publics et cheminements doux. Dans le cas précis de l'OAP n°6 « le bourg sud », le raccordement unique par la route de l'Océan renforce l'effet d'enclavement du site. Cela est d'ailleurs incohérent avec le rapport de présentation qui expose justement la nécessité de ne plus créer de lotissements organisés autour d'une voie en impasse car cela crée des difficultés d'accès.

→ Le règlement écrit et graphique

Remarques concernant l'ensemble des zones

- Le « chapitre I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » devra être revu afin de mettre en cohérence le tableau et les indications présentées dans les articles I.1 à I.3. En particulier, on retrouve dans presque chaque zone des destinations autorisées sous conditions, mais ces conditions ne sont pas définies dans l'article I.2.
- Dans l'article I.2, au paragraphe 9 concernant la prise en compte des nuisances, le règlement indique de « rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement ». Cette hauteur pourrait être portée à 0,80 mètres afin que le vide sanitaire soit accessible (en cas d'intervention sur les canalisations, etc).
- En l'état, le règlement ne permet pas la construction d'extensions de constructions existantes, mais seulement d'annexes, c'est-à-dire « une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. ». La possibilité de construire des extensions devra être spécifiée dans le règlement, qui en précisera les modalités (emprise au sol, hauteur, etc)
- Dans l'ensemble des zones, le règlement interdit l'installation d'habitat léger, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs usagers au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme. Toutefois, des modèles d'habitat à faible empreinte écologique de type tiny-house ou relevant d'une démarche de « hameaux légers » peuvent se révéler une alternative intéressante aux lotissements classiques.
- L'article II.4.4 « Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés », à l'alinéa 3, indique que l'espace de stationnement peut se situer au premier sous-sol. Or, au vu des risques liés aux remontées de nappes, et en cohérence avec l'article I.2 du règlement, les sous-sols doivent être interdits.

Zones UA, UB, UC, UD :

- Le règlement indique que les constructions et installations destinées à l'artisanat seront autorisées sous réserve « qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants ». Cela implique que tout refus de permis

de construire devra être dûment justifié vis-à-vis de ces critères. Or, cela semble compliqué sur le plan juridique au vu de leur subjectivité. Par conséquent, cette règle crée un certain risque de contentieux pour la commune. Il est donc préconisé d'identifier clairement les zones dans lesquelles l'artisanat est autorisé ou interdit, et ainsi d'avoir une règle plus facile à objectiver.

- L'article concernant les dispositions pour les clôtures autorise la construction de murs bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Cette disposition n'est pas compatible avec la règle indiquée quelques lignes plus haut, à savoir que les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.
- Pour chacune des zones, le règlement fixe une emprise au sol maximale des constructions. Or, celle-ci est de 30 % en zone UC et seulement 15 % en zone UD. Appliqué à de petites parcelles, issues de divisions parcellaires notamment, cela risque en réalité d'aboutir à une inconstructibilité de ces terrains.
- Les zones UC et UD correspondent à des quartiers de lotissement et d'habitat individuel. Or, le règlement écrit autorise de nombreuses sous-destinations qui ne semblent pas cohérentes avec la vocation de la zone : commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salles d'art et de spectacles, bureau, etc.

Zone UE :

- La zone UE est « une zone urbaine spécialisée destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics » (règlement écrit p.107). Dans le règlement graphique, elle correspond en effet à des secteurs très ciblés où se trouvent des équipements collectifs. Pourtant, le règlement écrit y autorise de nombreuses sous-destinations qui ne semblent pas cohérentes avec la vocation de la zone : logement, hébergement, artisanat, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, etc.

Zone 1AU :

- L'article concernant les dispositions pour les clôtures autorise la construction de murs bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Cette disposition n'est pas compatible avec la règle indiquée quelques lignes plus haut, à savoir que les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.
- La délimitation et la densité projetée des zones 1AUc et 1AUd, en continuité de la zone UD, semblent incohérentes avec le règlement écrit qui indique qu'il n'est pas souhaitable d'élargir l'emprise de la zone d'habitat peu dense UD (règlement écrit p.85).

Zone A :

- Conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole. Ainsi, les destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « hébergement » devront être interdites.
- Le règlement prévoit la création d'un secteur Aa correspondant à un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) afin d'autoriser des constructions permettant la commercialisation des produits agricoles, et la création d'un espace de coworking à la ferme. Cette création nécessite l'avis de la CDPENAF.

Zone N :

- Conformément à l'article R.151-25 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole. Ainsi, les destinations « logement », « artisanat », et « commerce de détail » devront être interdites.
- Le secteur Np, correspondant aux lagunes identifiées par le Parc Naturel Régional du Médoc, bénéficie exactement des mêmes règles que la zone N proprement dite. Il n'est donc pas pertinent de créer un secteur dédié.
- Le secteur Nm est une « zone réservée aux activités de l'entreprise Ariane Group » de 159,9 ha. Le règlement y autorise « les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de fabrication de produits explosifs du site », sans aucune limitation d'emprise au sol ou de hauteur. Ce règlement très permissif n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Ce dernier devra

exposer quelles sont les raisons qui poussent la commune à faiblement réglementer l'urbanisation d'une zone si importante (activités classées secret-défense, contraintes particulières).

- Le secteur Ne correspond à des sites accueillant des équipements de plein air. Sur le site de l'étang « la Levade » en particulier, la commune souhaite aménager les abords du plan d'eau pour accueillir des activités de loisirs. Au vu de la vocation de ce secteur et conformément à l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme, il sera pour cela nécessaire de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) tel que défini par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Le règlement des zones N et Nph devra également être modifié conformément à l'avis rendu par RTE (Réseau de transport d'électricité) afin de permettre la bonne exploitation des ouvrages.

→ Annexes :

Les servitudes correspondant aux ouvrages électriques N° 1 Cubnezais-Gatika et N° 2 Cubnezais-Gatika ne sont pas représentés sur le plan de servitudes. Elles devront donc y être ajoutées. Le tracé et l'emprise de ces servitudes sont disponibles en téléchargement sur le site du géoportail de l'urbanisme.

→ Erreurs matérielles :

- RP tome 1 p.8 : « préserver tes acquis du POS »
- RP tome 1 p.11 : « les orientations générales de ce PADD ont été soumises à un premier débat sans vote lors du Conseil municipal du **10 décembre 2024**, puis à un second lors du Conseil Municipal du **10 décembre 2024**. »
- RP tome 1 p.53 : la page s'achève sur une phrase non terminée
- RP tome 1 p.147 : « répartition des catégories socioprofessionnelles »
- RP tome 1 p.178 « consommation » et « urbaine »
- RP tome 1 p.186 « les poils lourds »
- RP tome 2 p.50 « concilient » au lieu de « conciliant »
- RP tome 2 p.88 « autour des arbres remarquables identifiés **et** les constructions devront »
- RP tome 2 p.89 « logement_1 »
- RP tome 2 p.97 : la page s'achève sur une phrase non terminée
- RP tome 2 p.141 : « **isolement** sonore »
- RP tome 2 p.153 : « article 151-23 du CUB »
- OAP p.32, 37 et 47 52 : « des places de stationnement seront aménagées »
- Règlement écrit p.215 « installations et aménagements nécessaires au fonctionnement »

Conclusion

La commune de Sainte-Hélène propose un projet d'aménagement qui vise à conforter son développement démographique et économique, et le concilier avec les enjeux environnementaux. Une attention particulière a été accordée au projet de PAC feu de forêt de juillet 2024.

Cependant, l'état actuel du dossier présente des lacunes ou des imprécisions, aussi bien sur le fond que sur la forme. Une reprise du dossier apparaît nécessaire pour consolider le projet de la municipalité et se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le projet de développement devra être corrigé afin de se conformer aux prescriptions du SCOT. Sur le risque feu de forêt, les efforts présentés sur le traitement des interfaces avec l'urbanisation sont à approfondir, les zones Nph devront être converties en zone N et l'encadrement de l'urbanisation devra être renforcé. Enfin, il conviendra de prévoir dès maintenant des travaux permettant d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration, sans quoi le développement de nouvelles zones urbaines ne sera pas possible.