

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE



Pièce n° **2.0**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2020

PRESENTÉ AU CONSEIL MUNICIPAL PAR DELIBERATION DU 22 FEVRIER 2023

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 22 février 2023

Le Maire





Sommaire

Le préambule	5
Rappel du contexte réglementaire	7
Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme indique que :	7
Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :	7
Article L.153-12 du Code de l'Urbanisme stipule que :	8
Le fondement du projet communal	11
AXE 1 – Préserver et valoriser les composantes de l'identité forestières et œuvrer pour un avenir écologiquement soutenable	13
Orientation 1 : Protéger un patrimoine environnemental sensible.....	13
Orientation 2 : Valoriser et protéger les caractéristiques paysagères du territoire	14
Orientation 3 : Vers un urbanisme plus responsable et soucieux de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain	15
AXE 2 – Habiter et vivre à Sainte-Hélène : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat	18
Orientation 1 : Des objectifs d'accueil réalistes de population nouvelle pour les 10 prochaines années	18
Orientation 2 : Développer un volume de logements adapté et faiblement consommateur d'espaces pour les 10 prochaines années.	19
Orientation 3 : Développer une mixité sociale et renforcer les liens intergénérationnels.....	19
Orientation 4 : Accompagner un urbanisme de qualité afin d'assurer le renouveau de Sainte-Hélène et d'encadrer le développement des quartiers pavillonnaires et des hameaux	20
Orientation 5 : Réaffirmer l'importance du centre-bourg par sa requalification et en réinvestissant et renouvelant le bâti existant	20
AXE 3 – Bien vivre à Sainte-Hélène : Une politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement	24
Orientation 1 : Des réseaux collectifs bien dimensionnés qui seront améliorés.....	24
Orientation 2 : Un parc d'équipements administratifs, culturels, sportifs et de santé à rajeunir et à renforcer	25
Orientation 3 : Accompagner une vie associative dense	25
Orientation 4 : Un accès aux soins renforcé et diversifié	26
Orientation 5 : Mieux hiérarchiser les voiries du centre-bourg et gérer les problèmes de sécurité routière et l'offre de stationnement	26
Orientation 6 : Renforcer les modes de déplacements doux pour plus de lisibilité et d'efficacité.	27
Orientation 6 : Participer à la création d'une offre de transports collectifs adaptée permettant de répondre à un besoin grandissant.....	27
AXE 4 – Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout en profitant de sa situation géographique idéale.	30
Orientation 1 : Diversifier les activités économiques et renforcer l'offre d'accueil existant	30
Orientation 2 : Redynamiser le centre-bourg à travers la mise en place de commerces de proximité	30
Orientation 3 : S'engager pour l'emploi, la modernisation et le développement du numérique ..	31
Orientation 4 : Soutenir une sylviculture et une agriculture adaptées au territoire et favoriser la mise en place de nouvelles pratiques plus responsables et durables.....	31
Orientation 5 : Participer à l'aménagement touristique du Médoc	32



Le préambule

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial de Sainte-Hélène à l'horizon 2030/2035.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui.

Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de Territoire qui est mise en avant.

Le PADD est ainsi la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme.

Il est le résultat d'une réflexion transversale, croisant le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement avec la volonté politique et les ambitions portées par la commune de Sainte-Hélène pour son territoire et les préoccupations et idées des habitants issues de la concertation. Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, développés dans le rapport de présentation, ont fait apparaître les atouts et les faiblesses du territoire de Sainte-Hélène. C'est à partir de cet « état des lieux » communal que sont proposées différentes pistes d'intervention.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la commune pour les dix prochaines années.

Bien entendu, ce projet s'est naturellement intégré dans un environnement plus large. Outre le respect des lois et règlements de la République, il est compatible avec le SCoT Médoc 2033 et les politiques portées par la communauté de communes Méduillienne tout en s'inscrivant dans les réflexions sur le devenir de la métropole bordelaise.

Il a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 22 février 2023.



Rappel du contexte réglementaire

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme indique que :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

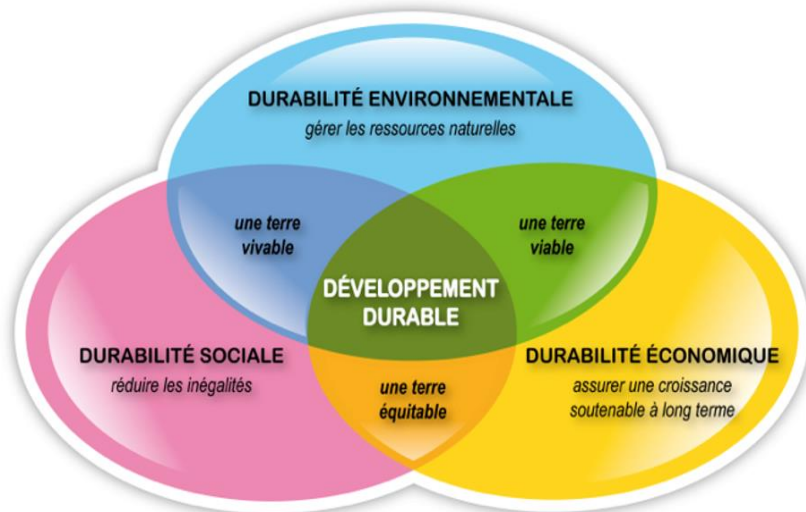
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Article L.153-12 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.





Le fondement du projet communal

« Nous avons la chance de vivre sur un territoire unique, accueillant et aux multiples atouts. Il est de notre devoir de préserver son identité, de libérer ses énergies »

A l'horizon de la décennie à venir, l'objectif municipal est de permettre à la commune de consolider sa démographie et son économie dans un cadre territorial élargi. La volonté est de renforcer son statut de pôle d'appui à l'échelle de l'intercommunalité Médullienne, mais également à l'échelle du SCoT Médoc 2033.

Toutefois, Sainte-Hélène souhaite s'engager dans un projet de développement maîtrisé, dans le temps et dans l'espace. Il devra se conjuguer avec la préservation de son environnement et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces sont essentiels au maintien de son identité locale ainsi qu'à la pérennité des filières économiques locales, s'articulant essentiellement autour de la filière bois. Il s'agira aussi de préparer la commune aux enjeux climatiques et environnementaux de demain tout en tenant compte des risques.

« Ensemble construisons une ville qui nous ressemble, une ville qui nous rassemble »

Pour ce faire, le projet communal définit 4 grandes orientations stratégiques qui se complètent les unes les autres dans une approche globale et trouveront leur application dans les pièces réglementaires du PLU :

- **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 : une politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement**
- **Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout profitant de sa situation géographique idéale.**



AXE 1 – Préserver et valoriser les composantes de l'identité forestières et œuvrer pour un avenir écologiquement soutenable

La commune de Sainte-Hélène possède un territoire très majoritairement naturel, forestier et agricole.

Elle entretient donc un rapport privilégié avec la nature, notamment avec les écosystèmes forestiers. Ce particularisme, fondement d'un cadre de vie de qualité et vecteur de l'image de marque de la commune, est un fil rouge dans l'élaboration du projet de développement de la ville de demain.

Forte de ce constat, la municipalité entend conduire une politique volontariste de protection et de valorisation de cette richesse naturelle dans un contexte de sensibilité accrue induite par l'évolution climatique. Les différentes orientations déclinées ci-dessous visent en même temps à :

- Préserver un environnement riche, rare et fragile et développer une fréquentation mesurée de ces espaces ; viser la sobriété écologique suivant une logique de réduction de la consommation d'énergie et des ressources naturelles.
- Prendre en compte les zones de risques dans un contexte de recrudescence des incendies de forêt, ainsi que les nuisances et les servitudes recensées.
- S'engager vers un urbanisme durable, en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain et aux orientations du SCoT et de la charte du Parc Naturel Régional.
- Prendre en compte les impératifs réglementaires en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation nouvelle.

Orientation 1 : Protéger un patrimoine environnemental sensible

Avant toute action d'aménagement ou de développement, la collectivité entend protéger son territoire, sa biodiversité et ses valeurs écologiques et d'usage (cadre de vie, promenades...) en s'adaptant au dérèglement climatique. Il s'agira donc de :

- **Mettre en valeur le patrimoine vert et bleu communal** en la préservant et protégeant, avec la priorité accordée à la « trame bleue » (le réseau de crastes) essentielle dans la structuration du milieu naturel communal.
- **Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables (tout particulièrement les ZNIEFF) :**
 - En préservant les continuités vertes et bleues par des dispositions réglementaires adaptées ;
 - En prenant en compte les zones humides, réservoirs de biodiversité particulièrement riches, en ayant une action particulière sur le maintien en eau des lagunes et en privilégiant le « principe d'évitement » des zones humides dans le cadre de projets d'aménagement ;
 - En maintenant des corridors écologiques (« trame verte ») et préservant autant que possible l'intégrité du réservoir de biodiversité formé par le massif forestier.
- **Renforcer la politique active de bonne gestion des eaux de surface et souterraines :**
 - Par la prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales dans les projets d'urbanisation (limiter l'imperméabilisation) et des zones à risques ;
 - En s'assurant que les choix de développement retenus n'aient pas d'incidences sur la qualité des eaux (notamment pour ce qui concerne les rejets d'effluents) ;

- En s'assurant de l'adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et le développement envisagé.
- **Limiter** l'émission de gaz à effet de serre en concentrant l'habitat autour du bourg et à proximité des équipements et commerces.

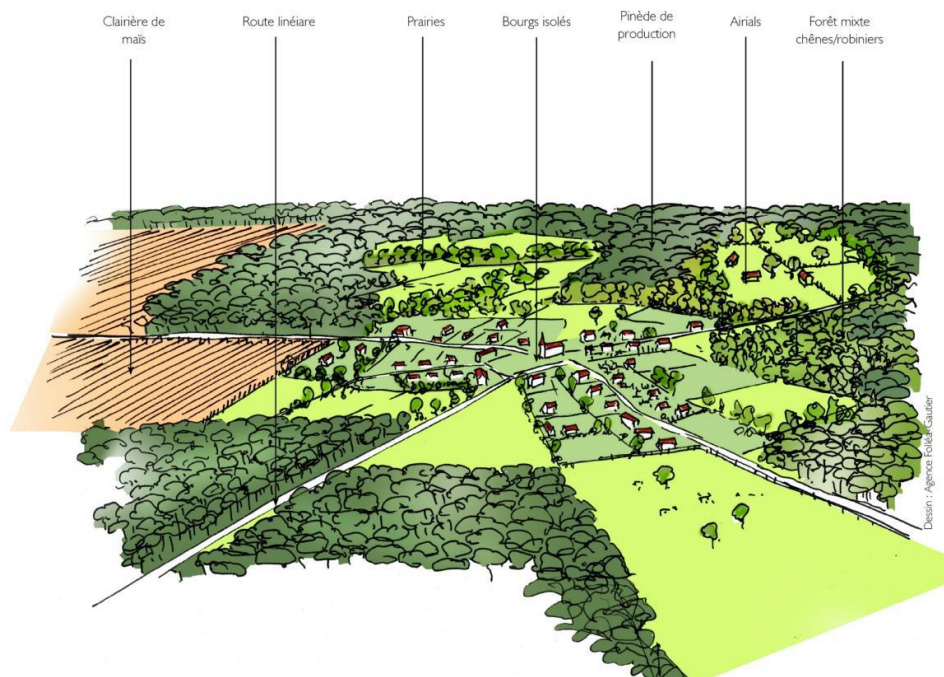
Orientation 2 : Valoriser et protéger les caractéristiques paysagères du territoire

Les objectifs du PLU traduisent une volonté forte de la commune de protéger son patrimoine bâti comme naturel qui portent son identité, sans pour autant figer les possibilités d'évolution des bâtiments protégés.

Elle souhaite donc protéger et mettre en valeur les motifs paysagers du territoire :

- **En recensant et protégeant le bâti traditionnel remarquable** marqueur de l'identité locale, tant dans le bourg que dans les hameaux et en mettant en place les dispositions réglementaires pour les protéger et guider les réhabilitations éventuelles ;
- **En préservant le patrimoine végétal**, tout particulièrement au sein des espaces bâtis en identifiant les ensembles boisés constituant des éléments structurants et de respiration du tissu urbain qui devront être maintenus et entretenus. Il s'agira plus particulièrement :
 - De valoriser et renforcer la « végétalisation » des espaces publics existants et à créer pour instaurer un nouvel équilibre par rapport aux surfaces minéralisées.
 - De préserver l'identité paysagère de la commune et impulser l'implantation d'essences locales dans des espaces publics et les opérations privées via le règlement du PLU.
 - De protéger les espèces végétales remarquables.
 - De travailler sur les entrées de bourg.
 - De respecter le cahier des paysages de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc à travers par exemple le maintien du caractère ouvert des prairies et des airiaux, un traitement des lisières...

UP 2 - La grande pinède



Elle souhaite également veiller à **une bonne intégration paysagère des futurs bâtiments agricoles** en mettant en œuvre des règles adaptées (par exemple des teintes discrètes dans le paysage, fractionner les grands volumes bâtis, favoriser les implantations ayant un impact visuel réduit, etc.).

Orientation 3 : Vers un urbanisme plus responsable et soucieux de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain

La commune de Sainte-Hélène a souhaité intégrer pleinement les évolutions à venir du climat et de ses incidences potentielles sur le territoire communal dans sa politique d'aménagement.

Un impératif : contrôler le risque feu de forêt

Commune sylvicole, Sainte-Hélène est **exposée au risque feu de forêt** comme l'ont montré les événements de septembre 2022. Il est donc nécessaire d'**adopter une gestion stricte du risque** sur l'ensemble de la commune et de limiter l'exposition des biens et des personnes. **Afin de lutter contre celui-ci, il importe plus que jamais d'avoir une approche globale de la gestion forestière** : une DFCI efficace, un maillage irréprochable des parcelles, des sous-bois entretenus, des obligations de débroussaillage et des interdictions de circuler respectées.

Mais il convient également d'être irréprochable dans la gestion du contact entre espaces bâtis et forestiers. Outre le strict respect des règles de débroussaillage le PLU veillera à la reconstitution de lisières urbaines entre les interfaces bâties et les éléments naturels afin de mieux gérer la sensibilité de cette interface tant sur le plan de la sécurité que du paysage en favorisant la plantation d'essences locales diversifiées pour lutter contre le risque d'incendie.

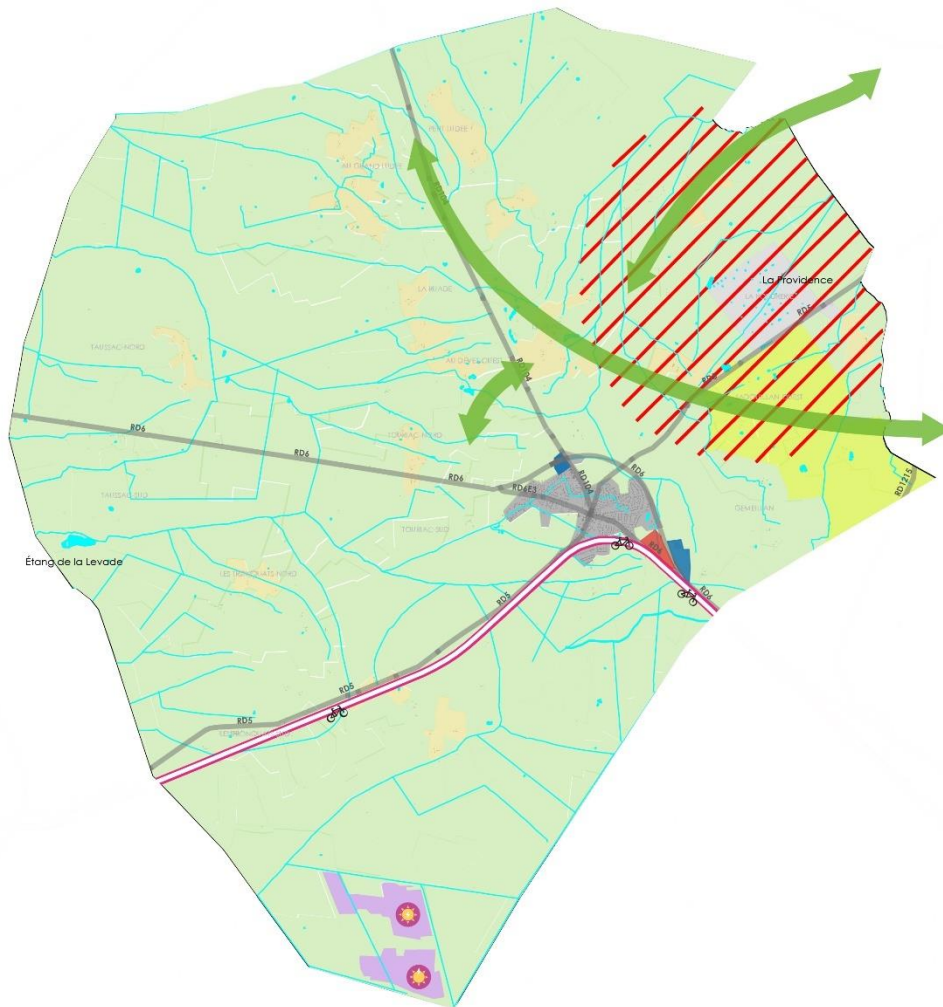
Une nouvelle approche des modalités de construction et d'aménagement

Il est dorénavant nécessaire de repenser les opérations de constructions pour répondre aux enjeux du dérèglement climatique :

- **En veillant** à des proportions suffisantes d'espaces verts afin de favoriser l'équilibre entre végétal et bâti afin de créer des îlots de fraîcheur ;
- **En repensant** les espaces publics ;
- **En imposant** le maintien d'espaces de pleine terre libres de toute construction au sein de chaque parcelle urbanisable ou opération d'aménagement afin de conserver de la végétation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- **En favorisant** les constructions économes en énergie par l'adoption de dispositions réglementaires encadrant les techniques et les équipements utilisés permettant d'améliorer les performances énergétiques de ces constructions.
- **En encourageant** les projets qui valorisent les énergies renouvelables.

L'application des objectifs nationaux de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Il s'agit également de faire siens des impératifs réglementaires de **modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** par l'urbanisation nouvelle en privilégiant les opérations au sein de l'enveloppe urbaine constituée avec pour objectif de **diminuer par deux la consommation de ces espaces par rapport à la décennie passée** (voir axe 2).

















COMMUNE DE SAINTE-HELENE

Axe 1 - Préserver et valoriser les composantes de l'identité forestière et oeuvrer pour un avenir écologiquement soutenable

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables

Novembre 2022

<ul style="list-style-type: none">  Emprise urbaine  Hameaux sylvicoles et / ou agricoles  Activités économiques  Le site des Argileys  La Providence  Réseau routier principal  Piste cyclable 	<p>Protéger un patrimoine environnemental sensible</p> <ul style="list-style-type: none">  Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables (les ZNIEFF)  Protéger les continuités écologiques terrestres  Protéger les continuités écologiques aquatiques <p>Valoriser et protéger les caractéristiques paysagères du territoire</p> <ul style="list-style-type: none">  Valoriser l'étang de la Levade 	<p>Vers un urbanisme plus responsable et soucieux de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain</p> <ul style="list-style-type: none">  Contrôler le risque feu de forêt à travers une gestion stricte du risque  Eviter l'exposition aux risques technologiques causé par la Poudrerie  Développer les énergies renouvelables comme le parc photovoltaïque existant
---	---	---





AXE 2 – Habiter et vivre à Sainte-Hélène : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat

Le PADD de Sainte-Hélène traduit le constat **d'une croissance démographique qui devrait se poursuivre au cours de la prochaine décennie et qu'il faut encadrer et accompagner**. L'accueil de cette nouvelle population se fera essentiellement dans le bourg, l'enveloppe bâtie constituée.

Cette dynamique de développement maîtrisé, qui doit prendre en compte le milieu naturel, doit être le support **d'une valorisation de la qualité paysagère et bâtie de la commune** et de la définition de formes urbaines innovantes, plus denses, adaptées en fonction des secteurs.

Il s'agit également de **garantir une offre de logements répondant aux besoins de tous**.

Pour mettre en œuvre ces grands principes, les différentes orientations déclinées ci-dessous visent en même temps à :

- Faire le choix d'**un scénario d'accueil de population et de développement du parc de logements réaliste** au regard de la croissance métropolitaine et maîtrisé dans le strict respect des orientations du SCoT.
- Établir un **nouvel équilibre entre intensification urbaine et extension** avec le souci de la bonne gestion des constructions dans le tissu urbain et d'une extension limitée d'une « enveloppe urbaine » clairement établie, basée sur la prise en compte renouvelée du risque feux de forêt.
- Utiliser des **outils d'aménagement et de planification** (convention d'aménagement de bourg) permettant de garantir, d'une part, une rationalisation des surfaces consommées et d'assurer, d'autre part, la maîtrise par la collectivité de la qualité **des aménagements futurs**.
- Disposer d'outils réglementaires permettant de **remplir les objectifs d'une politique de mixité sociale et générationnelle et de diversité de l'habitat** (dans le respect des objectifs de production de logements sociaux de la loi SRU).
- Pour tenir compte des risques au cœur du massif forestier, **il sera primordial de protéger les hameaux en y limitant l'urbanisation**.

Orientation 1 : Des objectifs d'accueil réalistes de population nouvelle pour les 10 prochaines années.

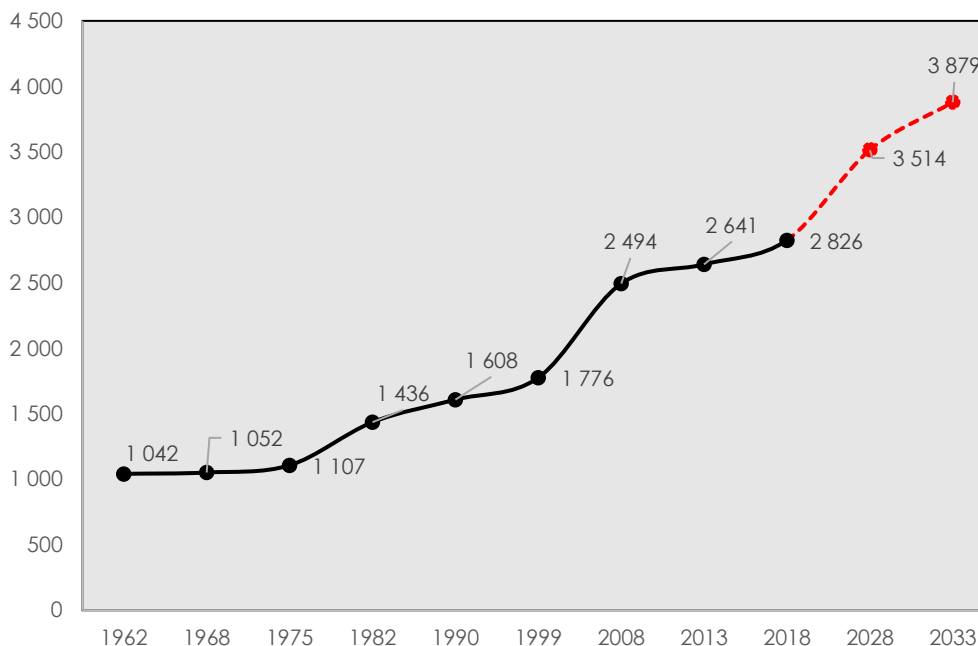
Dans le **SCoT Médoc 2033**, Sainte-Hélène est reconnue comme **un « pôle d'appui »**. Bien que la croissance démographique ait marqué le pas ces dernières années, l'accueil d'une population nouvelle est privilégié en raison de l'importance de son offre de commerces, services et équipements.

Les prospectives démographiques les plus récentes montrent que **la croissance de la population de Sainte-Hélène, est un phénomène ancré et qui est appelé à se poursuivre du fait de sa proximité à la métropole**.

Quoi qu'il en soit, **la commune souhaite, maîtriser ce développement démographique**, dans le strict respect des objectifs du SCoT, pour limiter les impacts sur le territoire et dans un souci de bonne gestion de ses équipements et infrastructures.

Cela se traduit par un accroissement de l'ordre d'environ 700 nouveaux habitants à une échéance de 10 ans (2028) et de 1 100 nouveaux habitants à une échéance de 15 ans (2033) pour atteindre **une population communale de l'ordre de 3 879 habitants à l'horizon 2033**.

Les hypothèses de développement démographique à 10 ans



Ces chiffres ne sont que des repères dans la progression démographique envisagée, mais ils témoignent de la volonté de privilégier un développement durable pour la commune.

Orientation 2 : Développer un volume de logements adapté et faiblement consommateur d'espaces pour les 10 prochaines années.

Dans le respect des orientations définies par le SCoT, pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques et le maintien en place de la population actuelle, les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années s'élèvent à environ 330 logements, soit 33 logements par an.

Cette production sera essentiellement le fait de logements neufs, mais s'emploiera également à remettre sur le marché une part des logements vacants existants.

Orientation 3 : Développer une mixité sociale et renforcer les liens intergénérationnels

Les tensions sur le marché du logement à l'échelle de la métropole bordelaise et de la Médullienne imposent également la diversification de l'offre de logements autant du parc privé que public qui passe notamment par l'augmentation du parc d'habitat social mais également la diversification de l'offre locative ou à l'accession.

L'objectif principal est de faciliter l'accès au marché du logement sur la commune et de réduire le phénomène d'éviction subi par les jeunes couples, les ménages modestes et les primoaccédants.

La production de ces logements devra être répartie de manière équilibrée sur le territoire de la commune, dans un objectif de mixité, sociale et générationnelle, en favorisant des opérations de **taille mesurée** bien connectés avec la ville actuelle et combinant différentes typologies de logements.

Dans les opérations nouvelles, il sera demandé de définir une programmation de logements diversifiée (types de logements (maisons de ville par exemple), tailles des logements) avec des tailles d'opération adaptées au contexte urbain environnant.

Même si la commune n'est aujourd'hui soumise à aucune obligation réglementaire, il importe d'augmenter progressivement le taux de logement locatif social, pour se préparer à atteindre, le moment venu, l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux imposé par la loi.

Pour ce faire, le PLU utilisera **les outils réglementaires adaptés** à sa disposition : instauration de « secteurs de mixité sociale » ou de « servitudes de mixité sociale ».

Orientation 4 : Accompagner un urbanisme de qualité afin d'assurer le renouveau de Sainte-Hélène et d'encadrer le développement des quartiers pavillonnaires et des hameaux

La commune respectera les grands principes du Code de l'urbanisme en matière de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, et plus particulièrement l'impératif de **réduction de moitié** de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie écoulée.

La **superficie à mobiliser pour le logement**, en tenant compte d'une densité moyenne de **20 logements/hectare imposé par le SCoT Médoc 2033** est de l'ordre au total, selon l'hypothèse retenue, et comprise entre **16 et 17 ha**.

Pour permettre la réalisation de ce programme de logements, la municipalité entend orienter son développement vers **une urbanisation privilégiant le bourg et préservant au mieux les espaces naturels**. Cela passera par **la mobilisation des capacités résiduelles d'accueil dans le tissu urbain constitué** : « dents creuses » et densification potentielle, uniquement dans le bourg, permettant d'affirmer que, toutes choses égales par ailleurs, ce sont environ **11 ha** de terrains qui peuvent être mobilisés pour la construction neuve au sein de l'« enveloppe urbaine ».

En contrepartie, **l'urbanisation des hameaux sera strictement encadrée**, tout particulièrement dans les espaces boisés, où seuls les changements de destination et la construction d'annexe pourront être autorisés, sous réserve d'une bonne défense contre le risque incendie feux de forêt, comme par exemple avec la création de zones refuges.

Orientation 5 : Réaffirmer l'importance du centre-bourg par sa requalification et en réinvestissant et renouvelant le bâti existant

Dans sa volonté de promouvoir un urbanisme de qualité, la commune entend redonner toute sa place au centre-bourg, tant par la requalification de ses espaces collectifs que le renforcement de l'offre de logements en son sein.

La commune mettra également en place une politique de **ravalement de façades** dans le centre-bourg.

La requalification du centre bourg : la convention d'aménagement de bourg

Outre les outils offerts par le PLU lui-même, la commune a engagé, avec le Conseil Départemental, une **« convention d'aménagement de bourg »**.

Cette démarche créera **un centre-bourg consolidé et requalifié, connecté avec les autres quartiers et jouant pleinement son rôle** en :

- Créant des lieux de vie, d'échange et de partage, à partir d'un nouveau maillage d'espaces publics et de circulations douces pour relier les différents équipements et en requalifiant certains espaces publics existants.

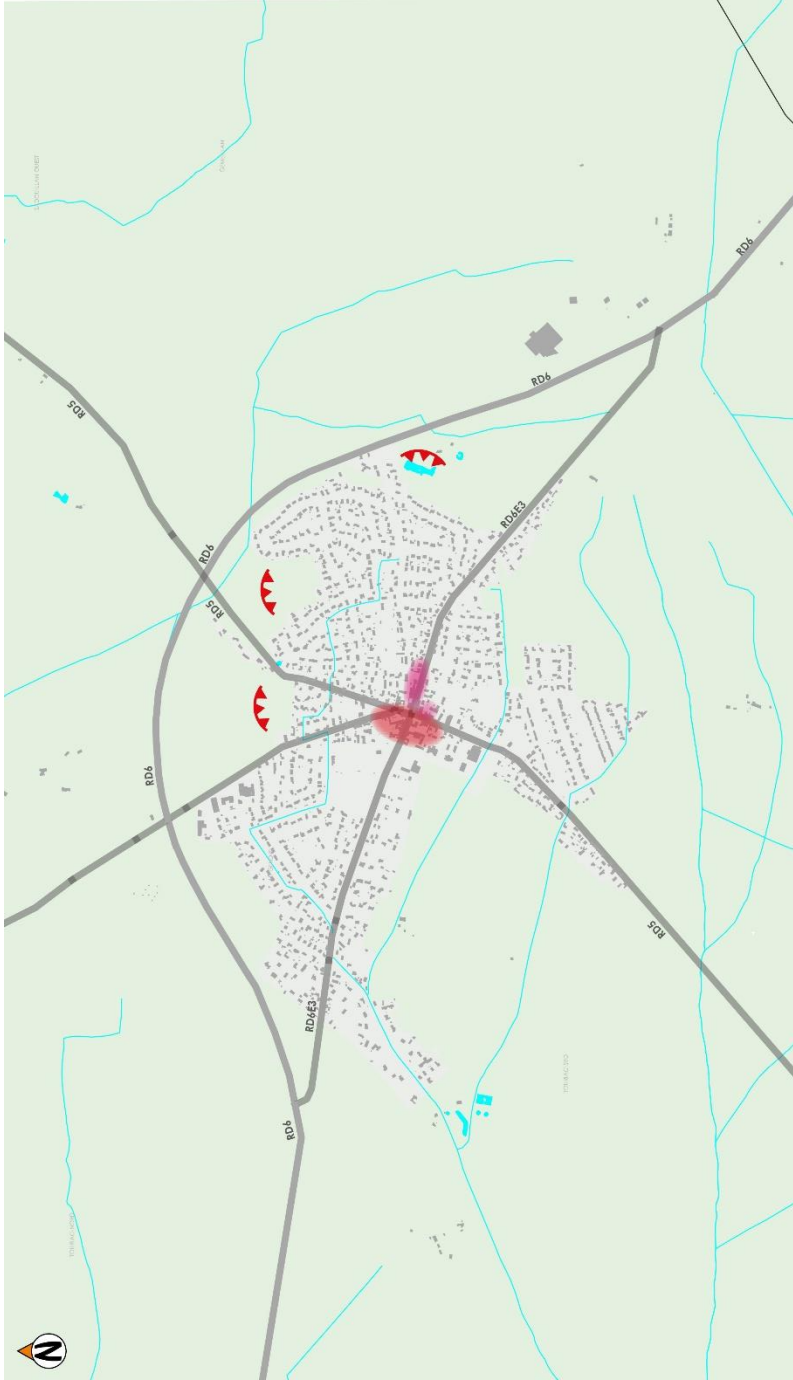
- Renforçant son offre commerciale par la création de nouvelles surfaces commerciales et d'une halle événementielle.
- Créant de nouveaux équipements accompagnant l'arrivée des nouveaux habitants.

Améliorant les liaisons avec les quartiers d'habitations et la nature environnante par la mise en place d'un réseau d'espaces publics. Ces derniers auront une fonction de vitrine et de représentation en connectant les liaisons existantes, tout en favorisant les modes doux.

Une politique diversifiée de création de nouveaux logements

Afin de consolider le cœur de Bourg, il est indispensable d'y **réaliser une part significative de la production de nouveaux logements** :

- Il s'agit, tout à la fois, d'y identifier **les secteurs propices à leur réalisation** et encourager les **évolutions du parc existant**, en veillant aux performances énergétiques et environnementales des projets.
- Plusieurs opérations de renouvellement urbain mettront en œuvre ces objectifs :
 - Une opération principalement orientée vers l'utilité publique sur le site « Cazaux », route de Bordeaux
 - Une opération immobilière et commerciale sur les emprises des anciens ateliers municipaux allée du stade.
- La **réhabilitation du parc ancien** sera également privilégiée, à l'image du projet municipal sur l'immeuble, rue des Landes, face à la mairie et par la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain [OPAH RU] de la Communauté de communes.
- Cette reconquête donnera lieu à **une programmation de logements diversifiée** (types de logements, tailles des logements) avec des tailles d'opération adaptées au contexte urbain environnant.
- Elle donnera enfin l'occasion de **diversifier les formes urbaines et architecturales en jouant sur les densités et l'organisation du bâti** (de la maison individuelle au petit collectif en passant par la maison de ville...).




COMMUNE DE SAINTE-HELENE

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'aménagement et de développement durables

**Axe 2 - Habiter et vivre à Sainte-Hélène :
L'accueil de population, l'évolution urbaine
et politique de l'habitat.**

Accompagner un urbanisme de qualité afin d'assurer le renouveau de Sainte-Hélène et d'accroître le développement des quartiers pavillonnaires et des hameaux

 Limites d'étalement urbain

 Réaffirmer l'importance du centre bourg par sa requalification et en réinvestissant et renouvelant le bâti existant

 Réhabilitation du parc ancien par le bois du renouvellement urbain

 Projet en cœur de bourg : réaménagement du centre pour plus de dynamisme grâce à la Convention d'Aménagement du Bourg (CAB)



Novembre 2022



AXE 3 – Bien vivre à Sainte-Hélène : Une politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement

Sainte-Hélène bénéficie d'un **niveau d'équipement globalement satisfaisant mais vieillissant** capable d'accompagner au cours des prochaines années la croissance démographique retenue par la municipalité.

La commune dispose d'une amorce de réseau de cheminement doux, mais qui doit être développé et sécurisé. La commune souhaite créer des itinéraires avec une signalétique claire et précise tout en respectant l'environnement.

Pour mettre en œuvre ces grands principes, les différentes orientations déclinées ci-dessous visent à :

- Renforcer et moderniser le parc d'équipements et les infrastructures pour répondre aux besoins des habitants actuels et accompagner la croissance projetée.
- Réduire l'impact de cette croissance par l'amélioration constante des équipements et réseaux d'infrastructure.
- Entreprendre un effort particulier pour une mise en relation des différents équipements (cheminements doux, aménagements paysagers, balisage...).
- Réduire la vitesse dans le centre bourg et sécuriser sa traversée.
- Accompagner l'amélioration de l'offre de transport collectif en lien avec la Région, la Communauté de communes de la Médullienne et la Métropole.
- Poursuivre la réalisation du maillage de cheminements doux offrant des dessertes et des liaisons pertinentes pour tous les usages.

Orientation 1 : Des réseaux collectifs bien dimensionnés qui seront améliorés

La commune dispose d'infrastructures développées et globalement en bon état, capables d'accompagner la croissance. Toutefois une gestion attentive doit permettre d'en améliorer les performances :

- **Les capacités du service de l'eau potable permettront de répondre à l'accroissement de la consommation** avec l'augmentation programmée des volumes délivrés disponibles à court terme.
- Toutefois, dans le cadre de l'agglomération, **des actions pourront être entreprises afin de diversifier la ressource** pour préserver les nappes profondes.
- Le redimensionnement de la station d'épuration.
- Les **réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif** seront entretenus et leur dimensionnement sera adapté selon les besoins.
- Une attention particulière sera portée à **la gestion des eaux pluviales**, tout particulièrement dans toute opération nouvelle.
- Le **réseau numérique** sera développé et adapté en fonction des nouvelles technologies (transport numérique) et de l'évolution des besoins, tant privés que professionnels.
- Le développement sera pensé en tenant compte de la configuration et de la capacité des **réseaux d'énergie**.

Orientation 2 : Un parc d'équipements administratifs, culturels, sportifs et de santé à rajeunir et à renforcer

Si la modernisation du parc d'équipements doit répondre quantitativement et qualitativement aux besoins des habitants, elle participe également à la rénovation du cœur de bourg et s'inscrit dans un contexte intercommunal qui renforce l'attractivité de Sainte-Hélène. Elle intègre notamment :

- La rénovation et l'agrandissement de **la mairie** ;
- Le **réaménagement du stade municipal** en vue de le transformer en une plaine des sports ouverte, pleinement intégrée dans le cœur de ville et participant à travers son aménagement au schéma des mobilités douces de la commune. Cet équipement proposera des infrastructures sportives, associatives à destination du plus grand nombre : terrain de football, de tennis, de padel, de pétanques, piste d'athlétisme, salle associative ainsi que des espaces extérieurs et du mobilier urbain à destination de la jeunesse. Du fait de sa conception la plaine des sports participera à la réduction de la consommation énergétique de la commune.
- La **planification d'un nouvel espace culturel et sportif sur le site des Argileys**, qui est le projet phare de cette politique, au carrefour de la RD6. Il est composé de deux équipements nécessaires sur le territoire et ambitieux tant dans leur usage que dans leur conception respectueuse de l'environnement et vertueuse sur le plan énergétique :
 - Une **piscine intercommunale** qui répondra d'une part aux impératifs d'apprentissage de la nage pour les enfants et les jeunes du territoire et participera d'autre part à la structuration des activités touristiques du Médoc. Cet équipement est porté par la Communauté de communes Médullienne, la Communauté de communes Médoc Atlantique pour les communes de Lacanau et Carcans ainsi que la ville de Saint-Aubin, commune de la métropole bordelaise.
 - Une **salle culturelle** de type auditorium permettant d'accueillir des spectacles proposés par les collectivités, le tissu associatif et les acteurs culturels locaux : théâtre, danse, musique, cinéma, conférence, salons, etc. Avec pour objectif bien sûr de répondre au besoin en termes de taille d'équipement (la salle des fêtes devenant trop petite et contrainte) mais aussi et surtout à développer la culture sur le territoire.
- Un **équipement numérique de type datacenter** dimensionné pour répondre aux besoins de la commune et de ses équipements publics qui **impulsera la création de la filière numérique et de la donnée digitale sur le Médoc**, favorisera la création d'emplois et surtout participera à la création d'un **dispositif énergétique vertueux et innovant** en utilisant la chaleur fatale des serveurs pour chauffer les équipements publics.

Orientation 3 : Accompagner une vie associative dense

Les associations représentent le cœur battant de la commune.

La vie associative Sainte-Hélénoise est très dense. On retrouve des loisirs pour toute la famille dans les domaines du sport, de la culture, de la solidarité et de la citoyenneté...

Le dynamisme et la diversité de l'offre associative sont des atouts essentiels pour le rayonnement de la commune à l'échelle intercommunale et plus encore. Au-delà de l'animation, les associations assurent aussi un relais de vie citoyenne et de lien social entre les habitants.

Sainte-Hélène tient à renforcer les liens entre la municipalité et ce vivier associatif :

- En modernisant le parc d'équipement le parc d'équipement comme mentionné.
- En réhabilitant l'ancienne salle du district de football en **maison des associations** : lieu de vie, d'échanges, de rencontres, de ressources et de formations.
- En accompagnant le monde associatif dans ses projets, que ce soit via les subventions, la mise à disposition d'infrastructures, le prêt de matériel ou encore l'accompagnement financier des adhérents via le dispositif Pass'Asso.

- En maintenant et développant le service "vie associative" pour apporter tous les conseils et les ressources nécessaires aux associations locales et aux porteurs de projets.

Orientation 4 : Un accès aux soins renforcé et diversifié

Vivre en ruralité ne doit pas être synonyme de difficulté d'accès au soin. Sainte-Hélène a la chance d'accueillir plusieurs professionnels de santé. Ils doivent être confortés dans leur activité notamment par la mise à disposition de locaux modernes, adaptés et économes en énergies mais aussi par l'arrivée complémentaire d'autres praticiens. Certaines spécialités se trouvant sur la métropole il est également nécessaire d'améliorer la mobilité liée à l'accès aux soins. Deux actions vont en ce sens :

- L'accompagnement de la création d'un **espace de santé pluridisciplinaire** sur une parcelle foncière communale regroupant plus de 20 professionnels de santé dont plusieurs médecins généralistes, une psychiatre, des psychologues, kinésithérapeutes, dentistes, opticiens, orthophonistes, infirmières, ...
- La mise en place d'un réseau de transport et de taxis médicalisés

Orientation 5 : Mieux hiérarchiser les voiries du centre-bourg et gérer les problèmes de sécurité routière et l'offre de stationnement

Le traitement de la voirie

La commune de Sainte-Hélène est engagée depuis de nombreuses années dans une politique de mise en sécurité de sa voirie et de réduction de vitesse dans le centre bourg. La « **convention d'aménagement de bourg** », avec le Conseil Départemental, est l'occasion d'amplifier et de coordonner et planifier les actions dans ce domaine sur le moyen terme.

Le PLU participera, en tant que de besoin, à cette politique, notamment par le biais de la mise en place d'emplacements réservés.

Les actions envisagées pour ce **nouveau partage des modes de déplacement** sont de plusieurs ordres. Elles comprennent :

- Une harmonisation du traitement des **entrées de ville** sur les différents axes.
- La restructuration d'un certain nombre de voies afin de **faciliter le déplacement des piétons et réduire la vitesse de circulation des véhicules**.
- Cette restructuration passera essentiellement par la réduction de la bande de roulement et la mise en place d'un trottoir PMR, voire la mise en place partielle d'une voie verte là où cela est possible.

La restructuration de l'offre de stationnement

Le souci de la commune est de renforcer l'offre de stationnement en centre-bourg.

La réorganisation des zones de stationnement afin de répondre aux besoins actuels et futurs proposée par la convention d'aménagement de bourg est conçue en ce sens en tenant compte des usages et des lieux.

La volonté est de mutualiser le stationnement en centre-bourg.

Il est envisagé de déplacer le **site de covoiturage** pour mieux participer au désengorgement du réseau de voirie vers l'agglomération bordelaise.

Orientation 6 : Renforcer les modes de déplacements doux pour plus de lisibilité et d'efficacité.

La commune de Sainte-Hélène s'est positionnée très tôt sur les aménagements de modes doux et alternatifs sur son territoire, tant pour des usages de loisirs, en s'appuyant sur la Véloroute Bordeaux-Lacanau, que pour trajets quotidiens de courte distance. Elle poursuivra ce maillage des cheminements doux dans les aménagements routiers à venir et dans son effort de réaménagement de la voirie urbaine.

La convention d'aménagement de bourg propose à cet effet **un nouveau schéma « modes doux »** destiné à **développer et sécuriser des liaisons dédiées**, notamment au cœur de bourg et autour des espaces publics existants et à créer. Les principes guidant l'extension de ce réseau sont :

- Réduire la place de la voiture et renforcer les circulations douces. En sachant qu'il est physiquement impossible de structurer un maillage complet de la commune en voies vertes en site propre, il s'agira de traiter rigoureusement le partage entre le piéton, le cycliste et la voiture.
- Sécuriser les flux automobiles et donner de l'espace aux piétons et les véhicules non motorisés ;
- Se connecter aux réseaux de mobilité douce déjà existants de manière à connecter le centre-bourg.
- Développer l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur le domaine public, en imposant également la création de locaux vélos dans les opérations d'habitation d'une certaine taille.
- Développer les services aux usagers : aires d'accueil, point de recharge de vélos électriques, etc.

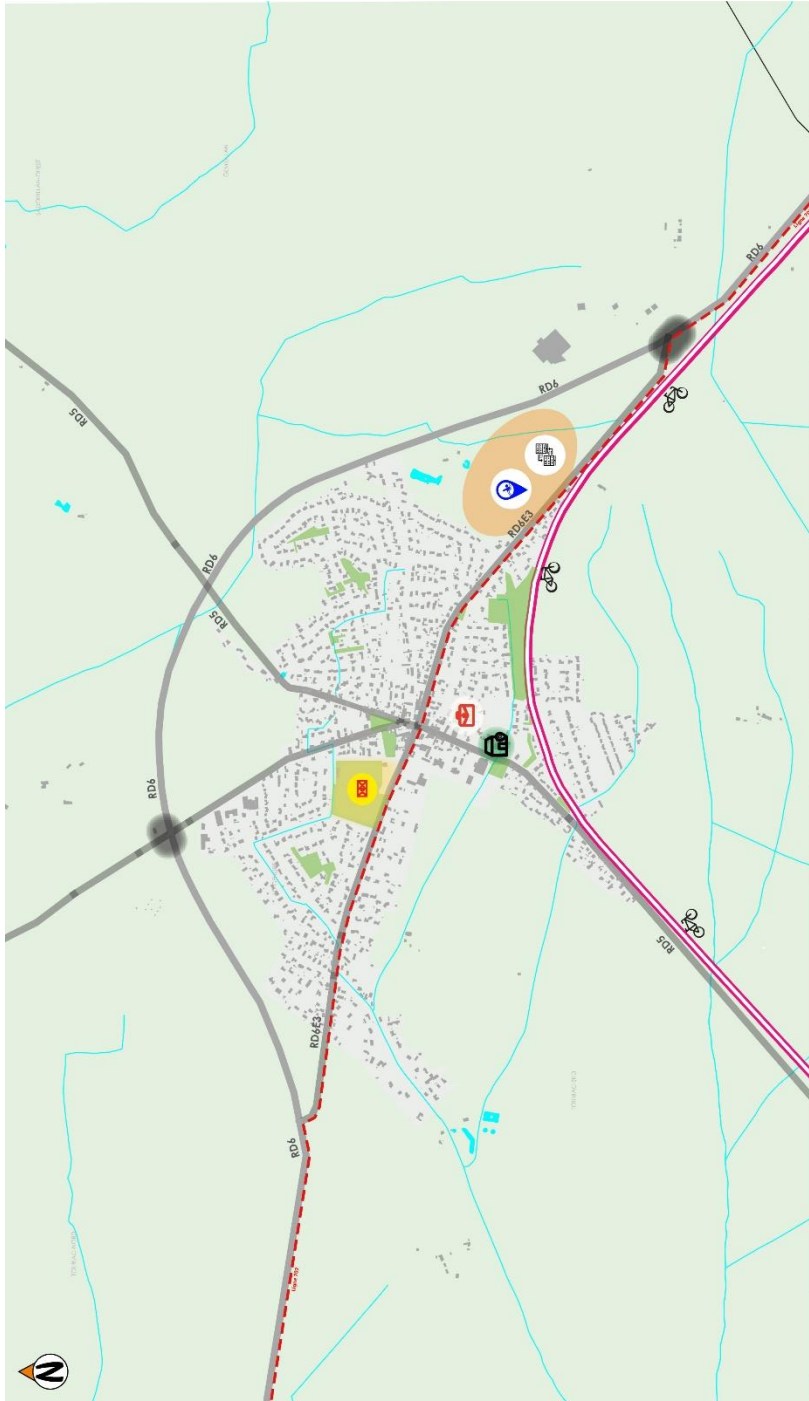
Orientation 6 : Participer à la création d'une offre de transports collectifs adaptée permettant de répondre à un besoin grandissant

Dans une **démarche partenariale avec les Autorités Organisatrices de la Mobilité** : la Région et la Métropole, **la commune entend proposer de réelles alternatives à la voiture là où cela apparaît pertinent**, au-delà de l'usage des modes doux.

Une politique de **renforcement de l'offre** sera négociée **en s'appuyant d'une part sur l'offre existante de la ligne 702 Bordeaux-Lacanau du réseau TransGironde** qui offre d'ores et déjà un niveau de service significatif (8 allers-retours quotidiens).

Plus largement, la démarche s'insèrera dans le « Schéma métropolitain des Mobilités » proposant des solutions pour améliorer les relations « tous modes » entre le Médoc et la métropole, dans les deux sens.

Ce schéma vise, notamment, à développer une desserte multimodale (véhicules particuliers et lignes express de transport collectif) de Sainte-Hélène empruntant un axe rapide (« grande allée métropolitaine »), de et à partir d'une « interface d'agglomération » située au Lycée Sud-Médoc du Taillan-Médoc. Ce point focal a vocation à être desservi par un transport collectif à haut niveau de services, et à favoriser l'intermodalité VP/TC.



COMMUNE DE SAINTE-HELENE

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'aménagement et de développement durables

Axe 3 - Bien vivre à Sainte-Hélène : Une politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement.

Novembre 2022

Un parc d'équipements administratifs, culturels, sportifs et de santé à rejoindre et à renforcer

-  Modernisation du parc d'équipement : réaménagement du stade municipal
-  Planification d'un nouvel espace culturel et sportif sur le site des Anglès

Aménagement d'équipement numérique de type «data-center»

-  **Accompagner une vie associative dense**
-  Réhabiliter l'ancienne salle du district de football en maison des associations



Un accès aux soins renforcé et diversifié

-  Création d'un espace de santé pluridisciplinaire

Mieux hiérarchiser les voies du centre-bourg et gérer les problèmes de sécurité routière et de l'offre de stationnement

-  Travailler les entrées de ville en les rendant plus fonctionnelle
-  Réseau routier principal

Renforcer les modes de déplacements doux pour plus de lisibilité et d'efficacité

-  Développer le tourisme cyclable
-  Repenser les espaces verts ainsi que leurs liens

Participer à la création d'une offre de transport collectifs adaptée

-  Participer au développement d'une offre de transport en commun





AXE 4 – Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout en profitant de sa situation géographique idéale.

Avec la volonté de conserver un cadre de vie rural et forestier, la commune souhaite favoriser la bonne insertion environnementale des zones d'activités, ou des bâtiments dédiés aux activités, notamment autour de **la zone de Au Gendre et de la zone de Gêmeillan**.

Sainte-Hélène ne souhaite pas autoriser la création de nouvelles zones mais uniquement d'offrir la possibilité à ces zones de s'étendre de manière limitée et respectueuse de l'environnement afin de permettre une **diversification économique**. **L'objectif est de créer** un mode de développement économique innovant tout en étant énergétiquement soutenable.

Cet accroissement de l'offre d'emploi accompagnera le développement démographique qui contribuera lui-même au **renforcement de l'économie « présenteielle »** (commerces et services) en privilégiant particulièrement le centre-bourg.

L'objectif à long terme est de réduire la dépendance à la métropole bordelaise.

Orientation 1 : Diversifier les activités économiques et renforcer l'offre d'accueil existant

Dans un souci de développement durable, et à la mesure de ses moyens, la commune entend accroître l'offre d'emploi locale en accueillant de nouvelles entreprises tout en facilitant l'extension de celles existantes. Pour cela, elle s'appuiera sur **la restructuration et l'extension limitée des zones d'activités existantes** :

- Les objectifs visent à diminuer la surface bâtie unitaire par emploi pour un usage plus efficace des emprises affectées.
- Les deux zones feront l'objet d'aménagements différenciés :
 - La **zone de « Au Gendre »**, route de Brach pourra être étendue sur une emprise d'environ 1 ha pour notamment relocaliser le garage automobile. Une attention particulière sera accordée au traitement du voisinage avec les habitations riveraines.
 - **Pour la zone de « Gêmeillan »**, le long de la RD 6, **il est envisagé une diversification et une réorganisation de l'offre commerciale**. Compte tenu de sa localisation en entrée de commune, il sera primordial d'améliorer l'insertion visuelle du site.
- Dans le PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation viendront préciser les exigences en matière de qualité architecturale, d'insertion paysagère et de respect du milieu naturel.

Orientation 2 : Redynamiser le centre-bourg à travers la mise en place de commerces de proximité

La volonté communale est de **dynamiser l'offre de commerces dans le centre-bourg**, notamment par le biais de la convention d'aménagement de bourg, dont les pistes d'actions seront progressivement mises en œuvre :

- En **confortant le positionnement marchand du centre-bourg** par le développer l'offre commerciale de proximité en favorisant l'implantation de **nouveaux commerces allée du Champ de foire** et en permettant l'extension de la grande surface commerciale existante.

- En **permettant** le maintien de l'offre commerciale actuelle.
- En **favorisant l'accessibilité du centre-bourg** : redéployer le stationnement et gérer les flux, adapter la piétonisation aux besoins des différentes clientèles.
- En **créant une nouvelle identité** : revalorisation des espaces publics, création d'une **halle** et place du marché **allée du Champ de foire**, ayant une fonction de vitrine à même de garantir une qualité commerciale attractive en respectant une cohérence architecturale.

Orientation 3 : S'engager pour l'emploi, la modernisation et le développement du numérique

Le développement de la ville numérique, de ses services aux habitants et entreprises est un enjeu important. Le renforcement de l'attractivité du territoire, l'affirmation de la commune comme « centralité » voulue par le SCoT Médoc 33 passe par le développement des réseaux de communication à très haut débit. L'objectif est de répondre à l'augmentation continue des besoins en termes d'échanges d'informations **des entreprises et des particuliers** via des supports de plus en plus volumineux et de permettre aux entreprises de proposer des services innovants, via un réseau de télécommunication de grande capacité.

En partenariat avec le réseau des Tiers-lieux médocains, et afin d'optimiser les atouts des équipements **très haut débit**, la création d'un espace de coworking sera impulsée en cœur de ville.

Profitant du passage du câble transatlantique « **Amitié** » sur son territoire, **la Commune souhaite favoriser l'implantation d'un équipement numérique de type datacenter sur le site des Argileys, en partenariat avec la Communauté de Communes Médullienne. Cet équipement devra être dimensionné pour répondre aux besoins de la commune et de ses équipements publics (existants ou en projet) et pour satisfaire à une volonté d'aménagement durable et sobre en énergie.**

Les atouts sont multiples :

- **Favoriser la création un espace de coworking** en cœur de ville.
- Permettre l'implantation **un équipement numérique de type datacenter sur le site des Argileys.**

Orientation 4 : Soutenir une sylviculture et une agriculture adaptées au territoire et favoriser la mise en place de nouvelles pratiques plus responsables et durables

La forêt omniprésente, ce n'est pas simplement un endroit où se promener. Outre son intérêt naturel, la « forêt de production » qui couvre une grande partie du territoire communal est avant tout un domaine porteur d'avenir pour les nouvelles générations pour peu qu'il soit protégé comme il se doit. Elle est génératrice de nouveaux métiers et d'innovation et peut avoir un poids économique réel dans l'emploi local, que le PLU entend conforter.

Le développement d'une agriculture moderne soucieuse de son environnement sur des emprises cohérentes est également un enjeu pour la commune.

Pour ce faire, des actions précises seront mises en œuvre pour :

- **Soutenir, pérenniser et diversifier les activités sylvicoles et agricoles :**
 - En renforçant les dispositifs de protection de la forêt et en appliquant strictement les règles de sécurité en matière de construction au contact de la forêt ;
 - En prévenant les conflits d'usage ou de voisinage par le maintien de distances de recul entre les bâtiments d'exploitation et les habitations (principe de réciprocité) ;
 - En préservant les sièges d'exploitation et facilitant les reprises et l'installation de nouveaux exploitants en classant les espaces agricoles dans un zonage adapté, tout en facilitant les mises aux normes, les nouvelles pratiques et la diversification de l'activité dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers ;

- En promouvant le développement du maraîchage, de l'agriculture biologique favorables aux circuits courts d'alimentation sur des site clairement identifiés ;
- En permettant la diversification des activités agricoles, qui participe au développement touristique et économique du territoire et pourrait favoriser le développement économique des exploitations : centres équestres, accueil à la ferme, gîtes, camping... ;
- En permettant le développement des énergies renouvelables quand elles font partie intégrante d'un projet agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à leur environnement
- En développant les installations photovoltaïques au sol uniquement sur des terres déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières (friches industrielles, anciennes décharges, couverture de parkings...) ;
- En maintenant les chemins ruraux et développant de nouveaux itinéraires de randonnée.
- **Limiter la consommation urbaine** des espaces agricoles, naturels et forestiers :
 - En orientant la construction en priorité dans l'enveloppe urbaine ;
 - En favorisant la densification des zones d'activité ;
 - En privilégiant un développement des exploitations sur leur siège, à proximité des bâtiments existants.

Orientation 5 : Participer à l'aménagement touristique du Médoc

Si Sainte-Hélène ne bénéficie bien sûr pas de l'attractivité touristique de ses voisines, communes littorales, elle peut jouer un rôle de « porte d'entrée » du Médoc touristique et a toute sa place dans la stratégie de développement touristique mise en place à l'échelle intercommunale et du SCoT Médoc 33, notamment grâce à son positionnement sur la RD 6.

Dans ce contexte, il peut apparaître pertinent de participer au renforcement de la capacité d'hébergement du territoire en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire :

- Favoriser l'implantation **de nouveaux gîtes et d'accueils touristiques ruraux.**
- **Réhabiliter et revaloriser l'étang de la Levade.**
- En développement le tourisme cyclable par l'implantation de nouvelles voix douces intramuros et en participant au schéma des mobilités douces intercommunales du Médoc.



COMMUNE DE SAINTE-HELENE

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'aménagement et de développement durables

Axe 2 - Habiter et vivre à Sainte-Hélène : L'accueil de population, l'évolution urbaine et politique de l'habitat.

Accompagner un urbanisme de qualité afin d'assurer le renouvellement de Sainte-Hélène et d'encadrer le développement des quartiers pavillonnaires et des hameaux

↳ Limiter l'étalement urbain

Réaffirmer l'importance du centre-bourg par sa qualification et en rénovant et renouvelant le bâti existant

- ↳ Réhabilitation du parc ancien par le biais du renouvellement urbain
- ↳ Projet en cœur de bourg : réaménagement du centre pour plus de dynamisme grâce à la Convention d'Aménagement du Bourg (CAB)

Axe 3 - Bien vivre à Sainte-Hélène : Une politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement.

Un parc d'équipements administratifs, culturels, sportifs et de santé à rajouter et à renforcer

↳ Modernisation du parc d'équipement : réaménagement du stade municipal

↳ Planification d'un nouvel espace culturel et sportif sur la site des Argileys

↳ Aménagement d'équipement numérique de type eduto-centre

↳ Accompagner une vie associative dense

↳ Réhabiliter l'ancienne salle du district de football en maison des associations

↳ Un accès aux soins renforcé et diversifié

↳ Création d'un espace de santé pluridisciplinaire

Axe 4 - Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout en profitant de sa situation géographique idéale.

Mieux hiérarchiser les voies du centre-bourg et gérer les problèmes de sécurité routière et de l'offre de stationnement

↳ Travailler les entrées de ville en les rendant plus fonctionnelles

↳ Réseau routier principal

↳ Renforcer les modes de déplacements doux pour plus de mobilité et d'efficacité

↳ Développer le tourisme cyclable

↳ Repenser les espaces verts afin que leurs liens

↳ Participer à la création d'une offre de transport collectifs adaptée

↳ Participer au développement d'une offre de transport en commun

Diversifier les activités économiques et renforcer l'offre d'accueil existant

↳ Restructurer les zones d'activité de Gémellian et Au Gerde

↳ Un extension limitée de la zone d'activité

↳ Redynamiser le centre-bourg à travers la mise en place de commerces de proximité

↳ Remettre le maillage et le développement de l'offre commerciale

↳ Soutenir une synergie et une agriculture adaptée au territoire et favoriser la mise en place de nouvelles pratiques plus responsables et durables

↳ Soutenir, pérenniser et diversifier les activités synergie et agricoles

