



VILLE DE

Sainte-Hélène



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Hélène

Réunion Publique de présentation du diagnostic
et formalisation et esquisse des premières orientations du PADD

12 avril 2022

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS



GÉRÉA
ingénieurs écologues

Sommaire

- 1. Présentation de l'équipe accompagnant la commune**
- 2. La démarche d'élaboration du PLU et son contexte**
- 3. Le contenu du PLU**
- 4. Etape 1 : Le diagnostic**
- 5. Etape 2 : Les grands enjeux du diagnostic**
- 6. Prochaines étapes**

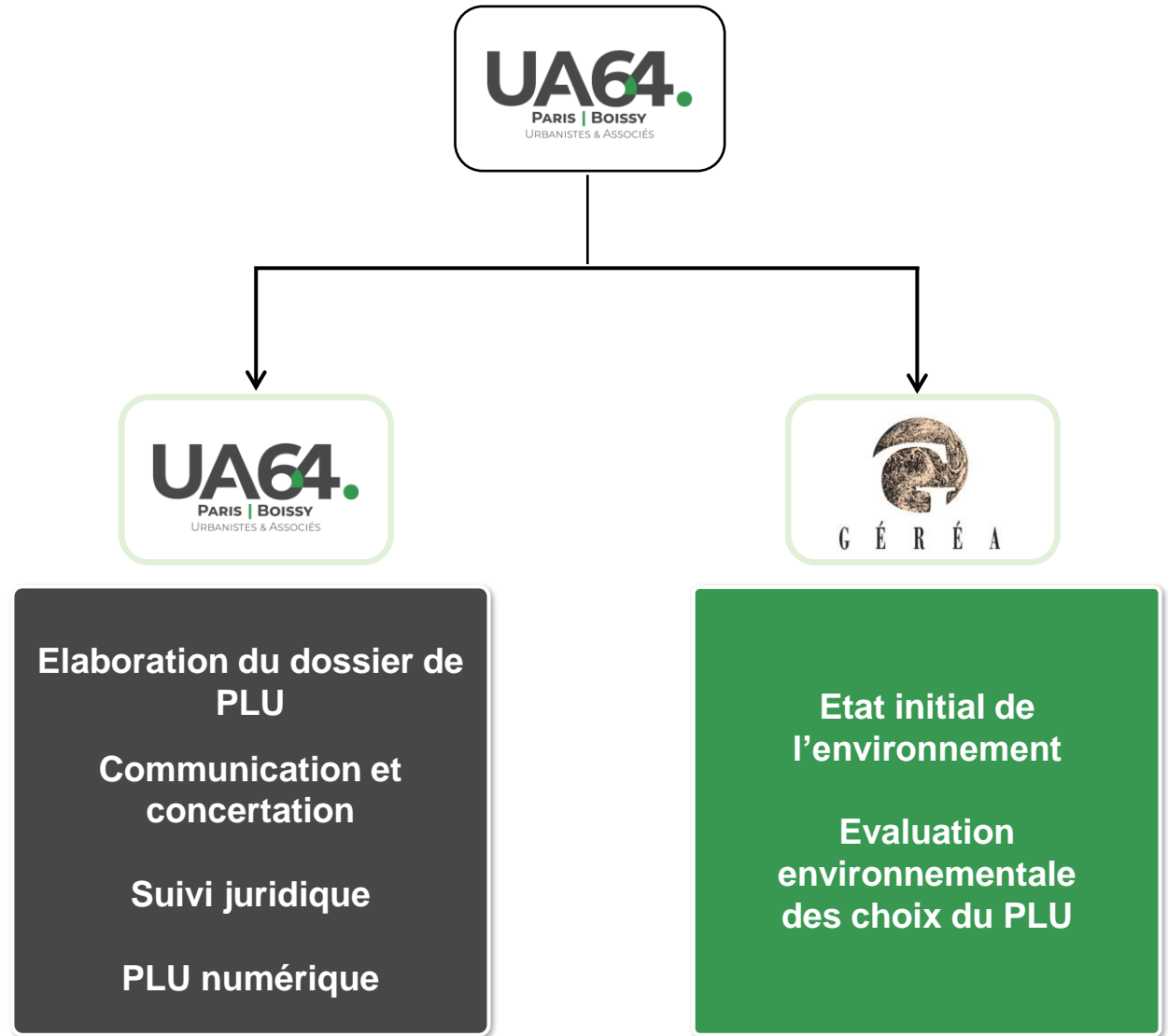


> Présentation de l'équipe accompagnant la commune

Qui sommes nous ?

Une **équipe**
couvrant l'ensemble
des compétences
nécessaires

Connaissant très
bien les enjeux du
territoire
communal





> La démarche d'élaboration du PLU et son contexte

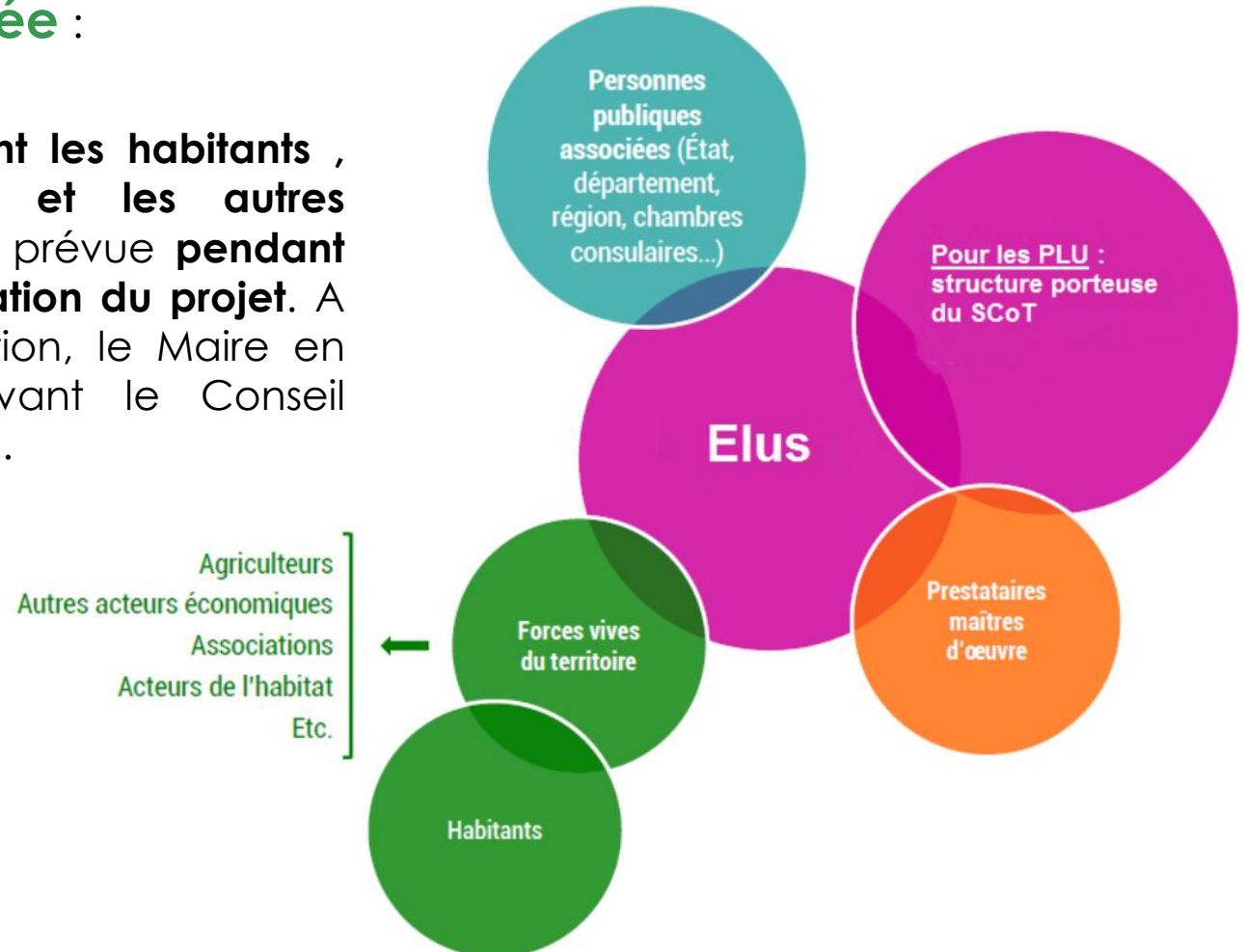
Le PLU, un **projet de territoire stratégique**

- Un document portant une **politique municipale**, avant sa fonction de gestion du droit des sols
- Un document qui **articule les enjeux et objectifs du développement durable avec la politique d'urbanisme** : prise en compte des problématiques environnementales, mais également sociales, économiques et de mobilité
- Seulement ensuite, un document qui **détermine l'affectation principale des sols** par zone et définit les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone.

Le PLU, un **projet participatif**

Une construction **concertée** :

Une concertation **associant les habitants , les associations locales et les autres personnes concernées** est prévue **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**. A l'issue de cette concertation, le Maire en présentera un bilan devant le Conseil municipal qui en délibèrera.



Le PLU, un **document de synthèse**

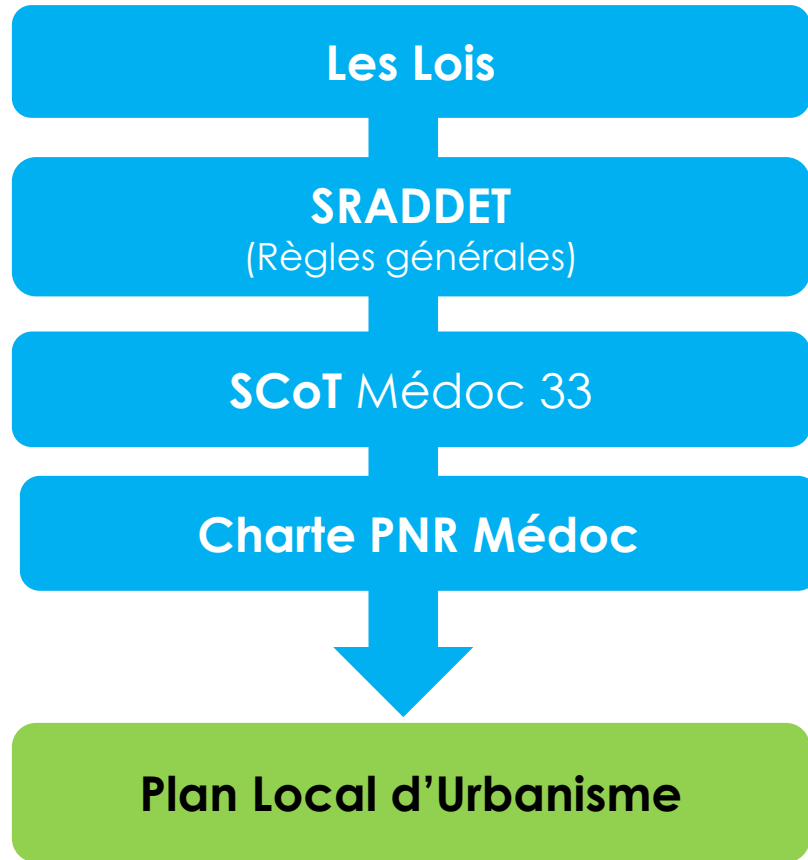
La prise en compte des lois de l'urbanisme, **une obligation** :



- Depuis 2000, l'arsenal législatif s'est sensiblement renforcé en matière d'encadrement de l'urbanisme et de **lutte contre la consommation d'espace.**

Le PLU, un **document de synthèse**

Un document élaboré par la commune, **mais qui doit être compatible ou tenir compte des réglementations supracommunales :**



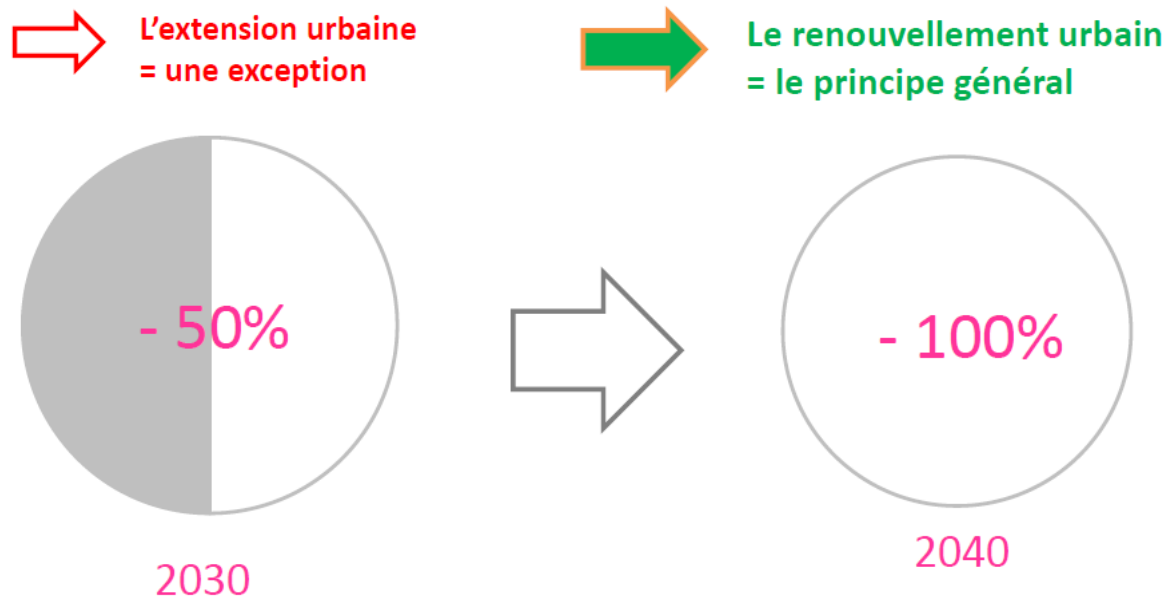
Non exhaustif

- **Loi Climat et Résilience** du 22/08/2021
 - ❑ Limiter la consommation d'espace à 50% de ce qui a été consommé sur les 10 dernières années
 - ❑ Densifier
- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** approuvé le 27/03/2020
 - ❑ Promouvoir un développement urbain durable et une gestion économe de l'espace
 - ❑ Prise en compte de la trame verte et bleu (TVB)
- **Schéma de cohérence territoriale** approuvé le 19/11/2021
 - ❑ **Axe#1** – « Grandeur nature »
 - ❑ **Axe #2** - Habiter, travailler
 - ❑ **Axe#3** - Un maillage des pôles urbains complémentaires
 - ❑ **Axe#4** - Protéger et mettre en valeur le littoral médocain

Le PLU, un **document de synthèse**

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace portés par :

- Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (**SRADDET**) approuvé le 27 mars 2020
- **Loi Climat et Résilience** du 22 août 2021
- **Le SCoT Médoc 2033** du 19 novembre 2021





> Le contenu du PLU

Le **contenu** du PLU

Le PLU, **un ensemble de documents** constituant le projet de territoire pour les 10-15 ans à venir :

ENJEUX

Diagnostic territorial
> Rapport de présentation

OBJECTIFS

Projet urbain
> Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Traduction réglementaire

- > Plan de zonage
- > Règlement écrit
- > Orientations d'Aménagement et de Programmation

OUTILS

L'élaboration du PLU est directement soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale selon les nouvelles dispositions réglementaires

Expertise de l'**environnement naturel** et **paysager** :

- Caractérisation de la **sensibilité écologique** du territoire communal.
- Définition de la **trame verte et bleue** du territoire, compatible avec celle du SRADDET et du SCoT.
- Caractérisation de la **sensibilité paysagère**.
- Gestion des **ressources naturelles** (ressource en eau, volet « énergie » et énergies renouvelables).
- Gestion des **risques** (risques remontée de nappe, mouvements de terrain...) et des **nuisances** (bruits routiers et ferroviaires...).

Le **contenu** du PLU

Le **diagnostic communal** :

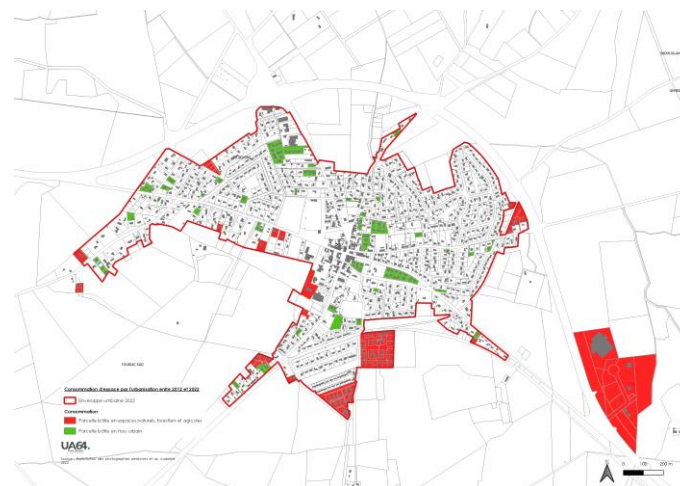
Les grandes thématiques :

- ❑ Analyse démographique et socio-économique
- ❑ Activités économiques
- ❑ Habitat
- ❑ Structure du territoire communal
- ❑ Organisation spatiale
- ❑ Fonctionnement urbain

ENJEUX

Les enjeux de **lutte contre l'étalement urbain** et la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : le travail de 2022 sera à **réactualiser au moment de l'arrêt du PLU**

- Une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui devra être 2 fois moins importante qu'au cours des 10 dernières années



Le contenu du PLU

OBJECTIFS

La raison d'être du **PADD, clé de voûte du futur PLU** :

Une pièce **essentielle** :

- Compatible avec les objectifs définis dans le **SCoT**.
- Les OAP, le zonage et le règlement traduiront ses orientations
- Document synthétique, **clair et pédagogique** pour être compris par l'ensemble de la population



Le **contenu** du PLU

OBJECTIFS

Le PADD, **le cœur de la démarche** :

Le **scénario d'aménagement et de gestion du territoire** retenu, localisant les principaux **sites stratégiques de développement** :

- L'**organisation urbaine** et de la définition des « **enveloppes bâties** ».
- Les sites affectés aux **logements** et/ou de l'**activité économique**.
- La **politique publique de logements** en fonction de la croissance démographique retenue (en nombre et nature de logements..., répartition géographique).
- Les choix en termes d'**équipements** et **services nécessaires**.
- Les solutions pour renforcer l'organisation et la hiérarchisation du **réseau viaire** et les **modes doux**.
- L'évaluation des **impacts sur le milieu naturel** et les choix à retenir pour la **mise en valeur du cadre de vie**. **Trame verte et bleue** communale.
- ...

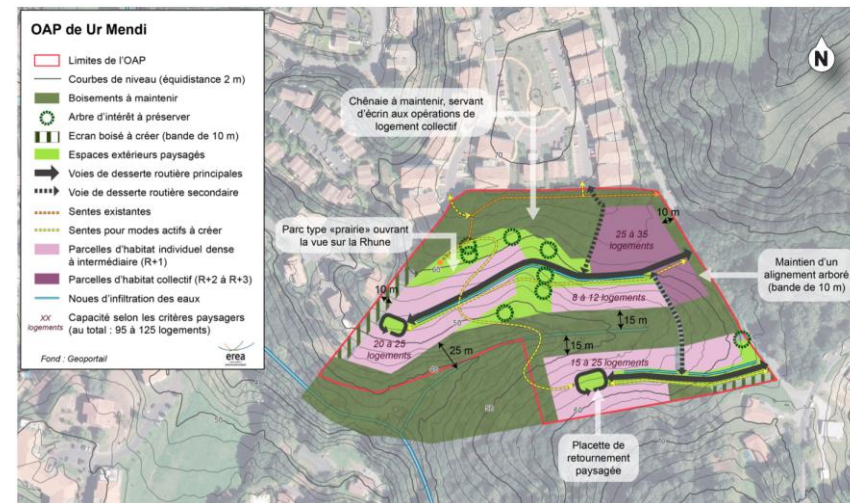
Le contenu du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

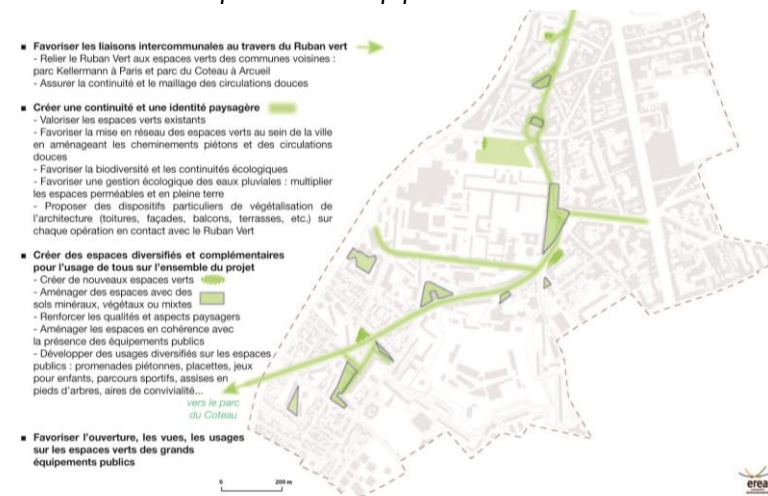
Elles peuvent être de 2 types :

- Des OAP « aménagement » qui seront précisément localisées, et destinées au secteur d'enjeux tels que les **zones à urbaniser (AU)** mais aussi **certains secteurs déjà urbanisés nécessitant une restructuration** ; elles peuvent comporter un **schéma d'aménagement** d'organisation spatiale et un **échancier** de l'ouverture à l'urbanisation des zones
- Des OAP « thématiques » qui auront un caractère essentiellement **transversal** : par exemple sur les continuités écologiques et paysagères (déclinaison de la Trame Verte et Bleue), la préservation du « petit patrimoine »...

OUTILS



Exemple : PLU approuvé Saint-Jean-de-Luz



Exemple : PLU approuvé Kremlin-Bicêtre

La **traduction réglementaire** du projet de territoire :

Guider **l'aménagement des terrains** privés et publics :

- ▶ **Affectation des sols et destination des constructions**
- ▶ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- ▶ **Implantation des constructions**
 - ❑ Hauteur
 - ❑ Matériaux
 - ❑ Toiture
 - ❑ Clôtures
 - ❑ ...
- ▶ **Équipements et réseaux**

La **traduction règlementaire spatiale** du projet de territoire :

Un **découpage du territoire communal en différentes zones aux vocations spécifiques** :

- Les **zones urbaines** (U) : zones UA, UB, UC, UD, UX...
- Les **zones à urbaniser** (AU)
- Les **zones agricoles** (A)
- Les **zones naturelles** (N)

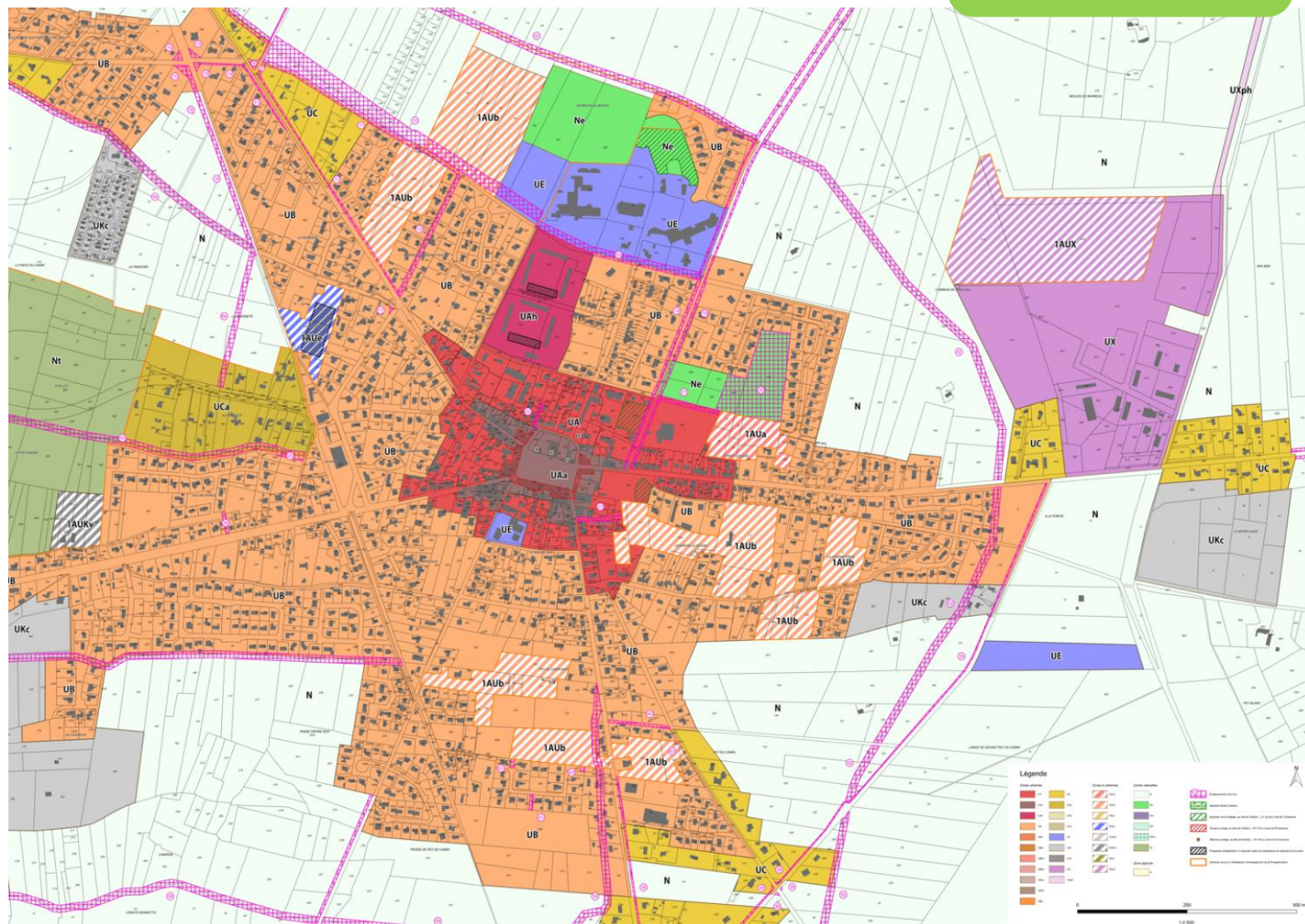
Des « **prescriptions surfaciques** » peuvent figurer sur le plan de zonage :

- Les **emplacements réservés** (d'une part : pour des aménagements de voie publique, la réalisation d'équipements publics, etc., d'autre part pour « **mixité sociale** »)
- Les **espaces boisés classés** (EBC)
- Le **patrimoine identifié et protégé** au titre du PLU (articles L. 151-19 et L. 151-23 CU)
- Les **continuités écologiques** (Trame Verte et Bleue)
- Les **linéaires commerciaux** à protéger
- etc.

Le contenu du PLU

OUTILS

➤ Exemple de mise en forme du plan de zonage selon la norme CNIG



Exemple : commune de Hourtin



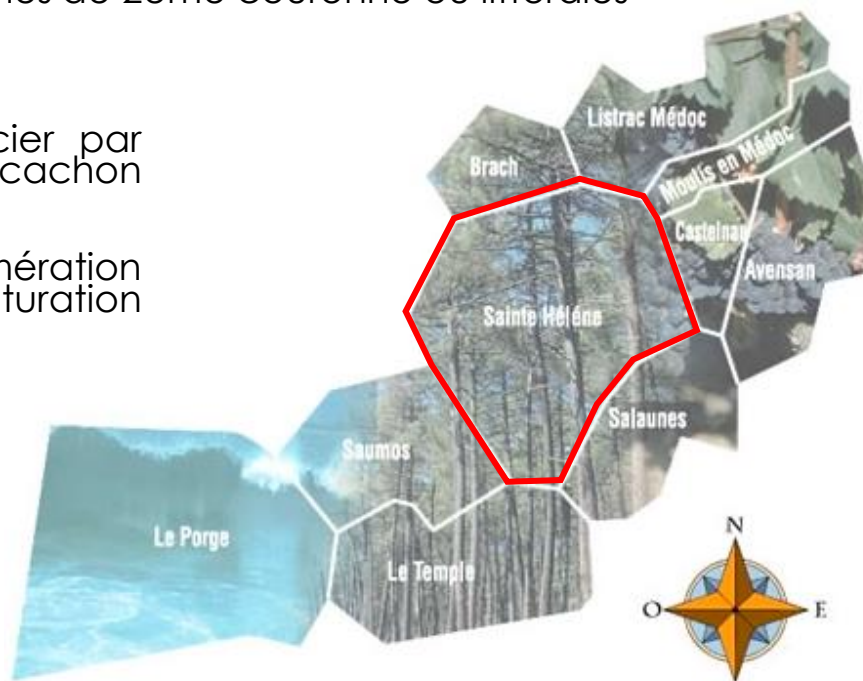
> Etape 1 : Le diagnostic

Les éléments clés du contexte socio-démographique

La **situation** de la commune

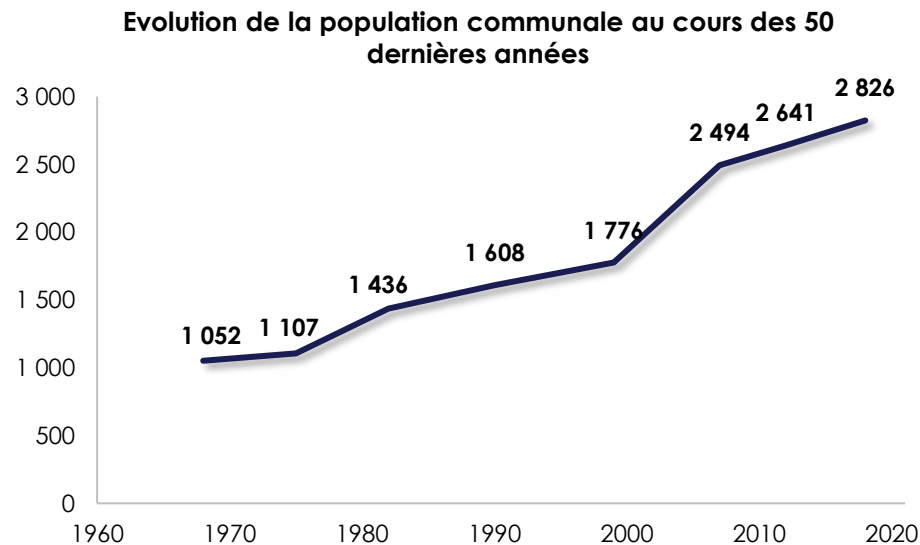
La place de Sainte-Hélène au centre de la Communauté de Communes Médullienne

- Sainte-Hélène appartient à la deuxième couronne des communes périphériques de la métropole bordelaise
- Comme la plupart de ses voisines, elle a connu un rythme de croissance soutenu mais plus raisonnable par rapport aux autres communes de 2ème couronne ou littorales
- Une **commune** accessible grâce :
 - ❑ A **un coût moins important** du foncier par rapport aux communes du Bassin d'Arcachon et de la Métropole
 - ❑ Une **bonne liaison** avec l'agglomération bordelaise par la RD 2 (malgré la saturation aux heures de pointe)



Les éléments clés du contexte **socio-démographique**

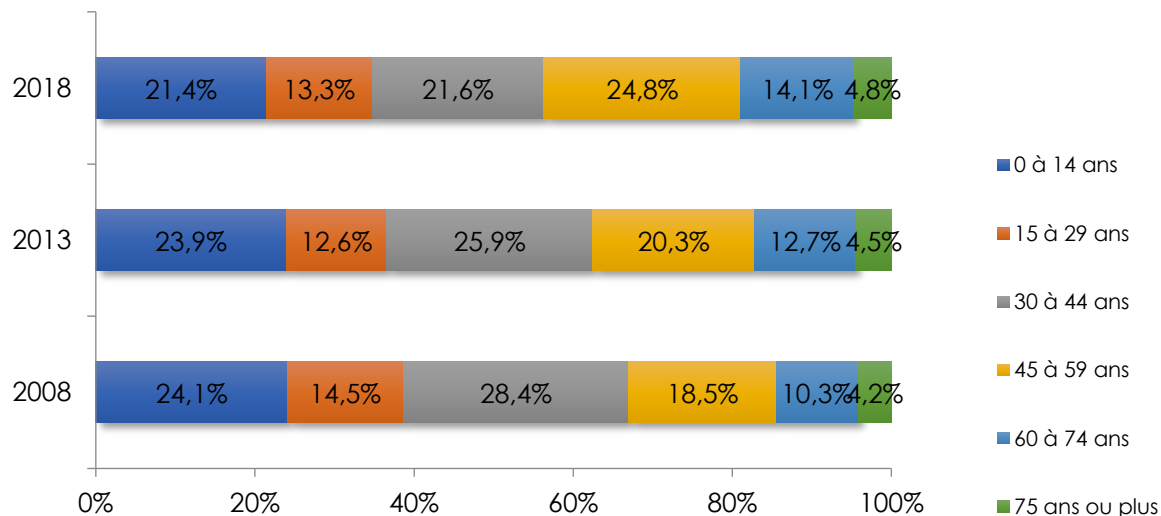
- **En près de 50 ans, la population communale s'est accrue de 1774 habitants, passant de 1 052 habitants en 1968 à 2 826 en 2018 et 2 838 en 2019**
- Une augmentation de 2,68 fois de la population initiale, soit **une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 0,1%**
- Une croissance somme toute régulière, mais une **accélération récente** (1999-2008 +90 habitants/an) **suivie stabilisation relative** (2008-2018 +33 habitants/an)



Les éléments clés du contexte **socio-démographique**

- **Une commune attractive : un solde naturel (naissances/décès) toujours positif** qui renforce l'arrivée de population nouvelle et témoigne de la place importante de familles jeunes. Depuis 2007, le solde naturel est plus important que le solde migratoire
- **Une évolution de la structure par âges plutôt favorable** par rapport aux tendances locales et nationales :
 - ❑ **Les jeunes (0 – 29 ans) et les adultes jeunes (30 - 59 ans) représentaient 86% de la population en 2008. Ils pèsent désormais 81%. Des signes de vieillissement de la population toutefois réels**

Evolution de la structure par âge communale (en %)



Les éléments clés du contexte **socio-démographique**

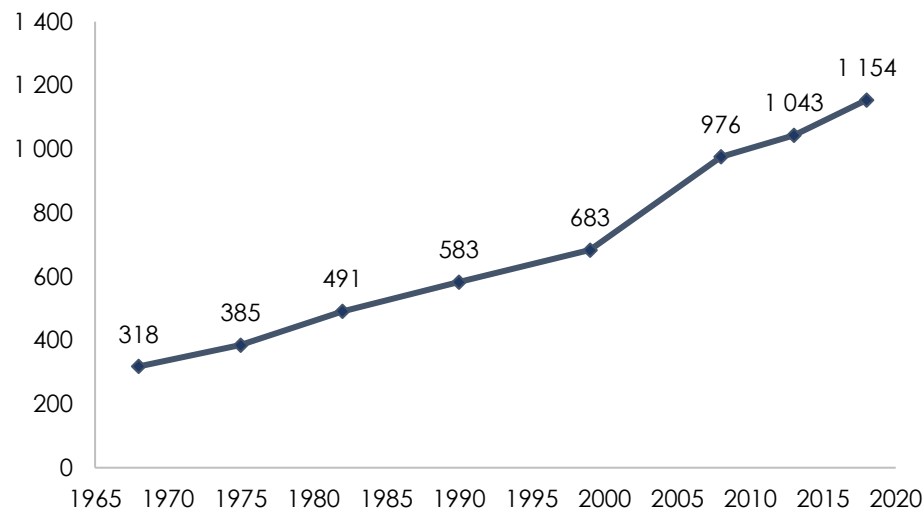
- ❑ Une **croissance démographique importante** sur le dernier demi-siècle qui a tendance à s'accélérer sous l'effet de la dilatation du bassin démographique de la métropole bordelaise
- ❑ Une arrivée de population nouvelle faisant place importante de **familles jeunes avec enfants**
- ❑ La part importante des **jeunes** (0 – 29 ans) et **des adultes jeunes** (30 – 44 ans)
- ❑ Une évolution de la **structure par âges plutôt favorable** par rapport aux tendances nationales, mais des signes de vieillissement.
- ❑ Des difficultés sociales relativement limitées selon les chiffres...
- ❑ Un **pouvoir d'achat relativement important des habitants** (plus élevé que le reste de la CdC).
- ❑ La part de **retraités** relativement importante
- ❑ Des **ménages** de petites tailles
- ❑ Un nombre important de personnes seules

Les éléments clés du logement

Les éléments clés du **logement**

- **Au cours de 60 dernières années, le parc de logements communal a été multiplié par près de 3** : une évolution plus rapide que la croissance démographique
- Un rythme de construction annuelle moyen de **19 logements** sur toute la période
- **Cependant, une accélération notable depuis 1999** : le nombre de logements construits par an passe à plus de **25**.

Evolution du parc de logements communal
de Sainte-Hélène au cours des 60 dernières années



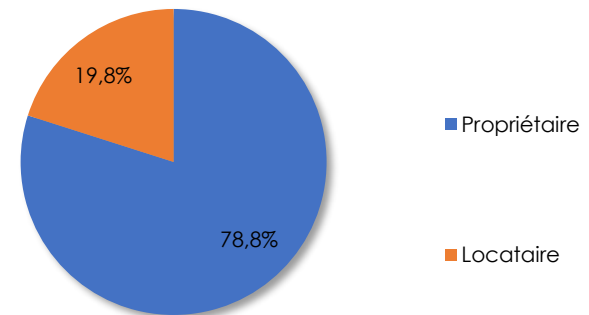
Les éléments clés du **logement**

Un parc de logement à vocation résidentielle représentatif des communes périurbaines

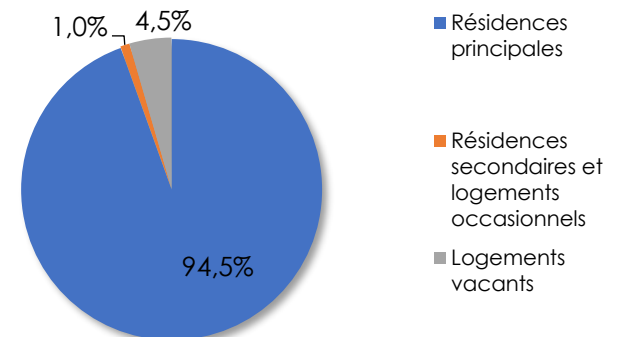
➤ L'importance des résidences principales :

- ❑ Les résidences principales constituent 95% du parc de logement.
- ❑ Un **marché immobilier tendu**, avec 4,5% de logements vacants (52). Le strict nécessaire pour assurer le renouvellement du parc.
- ❑ **Plus des trois quart des résidents de Sainte-Hélène sont propriétaires de leurs logements** : avec moins d'un quart de logements locatifs : la diversification du statut des logements n'est pas suffisamment engagée...
- ❑ Un parc de logements assez « mono-spécifique » nettement dominé par la **maison individuelle**. L'archétype du **développement pavillonnaire**. Mais des formes **moins consommatrices d'espace** (collectifs et semi-collectifs) **se développent, notamment les logements sociaux**

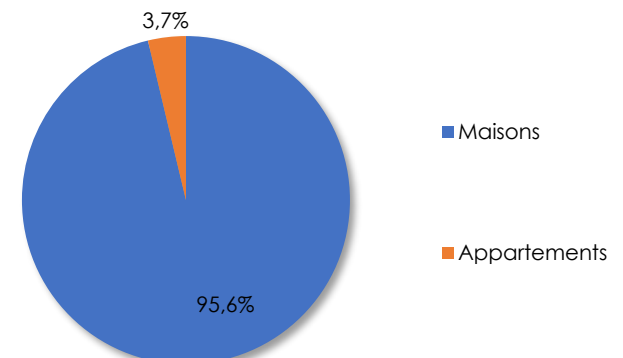
Résidences principales selon le statut d'occupation



Destination des logements



Nature des logements



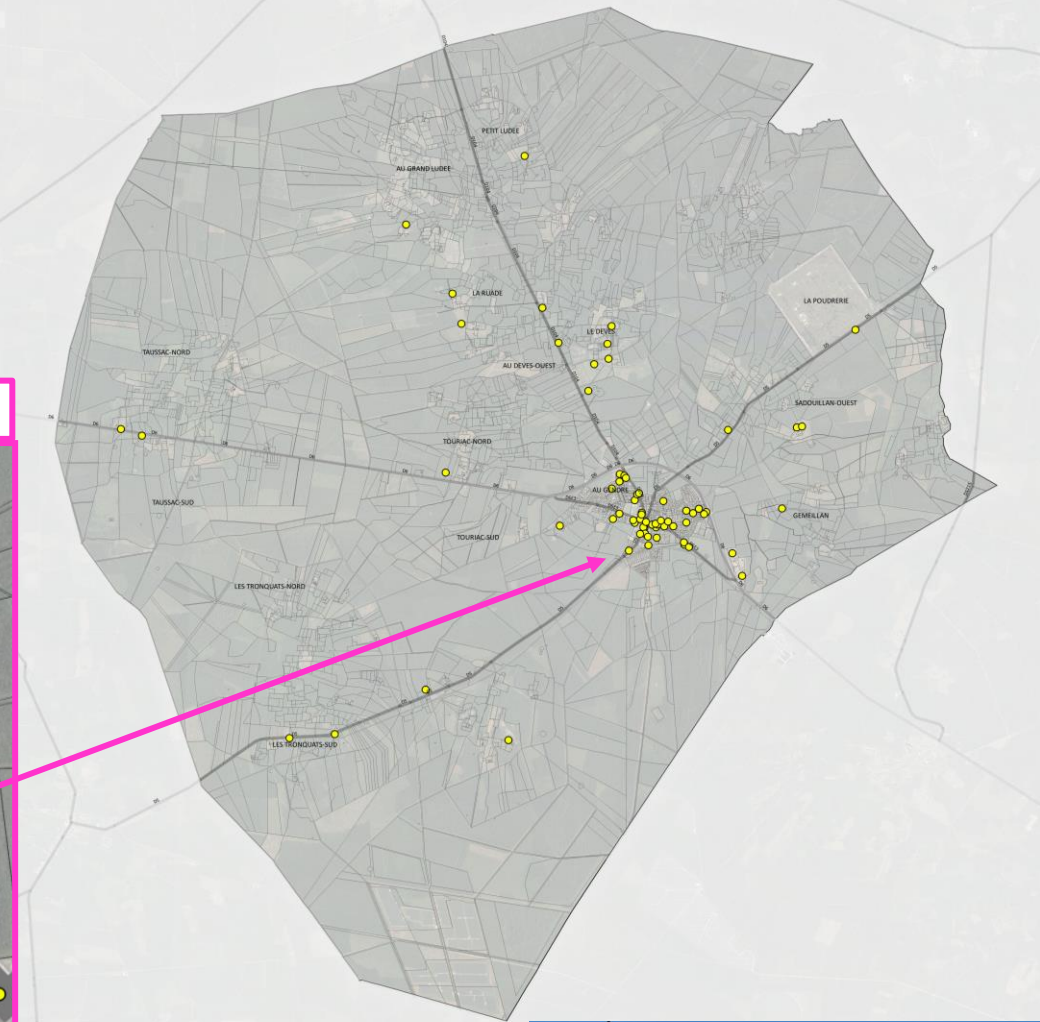
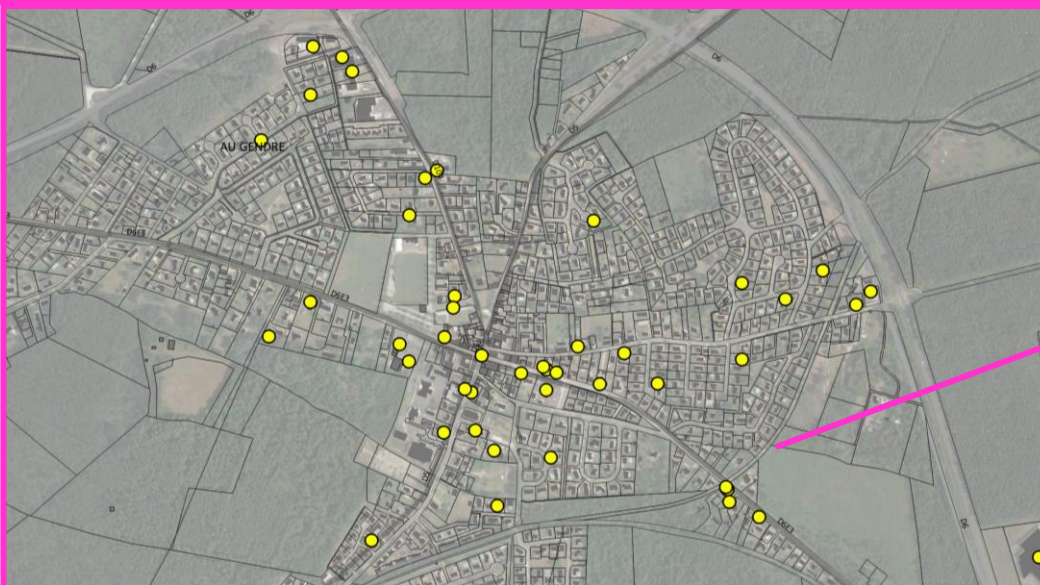
Les éléments clés du **logement**

- ❑ **La volonté de la municipalité de densifier le centre-bourg**
- ❑ Un **parc locatif social non-négligeable** (6,6%) mais encore insuffisant
- ❑ Un réseau d'assainissement collectif développé
- ❑ Une propension à produire **des formes d'habitat et d'urbanisme banales et peu diversifiées** (lotissements et pavillons)
- ❑ **Une faible densité** des formes récentes malgré un effort de la municipalité
- ❑ **Un marché de l'immobilier tendu de par la proximité de la métropole bordelaise**
- ❑ **Un étalement** de l'habitat produit récemment.
- ❑ **Un centre-bourg en partie dégradé** avec des logements insalubres.

Les éléments clés de la situation économique

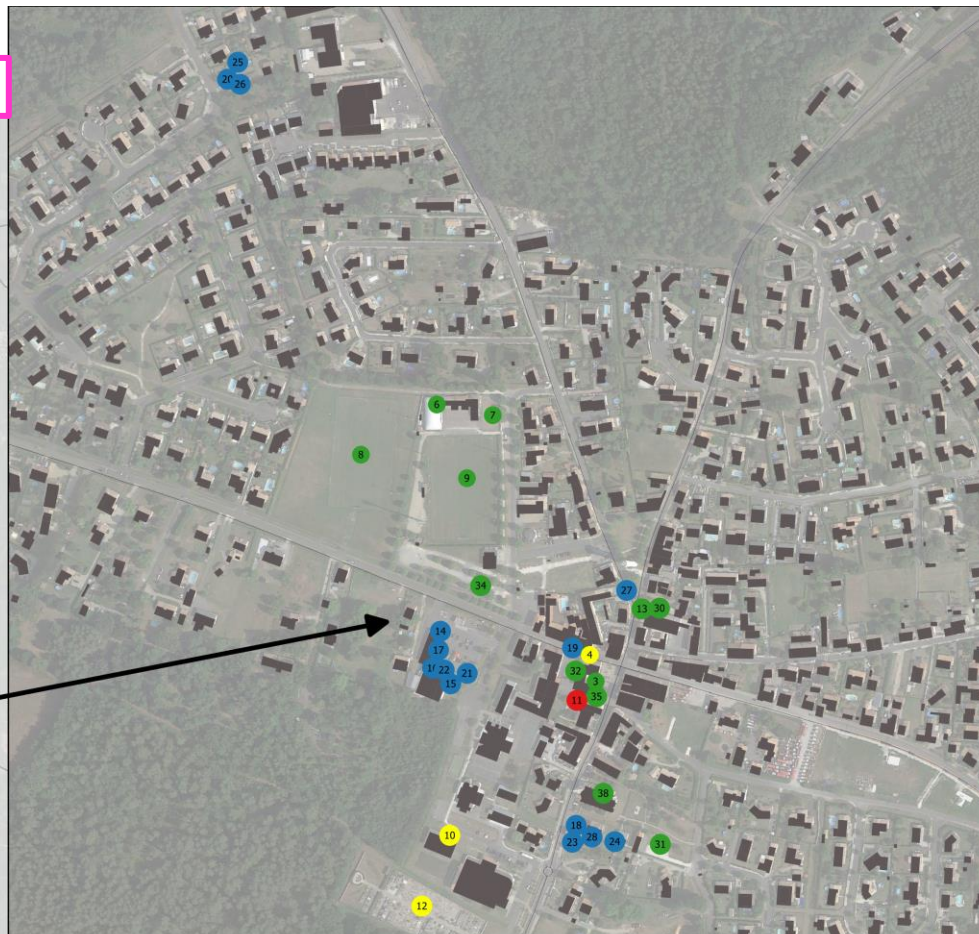
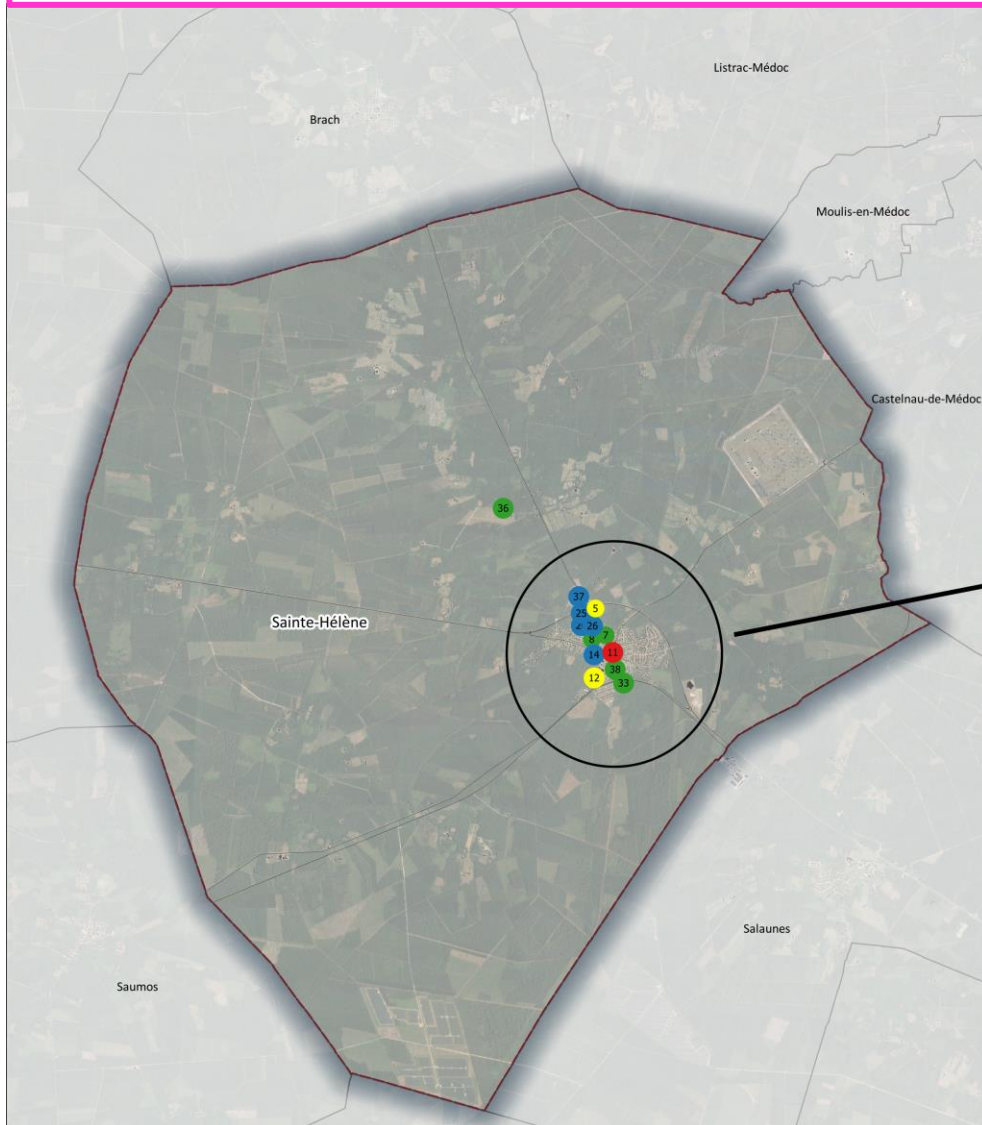
Les éléments clés de la **situation économique**

Les commerces et les entreprises présents à Sainte-Hélène



Les éléments clés de la situation économique

Les équipements et les services présents à Sainte-Hélène



- | ● Les équipements administratifs | ● Les équipements socioculturels et sportifs | ● Les équipements scolaire | ● Les équipements sanitaires et sociaux |
|--|--|----------------------------|--|
| 1 - Mairie - 1 Place du 11 Novembre | 3 - Centre de loisirs et l'ALSH - Place du 11 Novembre | 11 - Ecole primaire | 14 - Pharmacie - 18 Rte de l'Océan |
| 2 - Agence postale - 1 Place du 11 Novembre Hotel de Ville | 6 et 7 - Terrains de tennis - Stade municipal | | 15 - Vétérinaire - 18 Rte de l'Océan |
| 4 - Police municipale - 1 Place du 11 Novembre | 8 et 9 - Terrain de foot - Stade municipal | | 16 - Dentiste - 18 Rte de l'Océan |
| 5 - Service Départemental d'incendie et de Secours - 64 Rte de Brach | 13 - Salles des fêtes - 3 Route de Castelnau | | 17 et 18 - Ostéopathe - 18 Rte de l'Océan et 14 Rte des Landes |
| 10 - Médiathèque - Esplanade du Temps libre | 30 - Salle des sports de combats - Route De Castelnau | | 19 - Orthophoniste - 50 All. des Chênes |
| 12 - Cimetière - Esplanade du Temps libre | 31 - Ecole de musique - 7 impasse du chemin vert | | 20 et 21 - Kinésithérapeutes - 50 All. des Chênes et 18 Rte de l'Océan |
| | 32 - Foyer de sociétés - Place du 11 Novembre | | 22, 23 et 24 - Généraliste - 14 Rte des Landes - 18 Rte de l'Océan et 50 All. des Chênes |
| | 33 - Parcours Santé - impasse du chemin vert | | 25 - Psychomotricien - 50 All. des Chênes |
| | 35 - Skate parc - Places des îles, Rue de l'Eglise | | 26, 27 et 28 - Infirmier - 50 All. des Chênes et 14 |

Les **éléments clés** de **la situation économique**

- ❑ **Territoire attractif** de par sa proximité de la métropole bordelaise et de l'océan Atlantique.
- ❑ Disponibilité et proximité des services de la métropole.
- ❑ **Dessertes routières intéressantes** : RD 6, RD 5.
- ❑ **Un tissu économique relativement plus développé que celui des autres communes périurbaines**, relativement dynamique grâce à sa **zone d'activités**.
- ❑ Un tissu d'entreprises nettement marqué par **l'économie « productive »** et la relative faiblesse de l'économie « de présence »
- ❑ Une offre commerciale relativement développée.
- ❑ Déplacements domicile-travail : **omniprésence de la voiture**
- ❑ Pas ou peu de structures d'accueil tournées vers le **tourisme** (un gîte)
- ❑ La présence de **risques naturels** (inondations, feu de forêt) et de deux **Installations Classées Pour l'Environnement** (ICPE)

Les éléments clés de l'offre d'équipements et de services collectifs

Les **éléments clés** de **l'offre d'équipements et de services collectifs**

- Commune desservie par la **voie-verte Bordeaux-Lacanau**. Constitue une voie pénétrante de part et d'autre végétalisée au cœur du paysage habité, autour du quartier de la Gare.
- **Projet de CAB** pour améliorer les liaisons et leurs accessibilités à tous.
- Réaliser une **OAP thématique « cheminement »**



Les **éléments clés** de **l'offre d'équipements et de services collectifs**

- ❑ **Un pôle d'équipements sportifs et de loisirs développé** et en cours de renforcement structurant à l'échelle du territoire de la Communauté de communes.
- ❑ **Un parc scolaire adapté**, capable d'accompagner une croissance démographique maîtrisée.
- ❑ **Une offre de soins satisfaisante, mais pas d'offre d'hébergement spécifique pour les personnes âgées**
- ❑ **Une offre commerciale limitée**, mais certainement adaptée au contexte local.
- ❑ **Une offre de transports collectifs encore insuffisante** pour prendre correctement en charge les déplacements domicile-travail.
- ❑ **Manque de sécurisation des déplacements doux**
- ❑ Problématique de la **gestion du stationnement dans le bourg**



Un développement rapide facteur d'incidences sur l'environnement



La conséquence direct de l'étalement urbain : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

De nouveaux principes pour construire le PLU et guider l'urbanisation future

Objectif de construction sur 10 ans



Potentiels de construction en intensification sur 10 ans



Besoin foncier en extension urbaine

(hors de l'enveloppe urbaine) sur 10 ans dans la limite de la moitié des surfaces consommées dans la décennie écoulé

TOURIAC-SUD

AV. GENDRE

Consommation d'espace par l'urbanisation entre 2012 et 2022

 Enveloppe urbaine 2022

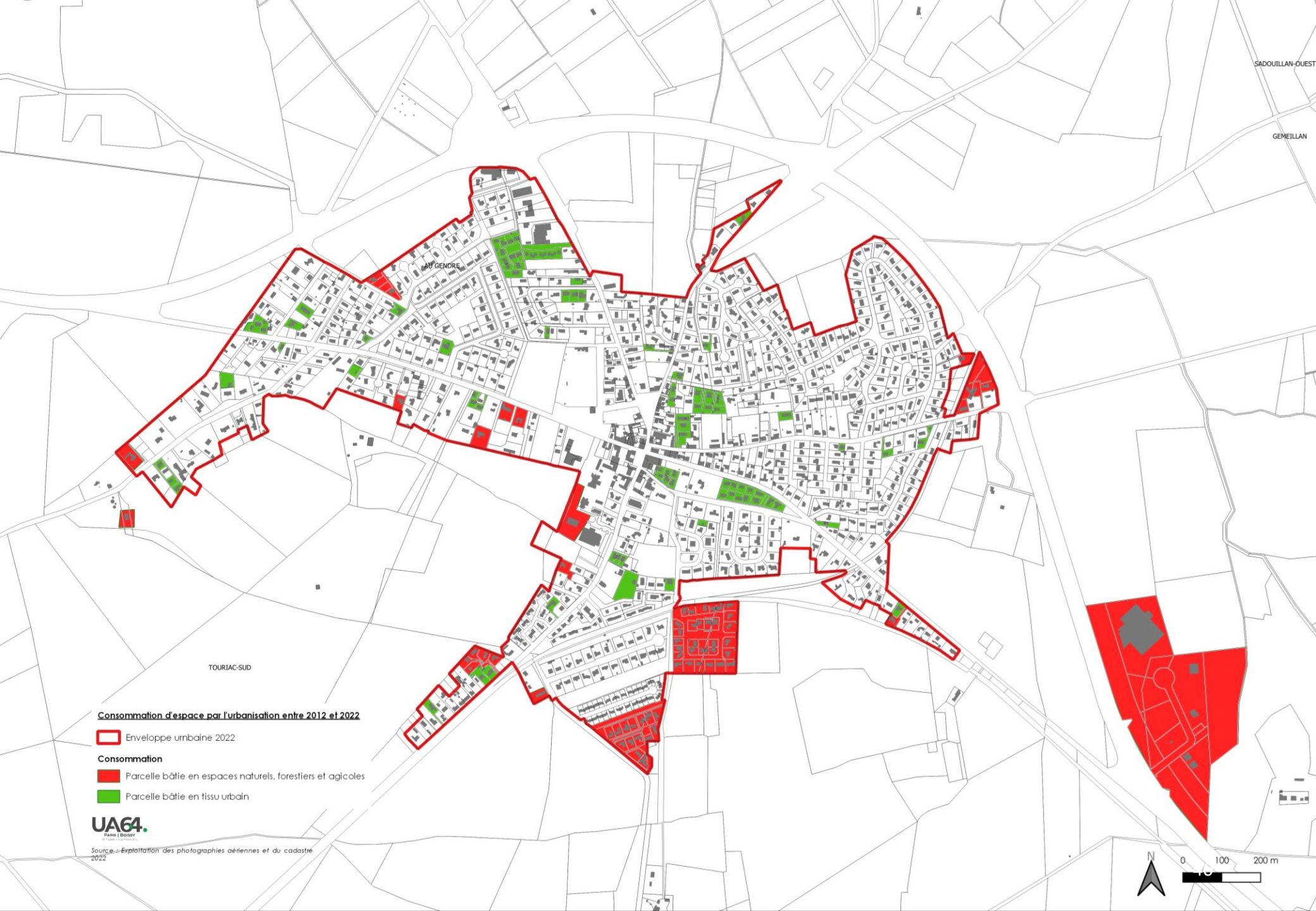
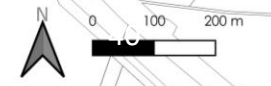
Consommation

 Parcelle bâtie en espaces naturels, forestiers et agricoles

 Parcelle bâtie en tissu urbain



Source : Exploitation des photographies aériennes et du cadastre 2022



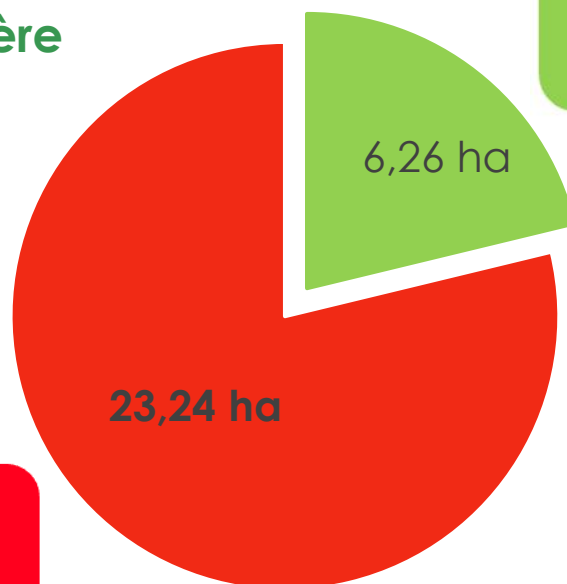
La conséquence direct de l'étalement urbain : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

29,5ha artificialisés



> La consommation foncière 2012-2021

Intensification (à l'intérieur de l'enveloppe dans un contexte déjà artificialisé)



Extension
(hors de l'enveloppe urbaine)

Les éléments clés de l'état de l'environnement

L'environnement – Les milieux naturels et biodiversité

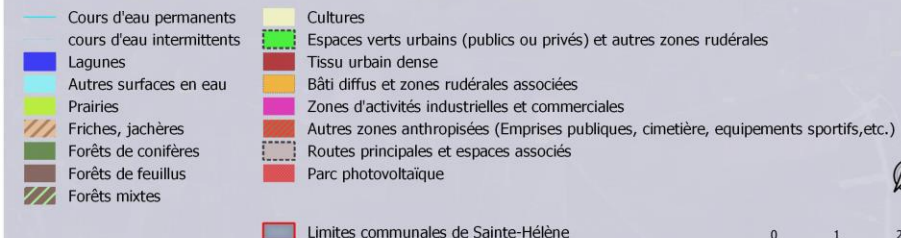
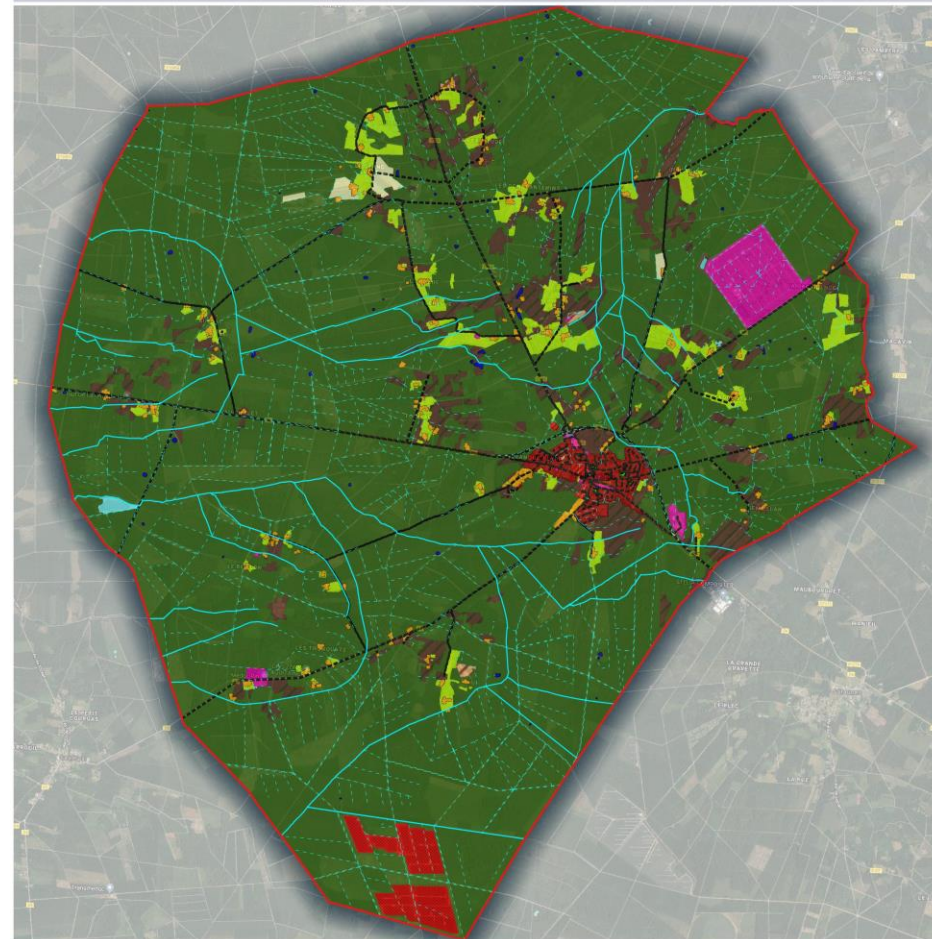
Un territoire essentiellement sylvicole

- Sur les 12 700 ha de la commune 12 320 ha sont des espaces naturels agricoles et forestiers (97%).
- 13 écarts ruraux (essentiellement des exploitations agricoles).
- **4,3% de la commune est urbanisée**

Ensemble des exploitations agricoles

Indicateurs	2000	2010	2020
Nombre total d'exploitations	27	12	7
Superficie agricole utilisée (ha)	277	135	80

Source : Agreste - RA2020



Sources : IGN - RPQ 2019, BD FORET, BD TOPO, GÉREA
Fond : Map data ©2021 Google
GÉREA 2021 - N° A21041

0 1 2 km

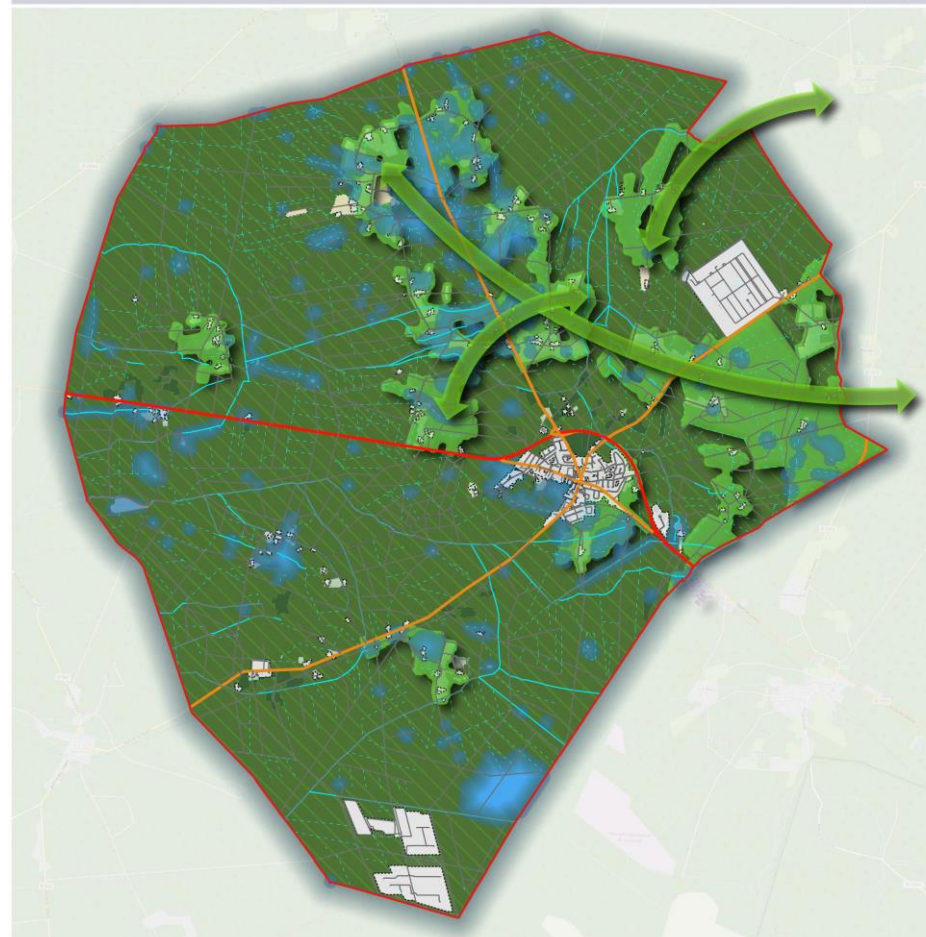
L'environnement – Les milieu naturel et biodiversité

- L'ensemble du territoire de Sainte-Hélène est potentiellement humide
- Nombre important de lagunes sur le territoire
- Zones inscrites dans l'inventaire ZNIEFF (n°720030128 et n°720030129).



©GEREA

Illustration d'une lagune dans les Landes de Gascogne



Trame Verte

- Réservoirs de biodiversité en mosaïque (milieux ouverts/formations boisées)
- Matrice eco-paysagère de la forêt de production
- Autres formations boisées favorisant le déplacement d'espèces
- Continuités écologiques terrestres

Trame bleue

- Cours d'eau permanents
- cours d'eau intermittents
- Zones humides

Éléments fragmentants

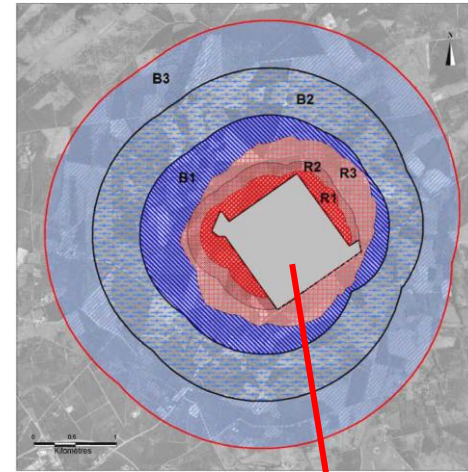
- Zones artificialisées et rudérales associées
- Infrastructures de transport :**
- Routes très fragmentantes
- Routes fragmentantes
- Autres axes routiers secondaires
- Limites communales de Sainte-Hélène

Sources : DREAL Aquitaine (2017)
Plan : Map data ©2021 Google
GEREA 2021 - N° A21041

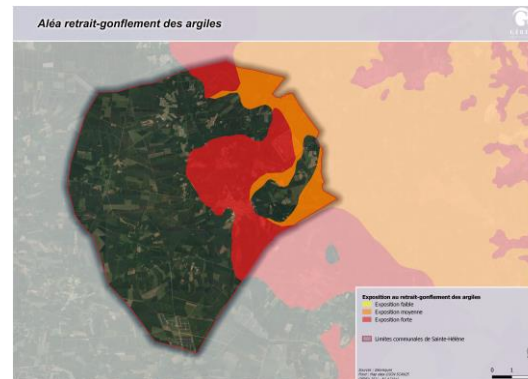
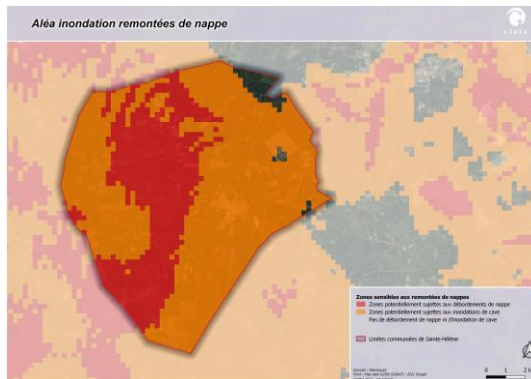
0 1 2 km

L'environnement – Les principaux risques

- **Pas de PPRIF** sur la commune mais le **risque reste important** (forte surface boisée et indice d'ensoleillement élevé). Présence d'un **syndicat DFCI** (qui travaille avec le SDIS).
- **3 ICPE**, dont **une de type SEVESO** faisant l'objet d'un **PPRT** : la poudrerie d'Ariane Group
- Le risque **retrait-gonflement des argiles** présent sur la commune mais avec un niveau d'aléa variable
- Le risque **inondation par remontée de nappe** présent sur l'ensemble de la commune.

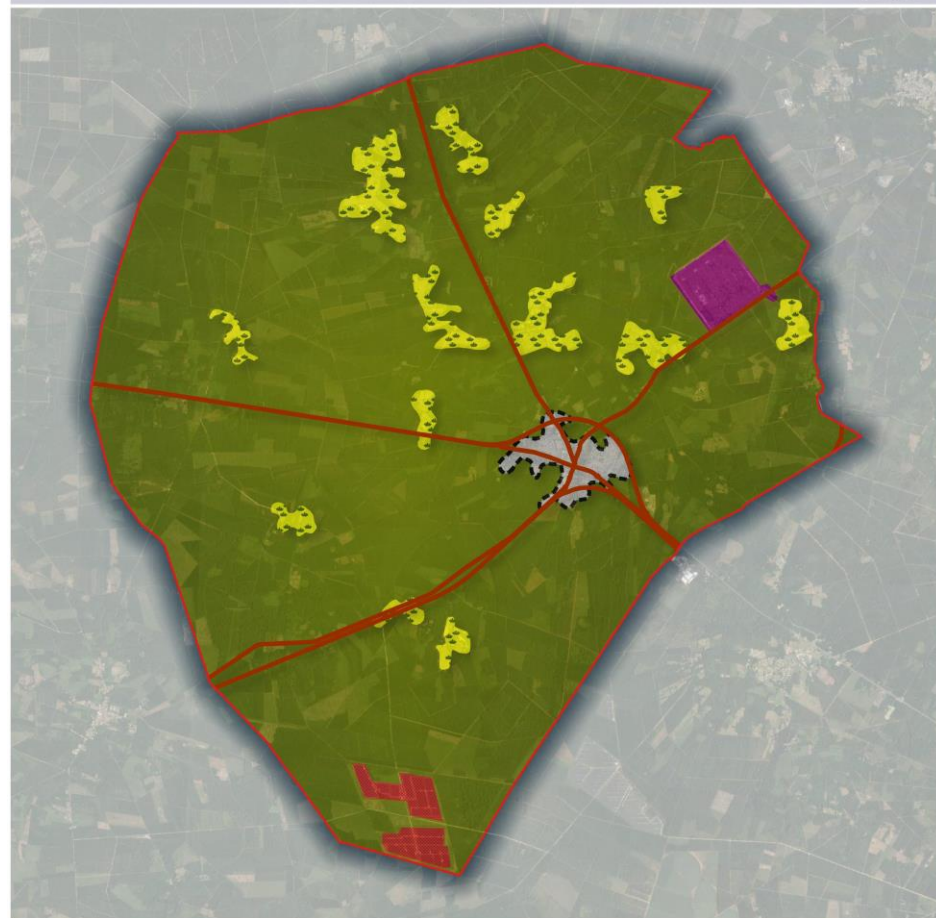


Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)



L'environnement paysagères - Les grandes entités

- Trois **unités paysagères** : paysages fermés, ouverts et urbains
- Peu ou pas de traitement paysager en entrée de ville et au niveau des zones d'activités (Gemeillan et au Gendre)



Unités paysagères :

- Le paysage fermé de la Forêt des Landes
- Le paysage ouvert associant pâtures et terres de culture agricole
- Le paysage urbain

Evènements paysagers :

- Le paysage ouvert des terrains paramilitaires de la Providence
- Les parcs photovoltaïques
- Les principales routes

Limites communales de Sainte-Hélène

Sources : CLC 2018, BD TOPO
Fond : Map data ©2021 Google
GEREA 2021 - N° A21041



0 1 2 km

Les **éléments clés** de **l'environnement**

- ❑ **Un patrimoine naturel important** porté par un réseau hydrographique dense (crastes) et des lagunes, accompagnés de zones humides associées
- ❑ Une **ressource en eau** de qualité avec la présence de l'aquifère captif de l'oligocène
- ❑ Une occupation du territoire largement dominée par **la pinède** qui constitue un **réservoir de biodiversité** et un **atout économique** pour la commune
- ❑ Un réseau d'**assainissement collectif** bénéficiant d'investissements importants en termes de renouvellement visant à améliorer ses performances et des solutions en termes d'accroissement de la **ressource en eau potable** disponible à court terme d'ores et déjà trouvées
- ❑ **Un patrimoine naturel remarquable et des éléments bâtis de qualité à protéger...**
- ❑ **... En raison de la forte pression exercée sur les milieux et les entités remarquables**
- ❑ Un traitement paysager inégal, et quasi absent au niveau de la **zone d'activités**
- ❑ Une exposition aux risques à prendre en compte dans la définition du projet



Des solutions pour un développement plus sobre et économe en ressources foncières et naturelles



La **capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis

➤ Méthode d'étude

- ❑ Définition des enveloppes urbaines (continuité des espaces bâtis, plus de 10 logements et l'occupation du sol)
- ❑ Calculer la consommation d'espace par la comparaison de l'enveloppe urbaine de 2012 et celle de 2022
- ❑ Identification de la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- ❑ Identifier les gisements par le recensement des **dents creuses, des possibilités de division parcellaire, de renouvellement urbain et des logements vacants et insalubres.**

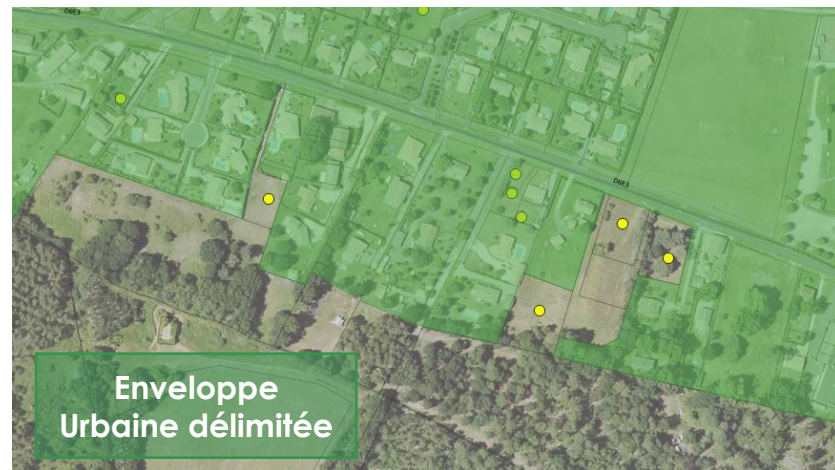
Logements vacants

Parcelles bâties

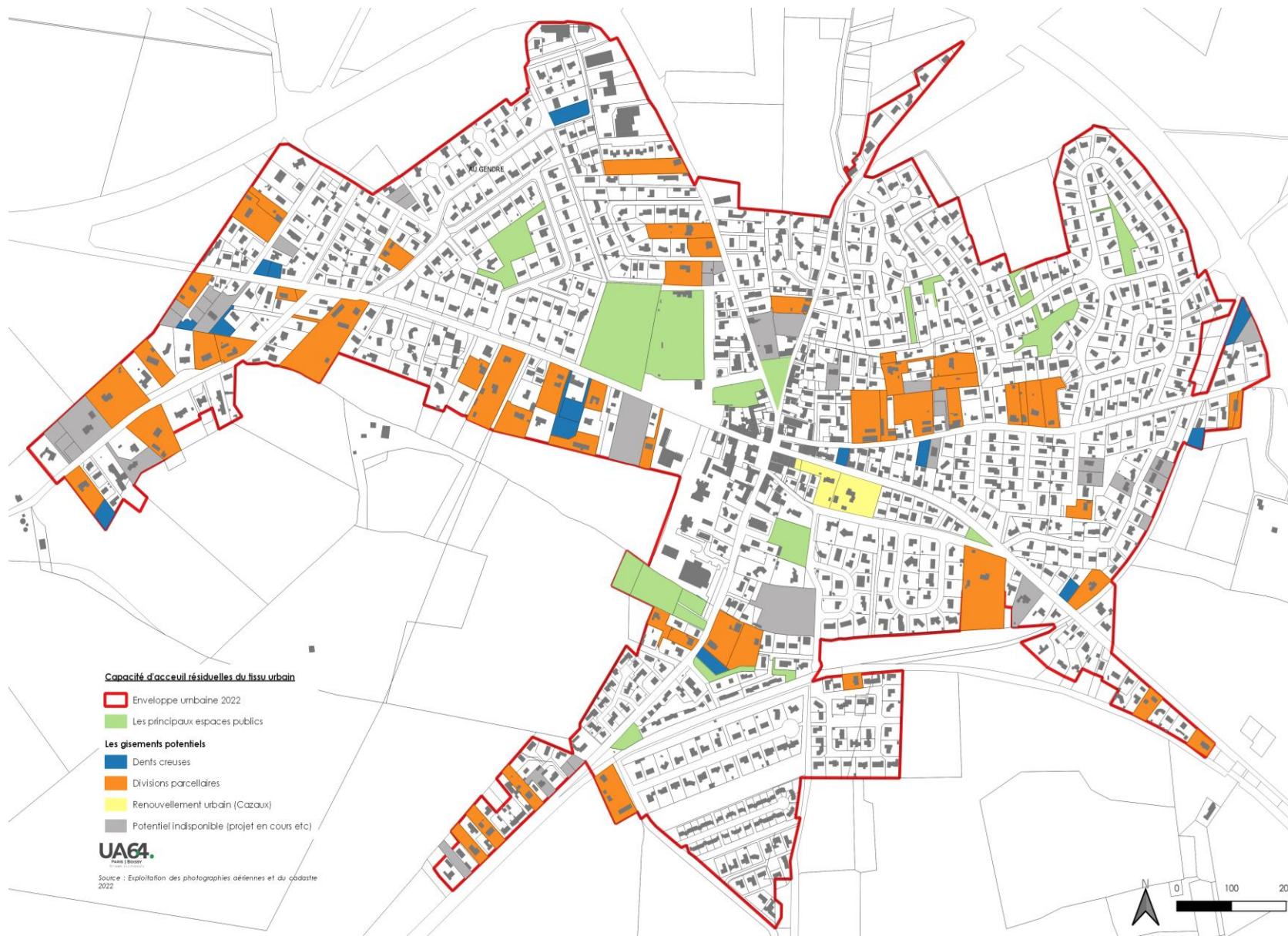
Dents creuses
(UF non bâties)

Friches

Mutation de
terrains bâtis



La **capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis



UA64.
Plan d'Urbanisme

Source : Exploitation des photographies aériennes et du cadastre 2022



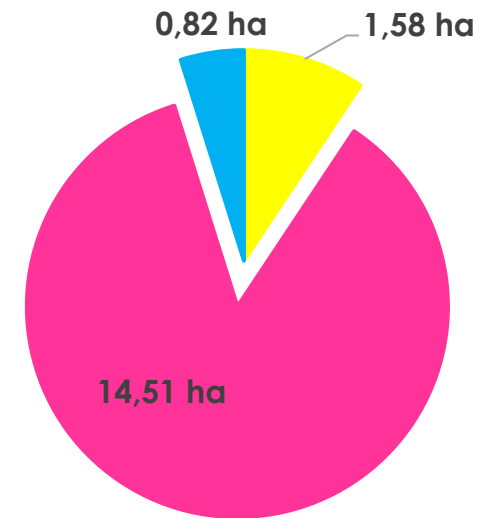
La **capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis

Les capacités résiduelles offertes par le tissu urbain constitué

- Des capacités brutes restant importantes : 16,90 ha
- Avec un taux de rétention de 35% **la capacité nette** serait de 10,98 ha hectares

	SUPERFICIE
Capacité des dents creuses	1,58 ha
Capacité densification	14,51 ha
Renouvellement urbain	0,82 ha
Capacité brute totale	16,90 ha
Capacité totale redressée avec taux de rétention (35%)	10,98 ha

Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



■ Capacité des dents creuses ■ Capacité densification ■ Renouvellement urbain



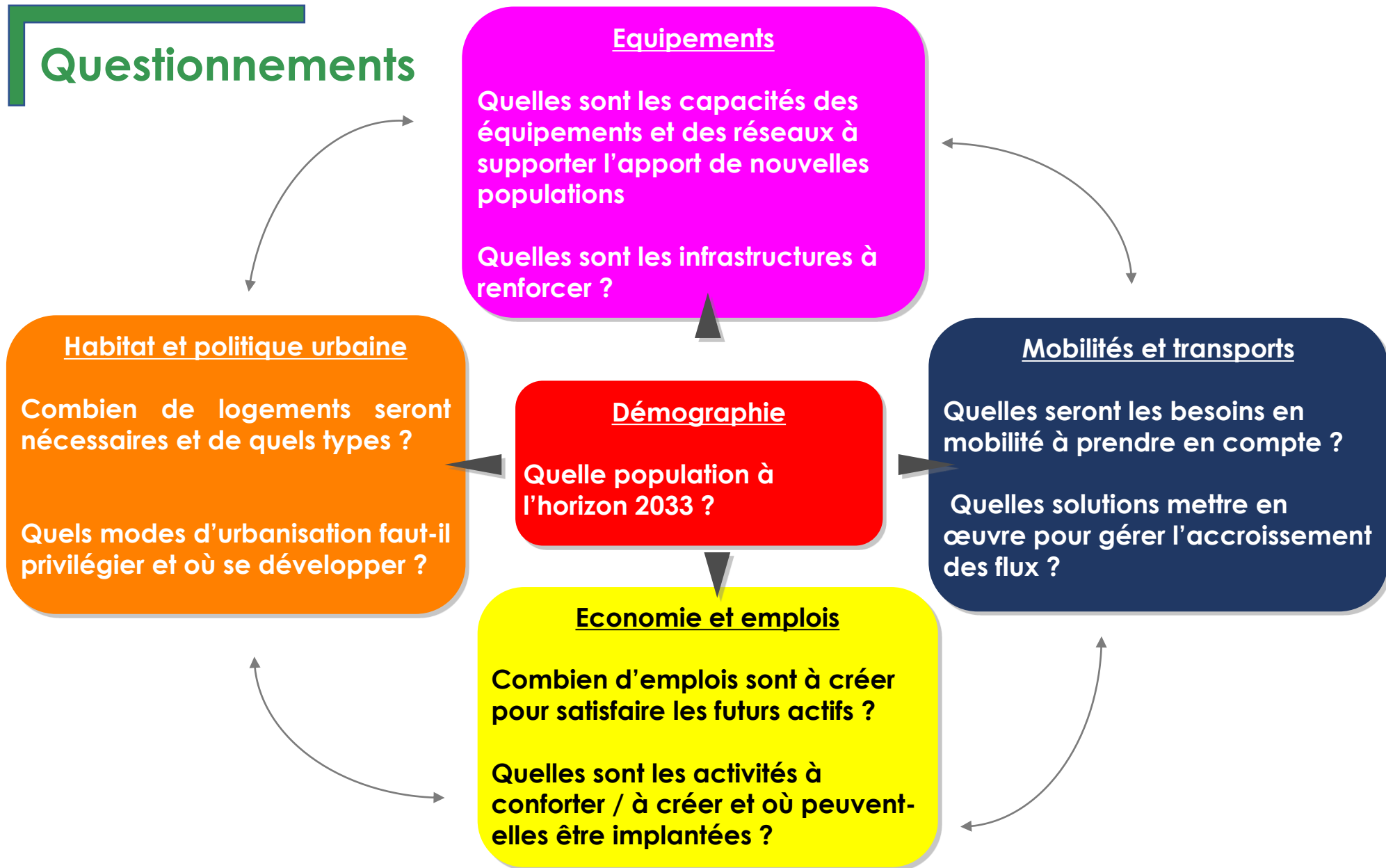
> Etape 2 : Le grand enjeux du diagnostic



Questionnements en vue de l'élaboration du PADD



Questionnements



Questionnements

Equipements, et infrastructures

Environnement et cadre de vie

D'ici à 2030 :

Surfaces constructibles nécessaires à l'urbanisation prises sur les espaces naturels (habitat & activités)

Les effets potentiels sur le cadre de vie :

- augmentation des prélèvements sur les ressources naturelles (sols, eau..)
- artificialisation des sols
- banalisation des paysages urbains
- augmentation des déchets produits
- accroissement des nuisances sonores
- augmentation de la production de carbone
- ...

Habitat et politique urbaine

Mobilités et transports

Economie et emplois



Hypothèses d'accueil de population



Les hypothèses d'accueil de population

Des objectifs d'accueil réalistes de population nouvelle dans les 10 à 15 prochaines années :

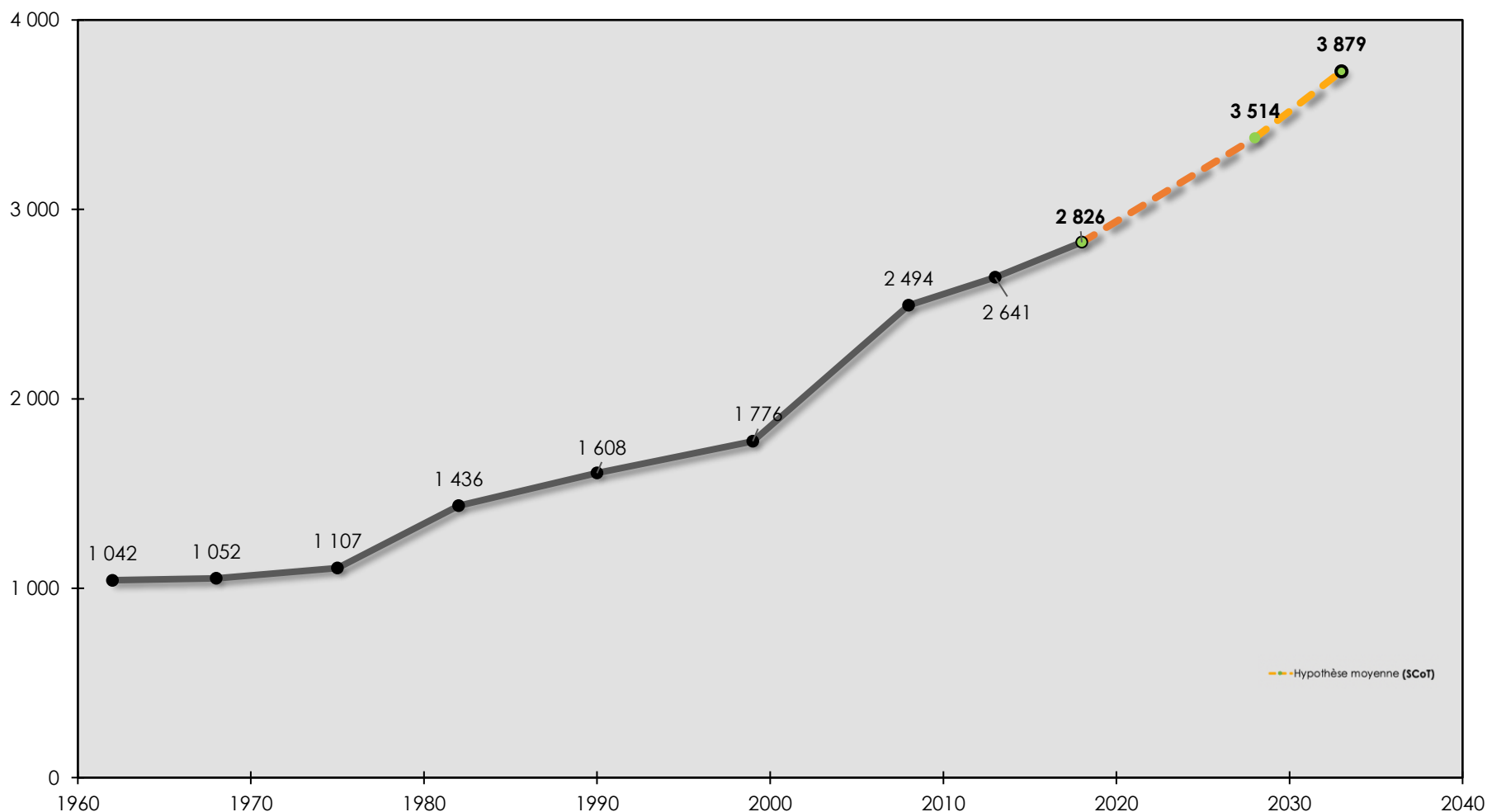
- La nécessité d'arrêter un **scénario d'accueil de population nouvelle** et de développement du parc de logements **pour construire le futur PLU et définir ses nouvelles capacités d'accueil sur 10 ans**
- L'orientation pour la croissance démographiques envisagée est celle définie par le SCoT Médoc 33 :

TCAM hypothèse moyenne	2%	Objectif du SCoT
------------------------	----	------------------

- ❑ Une hypothèse de croissance plus réaliste que les précédentes prévisions du PLU arrêté (TCAM : 4%), plus en phase avec les mécanismes de long terme de la croissance démographique de la métropole bordelaise et cohérentes avec toutes les prospectives récentes. Elle poursuit le rythme moyen de croissance des 40 dernières années.

Les hypothèses d'accueil de population

Evolutions et prévisions de la population de la commune de Sainte-Hélène



Les hypothèses d'accueil de population

Le volume de logements nécessaires pour accueillir la population nouvelle dans les 10 à 15 prochaines années :

➤ **Les hypothèses retenues :**

- ❑ **Un taux d'occupation par logement de 2,5 personnes** correspondant à la taille des ménages constatée en 2018.
- ❑ La **prise en compte du « point mort »** (seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal) prenant en compte :
 - Le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial....).
 - Le renouvellement du parc, correspondant aux logements créés, abandonnés, détruits ou transformés.
 - Les variations du nombre de logements vacants, correspondant à la nécessaire fluidité du marché immobilier.

Les données de l'Observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (Nafu) Nouvelle-Aquitaine (part de la construction liée au renouvellement - % - 2006-2013) indiquent un taux de 28%

Les hypothèses d'accueil de population

Le nombre de logements nécessaires pour la population nouvelle et les superficies à mobiliser pour les accueillir dans les 10 prochaines années :

- Les superficies à mobiliser, en tenant compte d'une densité moyenne de **20 logements/hectare** et d'une rétention foncière de 35%, s'élèvent selon les hypothèses à :

	ORIENTATION DE DEVELOPPEMENT A 10 ANS		
	Nombre de nouveaux logements (+point mort) sur 10 ans	Superficie totale sur 10 ans (en ha)	Superficie totale avec rétention foncière (+35%)
Hypothèse moyenne – Objectif du SCoT	330	16,5	22,28

- Avec la prise en compte des capacités résiduelles d'accueil dans le tissu urbain constitué, « dents creuses » et densification potentielle, de l'ordre de 10,98 ha, **les besoins en surface des extensions urbaines pour satisfaire aux objectifs d'accueil serait de 11,3 ha**

Les enjeux autour des hypothèses d'accueil de population

Les superficie à mobiliser pour accueillir le volume de logements nécessaires pour accueillir la population nouvelle dans les 10 à 15 prochaines années :

- Dans cette approche, les capacités résiduelles du tissu urbain calculées précédemment (10,98 ha) ne suffisent pour répondre aux besoins calculés et ne prennent en compte **que les besoins en logement**.
- Pour respecter les « objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », la superficie des extensions urbaines (zones AU des PLU) doit **se situer en dessous des 11,62 ha consommés lors de la dernière décennie et doivent prendre en compte toutes les vocations (habitats, économies, mobilités etc)**
- La mobilisation de superficie en **extensions urbaines (autant pour l'habitat que pour les équipements)** sera donc nécessaire pour respecter les objectifs du SCoT
- De forts enjeux environnementaux sont au centre du projet (les zones humides et les risques), il sera donc primordial de prioriser les projets afin de protéger les milieux naturels.



Les enjeux de l'environnement



Les enjeux de l'environnement

- ✓ Comment mettre en valeur le patrimoine vert et bleu communal afin de le préserver, de le protéger et de le transmettre ?
- ✓ Comment maintenir des corridors écologiques (« trame verte ») ?
- ✓ Comment réserver des boisements les plus sensibles dans le cadre d'une exploitation sylvicole ?
- ✓ Comment prioriser de mise en valeur de la « trame bleue » afin de maintenir les zones humides riches en biodiversité ?
- ✓ Comment économiser l'eau potable et dégager des ressources de substitution ?

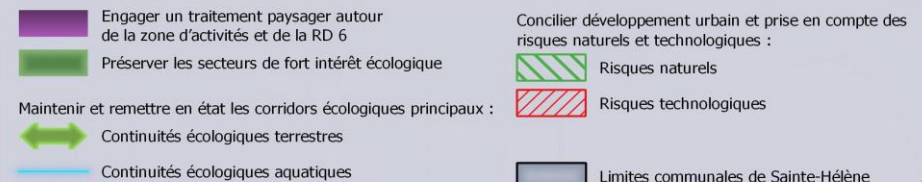
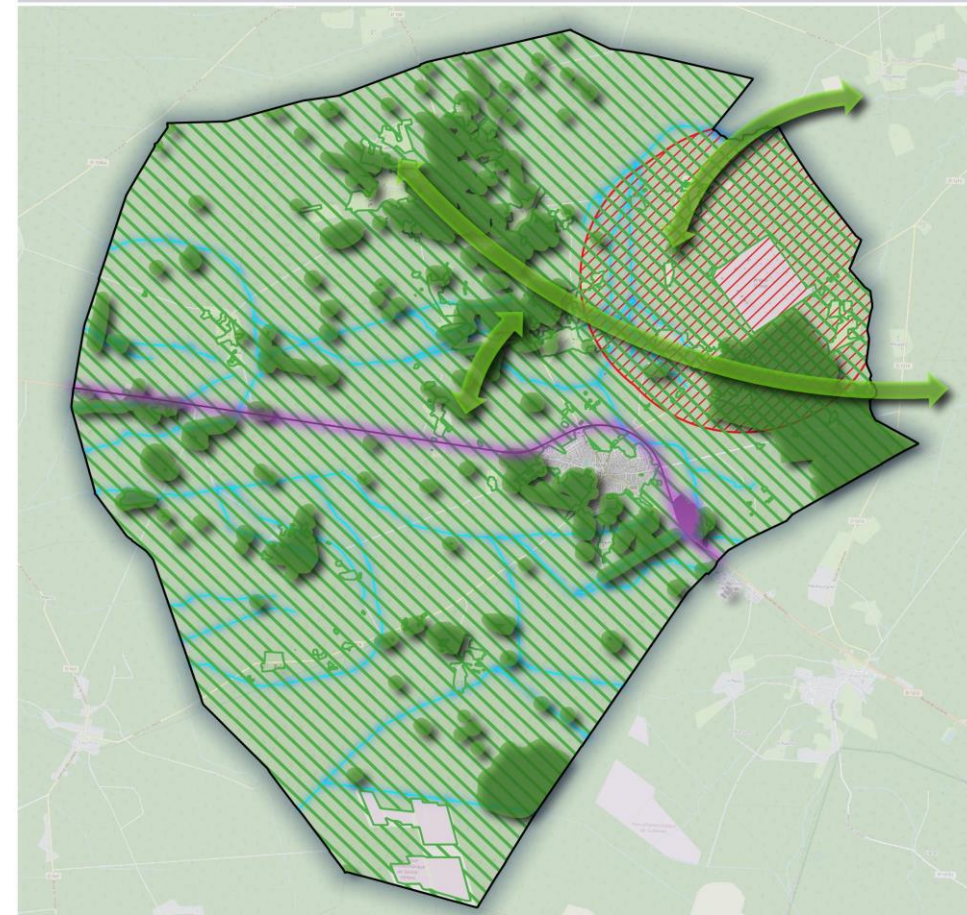
Que dit le SCoT :

SCoT Médoc 33 – DOO - Orientations 1 : Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire

DOO - Orientations 2 : Organiser un avenir écologiquement soutenable

DOO - Orientations 4 : Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

Synthèse des enjeux



Les enjeux de l'environnement

- ✓ Comment parfaire les systèmes d'**assainissement** ?
- ✓ Comment gérer et entretenir les **crastes et fossés** ?
- ✓ **Comment mettre en valeur et protéger** les événements paysagers du territoire ?
- ✓ **Comment parfaire** la connaissance du milieu naturel communal et étendre les protections existantes ?
- ✓ **Comment modérer l'extension urbaine et mettre un terme à la banalisation des paysages grâce au futur PLU** ?
- ✓ **Comment promouvoir** des pratiques agricoles et sylvicoles raisonnées garantant de **l'équilibre des écosystèmes** ?
- ✓ **Comment régler l'urbanisation** afin de gérer les risques et nuisances, économiser le sol, économiser l'énergie dans l'habitat ?

Que dit le SCoT :

SCoT Médoc 33 – DOO - Orientations 1 : Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire

DOO - Orientations 2 : Organiser un avenir écologiquement soutenable

DOO - Orientations 4 : Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie



Questionnements en vue de l'élaboration du PADD



Les enjeux du contexte socio-démographique

- ✓ Comment encadrer l'attractivité de la commune en maintenant un dynamisme démographique « durable » afin de conserver le cadre de vie ?
- ✓ Comment anticiper l'accompagnement vers l'avancement en âge ?
- ✓ Comment conserver l'attractivité de la commune pour les jeunes seuls mais aussi les jeunes couples / parents ?
- ✓ Comment valoriser un projet porteur de mixité sociale ?

Que dit le SCoT :

SCoT Médoc 33 – DOO - Orientations 3 : Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

Les enjeux du logement

UNE APPROCHE NÉCESSAIREMENT GLOBALE afin de répondre aux lois et aux documents supra communaux

Il s'agit, en même temps, de traiter de :

- ✓ La question de « l'enveloppe urbaine »,
- ✓ La maîtrise de la consommation des espaces NAF,
- ✓ La forme architecturale / des typologies de logement,
- ✓ La conservation et protection de l'ensemble des constructions aux qualités architecturales et patrimoniales (bâtiments vernaculaires),
- ✓ La nécessité de construire de nouveaux logements pour répondre à la demande : l'offre locative, la typologie, le logement social,
- ✓ La question des nouvelles formes d'habitat / de nouvelles organisation de l'habitat,
- ✓ La question de la diminution du nombre de logements vacants.

Les enjeux du logement

- ✓ Comment favoriser la **mutabilité des terrains** et la **densification** des constructions dans les **tissus urbains existants** ?
- ✓ Comment **revitaliser le centre-bourg** et y **réhabiliter le bâti ancien** ?
- ✓ Comment améliorer la **performance énergétique des bâtiments** ?
- ✓ **Créer une politique d'accueil des personnes âgées** (maintien à domicile et adaptation des logements, dispositifs intergénérationnels, RPA, EHPAD) ?
- ✓ Comment **reconquérir les logements vacants** ?
- ✓ Comment **développer une offre de logements correspondant aux besoins du territoire et permettant de soutenir sa démographie** ?

Que dit le SCoT :

SCoT Médoc 33 – DOO - Orientations 3 : Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation

SCoT Médoc 33 – DOO - Orientation 5 : Penser « urbanités » au lieu « d'urbanisation »

Les enjeux de la situation économique

- ✓ **Comment maîtriser l'évolution de la zone d'activité de Gemeillan et de au Gendre ?**
- ✓ Est-il pertinent et possible de développer une **offre commerciale locale**, face à la concurrence proche et bordelaise ? De quelle nature ?
- ✓ **Comment renforcer la vocation commerciale et de services du centre** en maîtrisant le stationnement et leurs accessibilités en mobilités douces ?
- ✓ Comment combiner les **enjeux agricoles et sylvicoles** avec le développement de l'urbanisme présent et futur et aider le développement d'une **économie agricole durable et pérenne pour les futures générations d'agriculteurs ?**
- ✓ Comment créer les conditions pour conforter le **tissu d'entreprises** qui maillent le territoire (grandes et petites entreprises en ZA, en contexte urbain, ou isolées) ?
- ✓ Des actions en faveur d'un **tourisme local** tirant profit de la relative proximité de l'océan sont-elles envisageables sur la commune ? Dans quel cadre ?

Que dit le SCoT :

SCoT Médoc 33 – DOO - Orientations 4 : Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie

Les enjeux de l'offre d'équipements et de services collectifs

- ✓ Quelle **politique de services publics de cohésion sociale**, d'accueil de la petite enfance et du périscolaire et d'hébergement spécifique pour les personnes âgées dans un cadre intercommunal ?
- ✓ Quelles places pour les jeunes ?
- ✓ Comment réinvestir les espaces publics au bénéfice du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle et économique (enjeu de la **CAB**) ?
- ✓ Comment accompagner le développement urbain avec les **équipements d'infrastructure** (eau, assainissement, réseau internet...) ?
- ✓ Améliorer l'accessibilité du territoire communal par les **transports collectifs** ?
- ✓ Développer des réseaux de circulations douces entre le bourg et les principaux écarts ?
- ✓ Accompagnement de l'implantation ou du maintien **de commerces et services** ?

Que dit le SCoT :

SCoT Médoc 33 – DOO - Orientations 6 : Un médoc accessible par tous les moyens

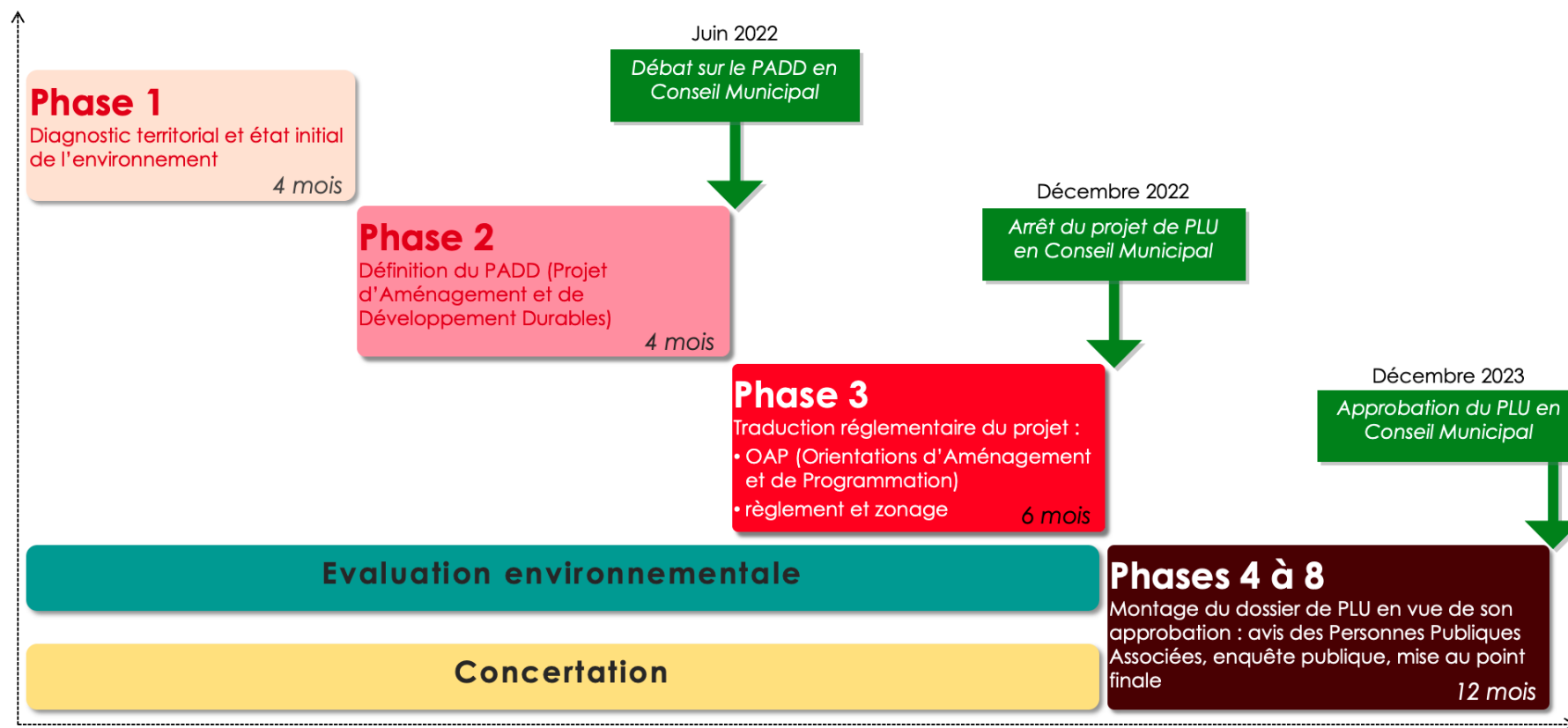


> Prochaines étapes



Le **planning** de travail

Une durée prévisionnelle de la procédure de **26 mois** jusqu'à l'approbation en **Décembre 2023**





VILLE DE

Sainte-Hélène



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Hélène

Merci de votre attention