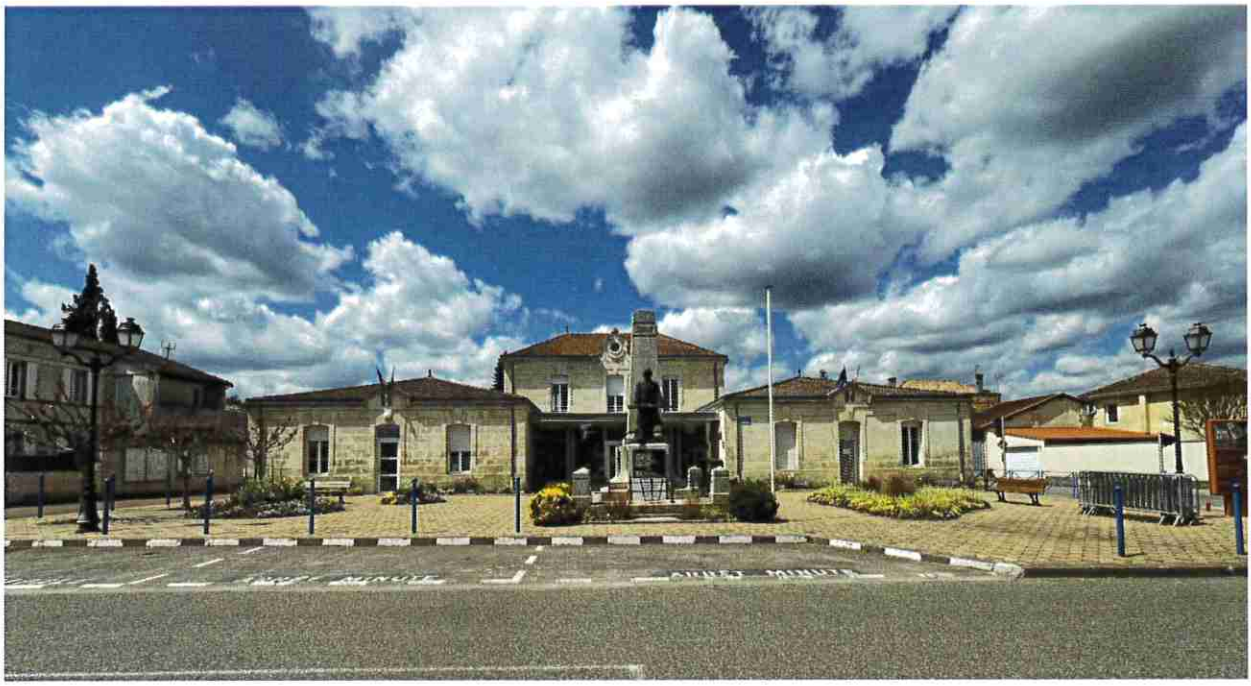
Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE

VILLE DE
Sainte-Hélène



BILAN DE LA CONCERTATION

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 octobre 2021

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 12 mars 2025

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 12 mars 2025

Le Maire

Mairie de SAINTE-HELENE 33480 (Gironde)

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GEREA

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Commune de Sainte-Hélène

PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Sommaire 4
1. Introduction 6
2. Les modalités de la concertation 7
3. La mise en œuvre de la concertation 8
3.1. Des réunions publiques 8
3.1.1 Réunion publique n°1 8
3.1.2 Réunion publique n°2 8
3.1.3 Réunion publique n°3 8
3.2. Les ateliers et des balades urbaines 9
3.1.1 Les ateliers 9
3.1.2 Les balades urbaines 9
3.3. La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure 11
3.3.1 Les réseaux sociaux et le site de la Ville 11
3.3.2 Le journal municipal « L'Esquirot » 13
3.3.3 Information du public sur les lieux habituels d'affichage 31
3.4. Des panneaux d'exposition 35
3.5. Un registre 38
3.6. Les demandes par mail 38
4. Bilan de la concertation publique : conclusion 39
4.1. Rappel des modalités de la concertation 39
4.2. Bilan et prise en compte de la concertation dans le projet 39
4.2.1 Les réunions publiques 39
4.2.2 Les ateliers et balades urbaines 39
4.2.3 La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure et les panneaux d'information 41
4.2.4 Contributions individuelles 41
4.2.5 Bilan 43

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

1. Introduction

L'article L.103-**2 du Code de l'Urbanisme prévoit que font l'objet d'une concertation associant, pendant toute** la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

> *1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.*
>
> *2° La création d'une zone d'aménagement concerté.*
>
> *3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat.*
>
> *4° Les projets de renouvellement urbain.*

Par délibération n° 2021-10-27-04 en date du 27 octobre 2021, le Conseil municipal de la commune de Sainte-**Hélène a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme**.

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, **pendant toute la durée de l'élaboration du projet d**e PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et règlementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maitrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation ;
- **Avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de** Développement Durables (PADD) ;
- Avec les Personnes Publiques (Etat, Région, Département, chambres consulaires, ...) qui demandent à être associées lors de la révision du projet (diverses rencontres à chaque grande phase du projet ont d'ailleurs été réalisées afin de présenter les avancées et recueillir les avis).

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

2. Les modalités de la concertation

La commune de Sainte-Hélène s'est engagée pour l'élaboration de son PLU dans une démarche d'élaboration concertée du document, au travers des réunions publiques à destination des habitants de toute la ville, mais aussi d'une exposition publique, d'informations sur le site internet de la commune, etc.

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal n° 2021-10-27-04 en date du 27 octobre 2021. La loi n'impose aucune règle en la matière, les choix des modalités de concertation reviennent exclusivement à la commune. Toutefois, il convient de prendre en compte certaines dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application des articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public en retenant **trois critères d'élaboration :**

- Le moment de la concertation : celle-ci doit en effet se dérouler suffisamment en amont de la procédure et avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles ;
- La durée de la concertation qui doit être suffisante pour permettre une bonne information de la population ;
- La mise en place de moyens et de supports permettant de recueillir les avis et les observations du public.

La délibération du Conseil Municipal **lançant la procédure d'élaboration du PLU** définissait ainsi les modalités **de concertation devant être mises en œuvre :**

- Information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage (panneaux lumineux) ;
- Information du public par le journal municipal et le site internet ;
- Mise à disposition en Mairie des documents d'étude, au fur et à mesure de leur production, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.
- Réalisation de réunions publiques, balades urbaines et ateliers ;
- Tenu d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toute personne intéressée qui sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire, également par mail : maire@saintehelene.fr.

A l'issue de la concertation, un bilan de celle-ci sera présenté au Conseil Municipal qui en délibérera conjointement avec l'arrêt de projet du PLU et sera joint au dossier d'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. La mise en œuvre de la concertation

Dans le cadre de la délibération et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information et de communication ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de PLU au fur et à mesure de son avancement.

3.1. Des réunions publiques

Trois réunions publiques ont eu lieu durant la procédure **d'élaboration** du PLU. Elles ont été annoncées au moyen du magazine de la ville, « **l'Esquirot** », et via différents **panneaux d'affichage lumineux** (direction Gémeillan, route de Bordeaux, en direction du gymnase, **route des Landes et route de l'Océan, Place de Onze** Novembre) et sur la presse régionale ainsi que des réseaux sociaux.

Les réunions publiques ont été des temps forts de la concertation avec les habitants. Elles ont permis de présenter toute la réflexion en cours et de dialoguer en direct avec les nombreux Sainte-Hélénois présents.

3.1.1 Réunion publique n°1

La première réunion publique s'est tenue le 12 avril 2022 en présence du Maire et du bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU. Elle a réuni environ 50 participants.

Cette réunion publique s'est déroulée en plusieurs temps :

- Présentation de l'équipe accompagnant la commune ;
- Présentation de la procédure d'élaboration du PLU ;
- Rappel du contexte communal ;
- Présentation du contenu du PLU ;
- Présentation des analyses issues du diagnostic ;
- Présentation des grands enjeux du diagnostic ;
- Echanges avec les participants.

3.1.2 Réunion publique n°2

La deuxième réunion publique s'est tenue le 1er février 2023 en présence du Maire et du bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU. Elle a réuni environ 30 participants.

Cette réunion publique s'est déroulée en plusieurs temps :

- Rappel du contenu du PLU ;
- Présentation des fondements du projet municipal ;
- Présentation des orientations politiques du PADD ;
- Echanges avec les participants.

3.1.3 Réunion publique n°3

La troisième réunion publique s'est tenue le 22 janvier 2025 en présence du Maire et du bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU. Elle a réuni environ 50 participants.

Cette réunion publique s'est déroulée en plusieurs temps :

- Rappel du contexte ;
- Rappel du PADD ;
- Présentation des OAP ;
- Présentation du règlement graphique et écrit ;

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Echanges avec les participants.

3.2. Les ateliers et des balades urbaines

3.1.1 Les ateliers

- Atelier n°1

Le premier atelier participatif s'est tenu le 25 novembre 2021 à 10h à la salle des fêtes de Sainte-Hélène.

Etaient présents Monsieur le Maire, des élus, des exploitants agricoles et sylvicoles et des représentants des bureaux d'études en charge de l'accompagnement du projet et de la concertation. L'atelier a réuni environ 25 participants.

La tenue de l'atelier s'inscrit dans la démarche d'élaboration du diagnostic et plus particulièrement de l'élaboration du diagnostic agricole du territoire. Dans cet atelier, le débat s'est porté sur des questions liées aux changements de destinations, aux risques (incendies et inondations) et sur des projets photovoltaïques.

- Atelier n°2

Le deuxième atelier participatif s'est tenu le 25 novembre 2021 à 14h à la salle des fêtes de Sainte-Hélène.

Etaient présents Monsieur le Maire, des élus, les commerçant(e)s et chef(e)s d'entreprises et des représentants des bureaux d'études en charge de l'accompagnement du projet et de la concertation. L'atelier a réuni environ 11 participants.

La tenue de l'atelier s'inscrit dans la démarche d'élaboration du diagnostic et plus particulièrement de l'élaboration du diagnostic économique. Dans cet atelier, le débat s'est porté sur des questions liées aux projets, à la mobilité et aux différentes problématiques que les commerçants ou les entreprises peuvent rencontrer.

3.1.2 Les balades urbaines

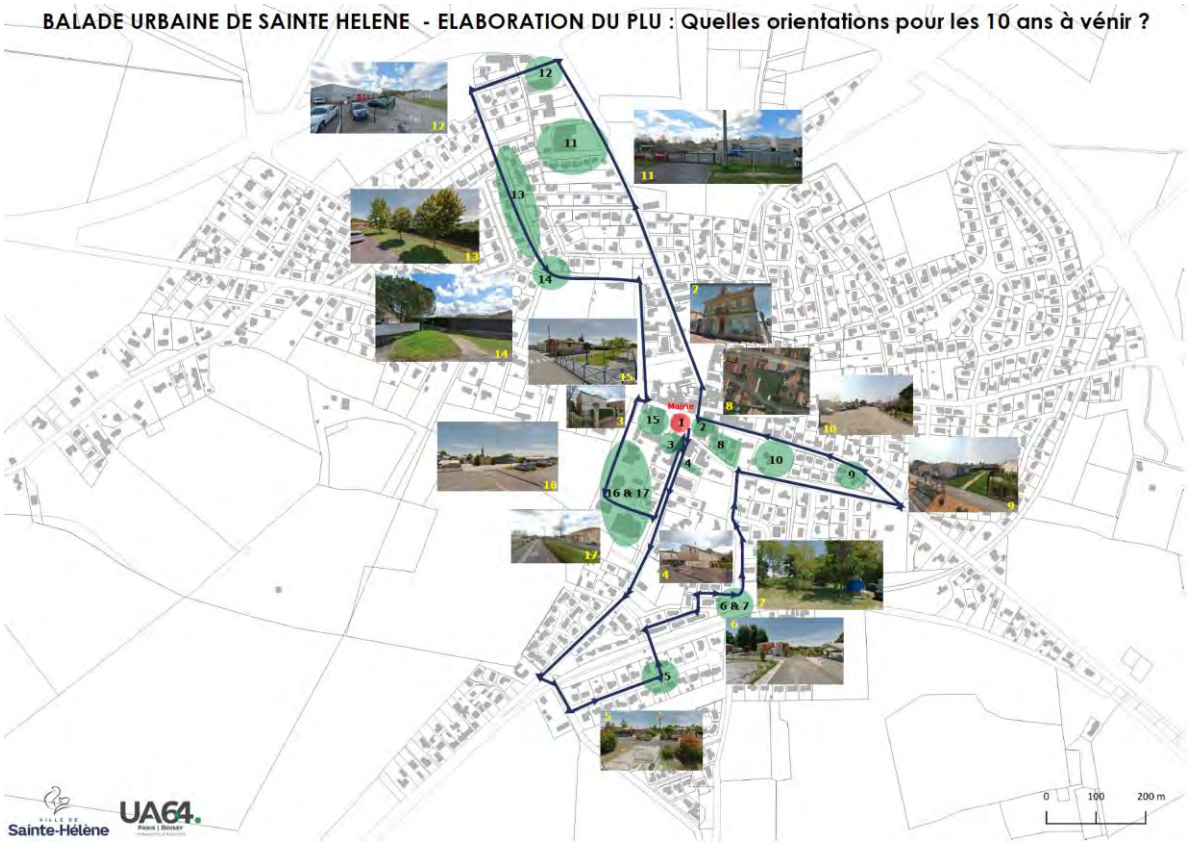
Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, les Sainte-Hélénois ont été invités à s'exprimer sur le terrain, au cours de deux balades urbaines.

Elles se sont tenues le 29 janvier à 10h et le 14 décembre 2024 à 10h30. Lors de ces balades urbaines, environ une vingtaine de personnes étaient présentes par balade.

- Balade urbaine n°1

L'objet de cette première balade urbaine étaient de travailler avec la population sur les projets à l'échelle du PLU afin de construire le PADD.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE



Tracés de la balade urbaine n°1

SAINTE-HELENE. Le maire, Lionel Montillaud, a convié les Sainte-Hélénois à une balade dans les rues de la ville, dont le but était de les impliquer dans la réflexion et l'élaboration du futur Plan local d'urbanisme.

Balade urbaine dans les rues du village

Une escale à la salle des sports

PHOTO JDM-PJ

✔ **Patrick JOUANNET**

Samedi 29 janvier, au matin, dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU), Lionel Montillaud, maire de la commune, avait convié les résidents à une balade urbaine dans les rues du village « *pour tracer les contours du Sainte-Hélène de demain* » en posant la question : « *Quelle ville dans 10 ans ?* » sous forme de concertation sur la mobilité, l'habitat, le patrimoine, les commerces et les équipements.

Une dizaine de résidents seulement, accompagnée par Manon Lamarque et Philippe Paris, intervenants du cabinet UA64, en charge du PLU de la commune, avait fait l'effort de braver la petite bruine matinale et la fraîche température de saison de 4 °C. Le périple prévoyait 17 « stations », points remarquables de la commune qui devront être conservés, aménagés ou éventuellement restructurés pour une autre destination.

Le maire a également insisté sur l'étendue des espaces verts en centre bourg, une spécificité grâce à laquelle la commune devrait être dotée d'un réseau de liaisons douces permettant de rejoindre le cœur de bourg en toute sécurité (à pied ou à vélo) quelle que soit la position de l'usager dans le village. Après la salle des sports, le district, la piste cyclable et le marché, le périple s'est terminé du côté de l'école, l'avancée du temps ne permettant pas de réaliser l'intégralité du parcours envisagé.

Après cette phase de « diagnostic » viendra l'important volet du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), document qui détermine les grandes orientations d'aménagement de la commune pour les années à venir à partir d'enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme, définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état. ■

- Balade urbaine n°2

  Cette balade a eu pour objectif d'expliquer le règlement du PLU à travers une balade dans le centre bourg de la commune.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Balade urbaine pour l'élaboration du PLU

3.3. La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure

3.3.1 Les réseaux sociaux et le site de la Ville

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU la page Facebook de la ville "Ville de Sainte-Hélène" a été alimentée pour diffuser les différentes informations en rapport avec la démarche de concertation, les réunions publiques, les balades urbaines, etc.

L'élaboration du PLU a également été l'occasion d'une diffusion de l'information et d'une communication via le site internet officiel de la commune : https://www.saintehelene.fr/ma-mairie/les-projets/#projet4

Le site internet constitue un véritable vecteur de diffusion de l'information non seulement auprès des habitants, mais également de toutes les personnes non-résidentes sur le territoire, qui disposent ainsi d'une large information sur les objectifs poursuivis par la collectivité et sur l'avancée des étapes de l'élaboration.

De plus, les magazines municipaux de 2020 et aujourd'hui, comprenant notamment des articles au sujet du PLU, sont accessibles en ligne via la page suivante : https://www.saintehelene.fr/ma-mairie/publications/magazine-municipal/

Extraits de la page du site internet de la commune de Sainte-Hélène à propos de **l'élaboration** du PLU :

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Ma mairie

Les projets

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

En l'absence de Plan local d'Urbanisme (PLU), notre commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).
Nous y avons recours pour répondre aux demandes de permis de construire par exemple, ou encore de certificats d'urbanisme.

Le RNU est à la fois :

TRÈS PERMISSIF

car il impose un minimum de règles à respecter

INADAPTÉ

car il ne tient pas compte des spécificités locales

CONTRAIGNANT

car il ne porte pas de vision de la commune, du territoire et de son développement

Pour mettre en œuvre un véritable projet d'aménagement du territoire, il est donc indispensable d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme dont les objectifs prioritaires sont :

- D'améliorer la cadre de vie,
- De renforcer le tissu de services à la population et les équipements communaux,
- De préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les continuités écologiques,
- De préserver le paysage et limiter l'étalement urbain,
- De conforter le dynamisme démographique,
- De mener une politique de l'habitat adaptée en favorisant la mixité de logement,
- D'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace et en luttant contre le mitage,
- De rechercher des formes urbaines adaptées à la structure de la commune permettant de participer à la densification du tissu urbain existant et de conforter la centralité du village,
- De favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables,
- De renforcer l'attractivité économique du territoire.

Afin de mener à bien cette tâche avec un maximum de concertation, la municipalité a retenu le bureau d'étude UA64.

Le travail, retardé en raison de la pandémie, a débuté en mai et durera entre 24 et 36 mois.
Il sera ponctué de réunions publiques et de temps de rencontres afin de proposer, dès l'automne 2022, une vision précise de Sainte-Hélène pour les 15 prochaines années.

Pour celles et ceux qui souhaiteraient en savoir davantage, vous pouvez retrouver des explications complémentaires sur un fascicule qui se trouve à votre disposition à la médiathèque, ainsi que sur des articles de l'Esquirot n° 91, 92, 97 et 98.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3.3.2 Le journal municipal « L'**Esquirot** »

9 articles sur l'**élaboration** du PLU, son organisation et ses modalités de concertation ont été publiés dans le journal municipal « L'**Esquirot** » entre **l'hiver** 2020 et hiver 2025. On note les articles suivants :

- Revue n°110 Hiver 2020, *p.8*

DOSSIER

1. Élaborer un PLU qui nous ressemble

Depuis 2014 aucun Plan local d'Urbanisme n'a pu entrer en vigueur. Le document de référence est donc aujourd'hui le Règlement National d'Urbanisme (RNU). « Or, ne pas disposer d'un PLU a des conséquences catastrophiques pour l'identité de la commune, car les dispositions du RNU, qui reprennent uniquement les termes très généraux de la loi, ne peuvent tenir compte de nos spécificités paysagères, architecturales et de nos équilibres économiques ou sociaux par exemple. Si bien que certains constructeurs s'engouffrent dans cette brèche et proposent des projets au mépris des grands équilibres de notre commune » souligne le Maire. « Nous avons donc décidé de reprendre le projet de PLU afin qu'il corresponde aux grandes orientations que nous voulons pour notre territoire : un urbanisme maîtrisé, pas d'artificialisation des sols, la prise en compte des enjeux énergétiques, la création d'un vrai cœur de ville… Pour élaborer ce document, nous nous ferons accompagner par un bureau d'étude spécialisé et nous mettrons en œuvre une concertation forte et étendue. Nous visons une approbation du PLU fin 2022 début 2023. »

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°112 Eté 2021, p.5

ACTUS

Lancement du PLU

En l'absence de Plan local d'Urbanisme (PLU), notre commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Nous y avons recours pour répondre aux demandes de permis de construire par exemple, ou encore de certificats d'urbanisme.

Le RNU est à la fois :

> très permissif, car il impose un minimum de règles à respecter,
> inadapté, car il ne tient pas compte des spécificités locales
> contraignant, car il ne porte pas de vision de la commune, du territoire et de son développement.

Sous RNU, il est par exemple impossible de proposer un développement cohérent et harmonieux de notre ville, ou encore de porter des projets de construction en dehors des zones déjà urbanisées.

Pour mettre en œuvre un véritable projet d'aménagement du territoire, il est donc indispensable d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme dont les objectifs prioritaires sont :

> d'améliorer la cadre de vie,
> de renforcer le tissu de services à la population et les équipements communaux,
> de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les continuités écologiques,
> de préserver le paysage et limiter l'étalement urbain,
> de conforter le dynamisme démographique,
> de mener une politique de l'habitat adaptée en favorisant la mixité de logement,
> d'assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace et en luttant contre le mitage,
> de rechercher des formes urbaines adaptées à la structure de la commune permettant de participer à la densification du tissu urbain existant et de conforter la centralité du village,
> de favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables,
> de renforcer l'attractivité économique du territoire.

Afin de mener à bien cette tâche avec un maximum de concertation, la municipalité a retenu le bureau d'étude UA64.

Le travail, retardé en raison de la pandémie, a débuté en mai et durera entre 24 et 36 mois.

Il sera ponctué de réunions publiques et de temps de rencontres afin de proposer, dès l'automne 2022, une vision précise de Sainte-Hélène pour les 15 prochaines années.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°113 Automne 2021, p.8

ACTUS

Plan Local d'Urbanisme : *avancement et balade urbaine*

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2020, la Ville a lancé le processus d'élaboration de son nouveau Plan Local d'Urbanisme. Aujourd'hui régie par le très permissif règlement national, notre commune subit son aménagement. Demain, avec son PLU, elle le maîtrisera.

Conformément aux délais imposés par le code des marchés publics, le bureau UA64 a été retenu parmi plusieurs candidats en juin 2021.

Plusieurs phases, nécessaires et obligatoires, ont commencé et vont continuer à cadencer ce projet extrêmement structurant (cf frise chronologique ci-dessous),

Après la phase d'analyse, vient celui de la concertation publique. Cette concertation a pour objet de recueillir les avis de la population, venant nourrir la réflexion des urbanistes pour le Sainte-Hélène de demain.

C'est dans cette optique que la municipalité, accompagnée du bureau d'études UA64, est heureuse de vous convier à une balade urbaine le **samedi 27 novembre** à 10h, au départ de la mairie. Les thèmes abordés seront :

> La mobilité

> Le logement et l'habitat

> Le patrimoine bâti et naturel

> Les commerces, équipements et services et projets en cours en centre-bourg

En parallèle, la rédaction du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) s'amorce. La Ville pourra prochainement user du mécanisme du « sursis à statuer » pour trouver un équilibre entre le droit à bénéficier des règles en vigueur et la préservation du document d'urbanisme en cours d'élaboration.

- **Phase 1** – Diagnostic du territoire de la commune et état initial de l'environnement
  → de Septembre 2021 à Janvier 2022

- **Phase 2** – PADD de la commune
  → de Janvier 2022 à juin 2022

- **Phase 3** – Élaboration du règlement
  → de juin 2022 à Novembre 2022

- **Phase 4** – Arrêt du projet de PLU
  → de Novembre 2022 à Juin 2023

8

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°114 Hiver 2022, p.15

VIE LOCALE

Plan Local d'Urbanisme : le visage de Sainte-Hélène se dessine avec vous

Avec la fin du diagnostic mené par le bureau d'études, la Mairie a clôturé dernièrement une étape clé dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Commerçants, sylviculteurs et propriétaires terriens ont pu s'exprimer lors des réunions publiques.

Autre exemple de concertation réussie : le 29 janvier dernier, la Ville a organisé une balade urbaine au cours de laquelle habitants, élus et techniciens ont échangé sur la thématique des cheminements doux dans le bourg, les zones à valoriser, les équipements qui sécuriseront demain ces nouveaux modes de déplacements. Sainte-Hélène entame désormais la structuration de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui fixera les grandes orientations d'aménagement sur les 15 ans. « SCOT, PLU, PADD... ces documents d'urbanisme peuvent sembler très réglementaires, voire trop » concède Lionel Montillaud, le maire, « cependant ils dessinent le futur visage de notre commune. Ils concernent donc tous les Sainte-Hélénois. Rien ne se fera sans eux ».

15

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°114 Hiver 2022, p.16

L'Interco, on y est !

« Le projet de territoire dessine notre avenir commun »

A la fois démarche et document, le projet de territoire est une feuille de route élaborée par les élus de l'intercommunalité pour mieux coopérer et mettre en avant l'ambition du territoire.
Mais c'est aussi, en faveur des communes et de leurs habitants, un engagement sur les 15 prochaines années, avec à la clé des actions, des services, des équipements. Entretien avec Lionel Montillaud, Maire de Sainte-Hélène et vice-président en charge des finances, des ressources humaines et de la mutualisation à la Communauté de Communes Médullienne.

Dans quel contexte intervient ce projet de territoire ?

La Communauté de communes existe depuis 2002 et fonctionne bien. Cependant, le président a la volonté de fédérer les élus et le territoire autour d'une nouvelle dynamique, d'une stratégie qui donne davantage de sens à l'ensemble de nos actions. Savoir d'où l'on vient et où l'on va, partager une même vision, c'est important. Le projet de territoire est une sorte de guide qui, à terme, fixe des objectifs pour mieux vivre ensemble. Je considère que c'est un signe de maturité de notre intercommunalité.

Concrètement, quelles actions pourrait porter ce projet ?

Le territoire veut accueillir plus d'habitants, se développer, mais en même temps préserver son environnement, valoriser ses compétences historiques, son patrimoine. Pour nous projeter, nous devons nous poser les bonnes questions : comment attirer de nouvelles entreprises et créer de l'emploi local ? Comment accompagner les mobilités douces au niveau communal et intercommunal ? Où implanter collèges et lycées ? Comment mieux répondre aux besoins des 12-17ans ? Etc. Pour l'instant ce sont des interrogations, mais demain, ce seront des réalités.

Aujourd'hui, où en êtes-vous dans l'élaboration de ce projet ?

Le bureau d'étude spécialisé qui nous accompagne a rencontré les élus et organisé différents temps de concertation, notamment 3 forums avec des citoyens, des acteurs du territoire et des entreprises pour déterminer les souhaits, les possibles et les actions. En janvier, nous avons réalisé une synthèse de cette phase d'audit. Les élus travaillent maintenant à la rédaction du projet de territoire, qui sera validé par un vote en conseil communautaire courant mars 2022. Les 1ères actions concrètes seront mises en œuvre dès 2023.

Quel bénéfice pour les Sainte-Hélénois ?

Le projet de territoire va renforcer l'efficacité des actions qui profitent déjà aux habitants notamment dans le domaine de l'enfance, du périscolaire, de l'embellissement de notre patrimoine et en porter de nouvelles. Nous gagnerons des services de proximité, des logements adaptés aux besoins, des commerces qui créeront de l'emploi... Et je pense bien sûr à l'implantation de la future piscine intercommunale, dans le courant de ce mandat.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°115 Printemps 2022, p.5

Réunion publique PLU

Mardi 12 avril se tenait la 1ère réunion publique concernant le Plan Local d'Urbanisme. Près de 100 participants ont pu assister à la présentation très complète du cabinet d'études chargé d'accompagner les élus dans son élaboration. L'occasion de faire le point sur les objectifs et contraintes liés à la mise en place de ce document particulièrement encadré.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°118 Eté 2023, p.19

Vers une plus grande maîtrise de l'aménagement de la commune

Où en est le PLU ?

Etat des lieux, définition des grandes orientations d'aménagement du territoire, une grande partie du travail est faite.

« Avec tous les élus, mêmes ceux des groupes minoritaires, » souligne le Maire, Lionel Montillaud, *« nous attaquons aujourd'hui le plan de zonage qui différenciera plusieurs zones (naturelles, urbaines, à urbaniser, agricoles, économiques...) et le règlement qui s'appliquera sur chacune d'elles »*. Le PLU sera ensuite arrêté et présenté en réunion publique avant d'être approuvé. *« Nous attendons son entrée en vigueur avec impatience »*, reprend Lionel Montillaud. *« Il sera un document structurant, une feuille de route pour les 15 ans à venir et garantira que tous les nouveaux projets concourent à améliorer le cadre de vie »*. En attendant, le Conseil Municipal a élaboré une charte de l'urbanisme.

Une charte pour la maîtrise de l'urbanisme

Elle n'a qu'une valeur pédagogique et incitative, mais la nouvelle charte de l'urbanisme présente déjà quelques-uns des grands principes d'aménagement retenus dans le PLU. Qualité architecturale, intégration paysagère, densité de logement, préservation d'espaces verts..., *« Cette charte pose un cadre clair »*, indique Lionel Montillaud. Elle est aujourd'hui consultable par tous ceux qui ont un projet de construction, notamment les promoteurs.

Un nouvel outil pour choisir les projets en cœur de ville

La commune a désormais la possibilité d'activer *« le sursis à statuer »* qui permet de mettre en pause un projet de construction qui ne répond pas aux orientations du PLU jusqu'à ce que celui-ci soit approuvé. *« Le dispositif ne concerne que le périmètre du centre-ville »*, indique le maire. *« Nous l'utiliserons si besoin pour ne pas subir un projet qui dégraderait notre cadre de vie. Encore une fois, il s'agit de maîtriser l'urbanisation plutôt que de la subir. »*

Mise en place d'astreintes financières pour les infractions d'urbanisme

Lors du Conseil municipal du 23 mai dernier les élus ont adopté à l'unanimité la mise en place d'astreintes financières pour les infractions à l'urbanisme. Graduées entre un montant minimum de 12,50 € par jour et un montant maximum de 500 € par jour, ces astreintes financières sont évolutives. En effet, elles sont fixées en fonction du statut moral ou physique de la personne, de la nature de l'infraction (non-conformité des travaux par rapport à l'autorisation ou au permis délivrés, absence totale de déclaration de travaux), et du caractère régularisable ou non des travaux entrepris.
Toutefois, les astreintes ne seront mises en place qu'en dernier recours après échanges avec la personne en infraction et mise en demeure de s'exécuter.

Pour plus d'informations :
www.saintehelene.fr/mon-quotidien/se-loger/urbanisme

19

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°120 Printemps 2024, p.3

L'ÉDITO DU MAIRE

« Nos projets maitrisés sont des gages de sérénité »

L'action municipale est composée de plusieurs temps : il y a un temps pour préparer, élaborer, planifier... et un temps pour faire, mettre en œuvre.
Ces étapes, qui nous semblent parfois longues et laborieuses, sont nécessaires pour garantir la faisabilité de nos projets dans la maîtrise technique et la sérénité financière.

C'est cette exigence et cette rigueur mise au service du projet ambitieux pour lequel vous nous avez accordé votre confiance en 2020, qui nous permettent aujourd'hui de faire partie des premiers lauréats du programme national "Villages d'Avenir".

Une reconnaissance du travail mené depuis plus de trois ans avec les élus et à laquelle j'associe bien sûr l'ensemble des agents municipaux pour leur travail remarquable et leur engagement sans faille.

Après la préfiguration, les études de faisabilité et les marchés publics, nous sommes donc entrés depuis quelques mois dans la phase de réalisation de plusieurs projets phares de Sainte-Hélène.

La plaine des sports

Les équipements sportifs de la plaine des sports sortent de terre : premièrement le terrain synthétique polyvalent qui accueillera les clubs et les scolaires - il sera inauguré dans l'été - puis la construction de nouvelles tribunes et vestiaires, et, enfin, la réhabilitation du pôle tennistique, la création des terrains de pétanque et, tout autour, la réalisation de cheminements doux et de lieux de vie.

La Maison Lataste

Dans le centre de Sainte-Hélène, le projet de la maison Lataste, subventionné à 70% par l'État, va bon train. Nous venons de recruter l'architecte qui rénovera ce patrimoine municipal dans lequel, à terme, seront créés 6 à 8 logements. Les travaux s'étaleront sur environ 1 an et demi.

La vidéoprotection

Encore plus proche de nous, la vidéoprotection entre dans sa phase de bouclage.
La commune s'équipe de caméras modernes pour mieux protéger les biens et les personnes. Dans le même temps, la police municipale sera dotée d'un nouveau local avec le centre de surveillance urbaine.

L'espace de santé

En vous baladant le long de l'impasse du Chemin Vert, vous voyez les murs monter, les tuiles s'installer et votre nouvel espace de santé se dessiner.
Il sera inauguré au plus tard début 2025, mais c'est bien cette année que les travaux débutent : voiries, réseaux, éclairages... Autant d'aménagements qui, à terme, participent à l'accessibilité automobile et piétonne de notre commune.

Le PLU

Un travail de maillage que l'on retrouve également au cœur du Plan Local d'Urbanisme, dont nous sommes en train de finaliser les détails, quartier par quartier. C'est un exercice de fond, peu visible mais quotidien, axé sur la requalification du cœur de ville, mais aussi et surtout sur la problématique de l'habitat : dans les 10-15 ans à venir, Sainte-Hélène doit pouvoir proposer un parcours d'habitat renforcé et une offre complète de logements locatifs ou disponibles à l'achat pour les primo accédants, les familles et les personnes seules à revenus modérés.

... Et toujours le bien vivre à Sainte-Hélène !

Au bout du compte, tous ces projets visent le même but : le bien-vivre à Sainte-Hélène.

Oui, moderniser la ville sans perdre nos racines, c'est possible ! L'esprit village, auquel je tiens tant, est toujours vif dans notre commune et les rendez-vous estivaux en sont la preuve : les marchés de producteurs, le pique-nique à l'étang de la Levade ou la foire de la Sainte-Croix le 14 septembre, seront autant d'occasions de nous retrouver.

Un esprit village renforcé avec, plus de 25 ans après la fermeture du Durango Saloon, l'ouverture dans quelques semaines du "P'tit plus", votre nouveau bar-brasserie.
C'est avec une joie non dissimulée que je vous y retrouverai pour échanger, bavarder, trinquer, et vivre Sainte-Hélène comme elle est et comme elle doit rester : une ville fraternelle.

Votre maire
Lionel Montillaud

3

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°121 Automne 2024, p.3

L'ÉDITO DU MAIRE

« Faire rayonner Sainte-Hélène »

Au moment où j'écris ces lignes, une nouvelle édition de la Foire de la Sainte Croix vient de se clôturer. Et quelle édition ! Quelle fête populaire réussie ! Ce millésime 2024 a certes été facilité par la météo clémente, mais il a surtout été assuré par l'engagement de tous : élus, agents municipaux, exposants, associations, sans oublier, bien sûr, les bénévoles qui ont géré le restaurant et ses 300 couverts ! Notre foire existe depuis le 18ème siècle et n'a cessé de se réinventer pour irriguer la vie sainte-hélènoise. Nous continuerons d'œuvrer en alliant festivités, commerçants et exposants pour lui assurer l'avenir qu'elle mérite, celui que l'histoire nous impose de lui offrir, celui d'un événement de territoire, qui fédère, cultive, rassemble, rayonne.

Des services médicaux assurés avec l'espace de santé

En attendant l'édition 2025, de nombreux dossiers dont les graines ont été semées il y a des mois, sont en train de donner leur fruits. L'un des plus emblématiques de notre méthode de travail privilégiant cohérence et qualité de vie, est l'espace de santé livré dans quelques semaines. Progressivement occupé par les professionnels, il permettra l'accès à une offre médicale et paramédicale complète et étoffée. Dans le sillage de cet équipement tant attendu, c'est tout un quartier qui sort de terre : des terrains pour des habitations, de nouvelles voies pour les mobilités douces et une offre de stationnement renforcée.

L'aménagement du territoire et l'habitat, au cœur des prochains mois

Cet été, un important travail mené autour de l'école a permis de s'assurer de la conformité sécuritaire de l'ensemble des salles de cours et de préparer l'accueil d'une nouvelle classe de CM2. Cette ouverture de classe est le reflet de l'évolution démographique de notre village. Une évolution que nous avons toujours souhaité maîtrisée et accompagnée.
Le PLU (Plan Local d'Urbanisme), en cours de finalisation, portera les objectifs, principes et règles d'aménagement du territoire pour les années à venir. Il sera arrêté en conseil municipal en début d'année et, bien sûr, soumis à votre avis. En programmant en cœur de ville la création de logements de typologies variées, nous tâcherons, tout en préservant notre identité et notre patrimoine, de répondre à l'enjeu prioritaire qu'est le parcours d'habitat. C'est dans cette dynamique que les travaux de la maison Lataste vont être lancés. L'architecte a terminé de dessiner les plans de rénovation et les entreprises de travaux sont en cours de recrutement.

Une saison culturelle digne de Sainte-Hélène

Accompagner le développement équilibré de notre petite commune rurale, c'est aussi œuvrer pour l'accès à la culture et programmer des rendez-vous dans la lignée du succès de la Sainte-Croix ou des salons des livres et des arts. Comme vous le verrez dans le dossier central de ce magazine, nous avons fait le pari d'une saison culturelle étoffée et animée toute l'année. Ne l'oublions pas : la culture c'est ce qui fait l'homme et le lien entre les hommes au sein d'une communauté.

La saison des fêtes approche : saisissons cette occasion de nous rassembler lors du marché de Noël et autres festivités de fin d'année et partageons des moments heureux, ensemble à Sainte-Hélène !

Bonnes fêtes à tous !

Votre maire
Lionel Montillaud

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Revue n°122 Hiver 2025, p.3, p.5, p.11 à p.16 et p.22.

L'ÉDITO DU MAIRE

« Nous nous concentrons sur l'essentiel : vivre bien à Sainte-Hélène »

Les coupes budgétaires annoncées auront-elles un impact sur les finances de la commune ?

L'année 2025, l'État nous l'a suffisamment répété, sera placée sous le signe de l'austérité. Cependant, à l'heure où nous parlons, le projet de loi de finances du gouvernement n'a pas encore abouti. Sainte-Hélène, comme toutes les communes françaises, doit donc construire son budget 2025 avec une visibilité limitée.
Toutefois, grâce à une gestion prudente et rigoureuse, la santé financière de la commune est bonne : nous pouvons anticiper un budget de fonctionnement plus resserré que d'habitude sans impacter les services publics. Par ailleurs, les grands projets, comme la plaine des sports et des loisirs ou la Maison Lataste, ont fait l'objet de plans pluriannuels et sont donc structurés sur le long terme. Ils ne sont en aucun cas menacés par les coupes budgétaires de l'État.
Notre budget 2025 peut donc se concentrer sur l'essentiel : bien vivre à Sainte-Hélène.

Quels sont les grands projets en cours ou qui débuteront en 2025 ?

J'en retiendrai trois.
D'abord, la Maison Lataste, dont les travaux débuteront en avril après un an et demi d'études. Elle proposera six appartements, dont la réalisation et la location seront confiées à un bailleur social. Sainte-Hélène étant de plus en plus attractive, l'offre de logements doit suivre.
Autre grande satisfaction pour l'équipe municipale : l'espace de santé a ouvert ses portes en début d'année après quatre ans de travaux. Encore une promesse électorale tenue ! Il était crucial pour nous de sortir Sainte-Hélène du désert médical. À terme, vingt-deux professionnels de santé travailleront dans cet espace. L'accès aux soins pour tous les habitants est désormais une réalité.
Enfin, cette année, le chantier de la plaine des sports et des loisirs entrera dans sa dernière phase. L'activité sur site sera maintenue, mais, petit à petit, au cours des 18 prochains mois, cet espace bénéficiera d'une transformation complète pour devenir le poumon vert de la commune, avec des lieux de balade, d'échange, des bancs et du mobilier neufs... et des arbres partout !

Quel est, en ce moment même, le dossier ouvert sur le bureau du Maire ?

C'est celui du PLU, qui va entrer en vigueur cette année. Arrêté le 12 mars prochain, il marque la fin d'une longue période de travail administratif engagée par les services municipaux dès 2020. En septembre, au plus tard, ce document d'urbanisme incontournable sera opposable, autrement dit, effectif.
Petit à petit, les opérations d'urbanisme qu'il programme façonneront le nouveau visage de Sainte-Hélène, à commencer par le cœur de ville, avec la création d'une place face à l'Intermarché et l'arrivée de nouveaux commerces sur les allées du Champ de Foire.
Si Sainte-Hélène change, c'est pour qu'on y vive encore mieux. Ainsi, je souscris à 100 % à la vision de l'architecte Le Corbusier, qui a d'ailleurs beaucoup œuvré en Gironde au début de sa carrière, et qui disait : « *La ville moderne est un lieu de rencontre, un lieu d'échange, un lieu de vie.* »

Votre maire
Lionel Montillaud

3

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Balade urbaine pour l'élaboration du PLU

Collecte de la Banque Alimentaire

Distribution du colis des ainés

Inauguration du terrain synthétique

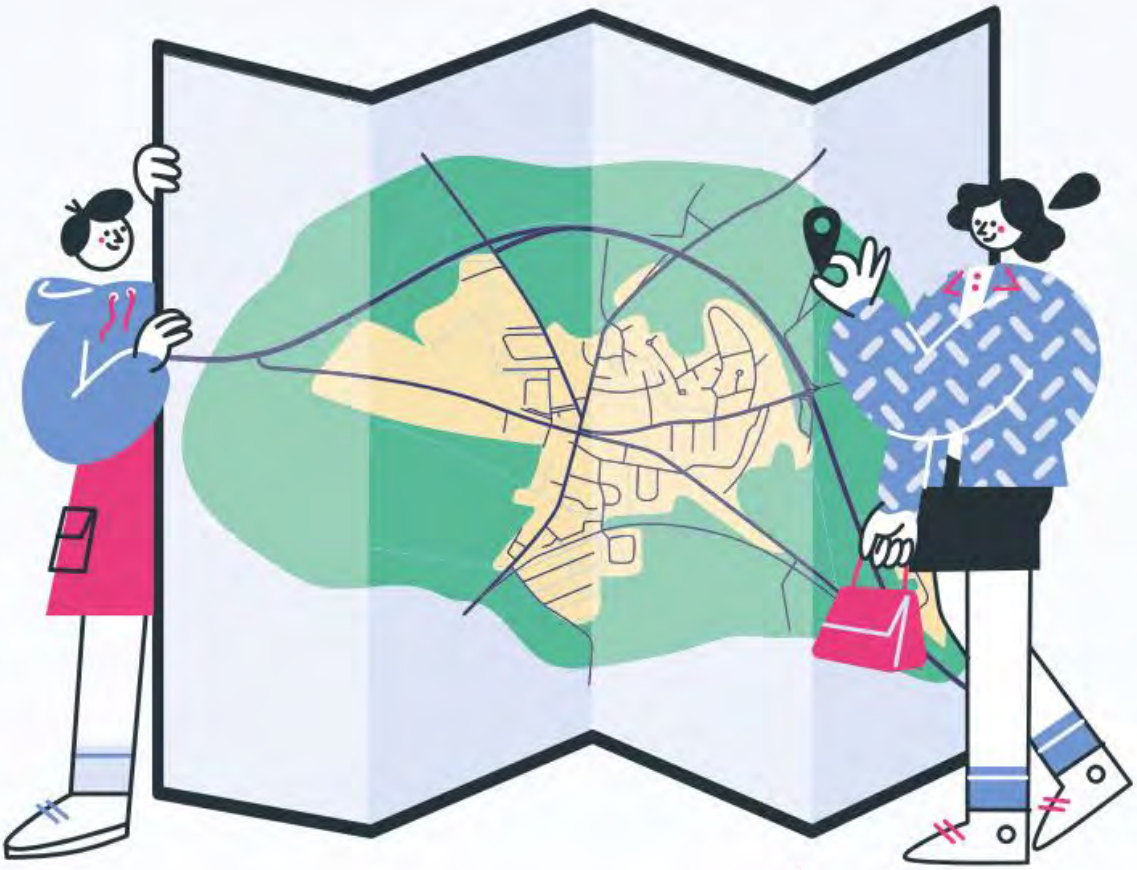
5

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

DOSSIER

QUEL SERA LE VISAGE DE SAINTE-HÉLÈNE EN 2040 ?

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme parvient à son terme. Arrêté le 12 mars, le PLU de Sainte-Hélène devrait être applicable à l'automne, après une dernière enquête publique au début de l'été. Population, logement, déplacement, environnement, économie, quel sera le visage de Sainte-Hélène à l'horizon 2040 ?



Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3 QUESTIONS À

↓

Lionel Montillaud, maire de Sainte-Hélène

« Le projet est devenu réalité ! »

1 Pourquoi Sainte-Hélène a-t-elle besoin d'un PLU ?

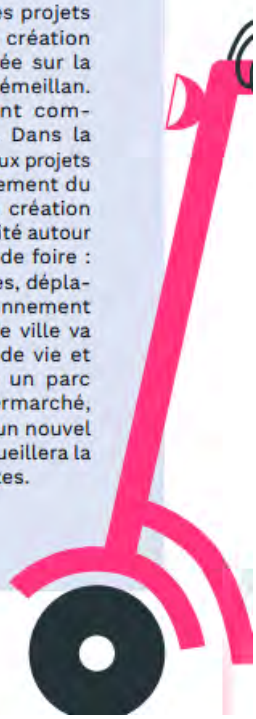
En l'absence de PLU, notre commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui encadre les demandes de permis de construire ou les certificats d'urbanisme. Or, ce document est à la fois très permissif – il impose un minimum de règles à respecter – et inadapté, car il ne tient pas compte des spécificités locales et encore moins de notre vision pour la commune. Nous nous étions donc engagés à élaborer un PLU pour mettre en œuvre un véritable projet d'aménagement du territoire, un plan guide qui nous permette de planifier le développement de la commune dans toutes ses dimensions : démographique, économique, environnementale...

2 Pourquoi son élaboration a-t-elle pris du temps ?

Le PLU a été lancé dès la première année du mandat. Un peu ralentis par la Covid et l'incendie, les élus ont aussi voulu prendre le temps de faire un travail de fond avec un diagnostic précis de l'existant, une analyse poussée de toutes les informations recueillies et une concertation à chaque étape avec toutes les parties prenantes. Nous avons ainsi travaillé main dans la main avec les services de l'État. Nous sommes allés dans chaque quartier, dans chaque rue, nous avons organisé plusieurs réunions publiques, deux balades urbaines - dont la dernière à vélo, et rencontré à maintes reprises les habitants, le Conseil citoyen, les forestiers, les commerçants et les agriculteurs.

3 Sur la commune, quels sont les grands projets d'aménagement ?

En ce qui concerne les projets intercommunaux, la création de la piscine est actée sur la zone d'activités de Gémeillan. Les travaux devraient commencer début 2026. Dans la commune, les principaux projets concernent l'aménagement du centre-bourg avec la création d'une nouvelle centralité autour des allées du champ de foire : logements, commerces, déplacements doux, stationnement mutualisé, le cœur de ville va redevenir un espace de vie et de rencontres. Dans un parc arboré derrière l'Intermarché, nous ouvrirons aussi un nouvel espace public qui accueillera la nouvelle salle des fêtes.



Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Petit lexique de l'urbanisme

- **PLU :** Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui traduit un projet global d'aménagement de la commune et fixe les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur chaque parcelle.
- **PADD :** Clé de voûte du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet de territoire et les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour encadrer le développement de la commune.

Ils s'imposent au PLU

- **Le SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) Médoc 2033 qui fait office de document cadre pour toutes les communes.
- **La loi climat et résilience** qui prévoit notamment la division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030. Concrètement, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers devra être deux fois moins importante qu'au cours des 10 dernières années.

Sainte-Hélène en 2025 : 4 points clés

Attractive mais...
Attractive du fait de sa proximité avec la Métropole et l'Océan, Sainte-Hélène connaît une croissance démographique modérée, mais régulière. Avec l'arrivée de familles avec enfants, sa population est jeune (81% ont moins de 60 ans) mais elle montre aussi des signes de vieillissement et un nombre important de personnes seules.

Un besoin de logements pour tous
Sur un marché immobilier tendu, le parc de logements est peu diversifié : pavillonnaire et marqué par la prédominance de la maison individuelle, les offres locatives et de logements sociaux font défaut. (6,6% du parc) pour accueillir les jeunes, les ménages modestes ou les personnes âgées qui voudraient venir ou rester vivre à Sainte-Hélène.

Une économie dynamique, mais peu d'actifs Sainte-Hélènois
Le tissu économique, commercial notamment, est relativement plus développé que celui des autres communes périurbaines grâce à la zone d'activités. Mais moins de 15% des actifs travaillent dans la commune et la voiture reste omniprésente pour les déplacements domicile-travail.

Une ville bien équipée, mais un besoin de nouvelles mobilités
En ce qui concerne les services et équipements publics, Sainte-Hélène est plutôt bien pourvue : le pôle sportif et de loisirs déjà développé se renforce encore, le parc scolaire est capable d'accompagner une croissance démographique maîtrisée et l'offre de soins est satisfaisante. Il manque néanmoins des hébergements spécifiques pour les personnes âgées, une offre de transports collectifs, des liaisons douces et des possibilités de stationnement dans le bourg.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

SAINTE-HÉLÈNE 2040 EN 5 QUESTIONS

L'offre doit s'adapter aux nouveaux besoins

Quels logements pour les accueillir ?

Pour limiter la consommation foncière, l'accueil de nouveaux habitants se fera essentiellement dans le bourg ou au sein de zones urbaines déjà bâties. Ainsi les nouveaux logements sont positionnés sur la friche de l'ancienne station-service en centre-bourg ou sur la route de Bordeaux. Ils devront conforter la qualité paysagère et bâtie de la commune, mais aussi proposer de nouveaux formats et favoriser la mixité sociale et générationnelle : des logements à louer, des surfaces plus petites, l'offre doit s'adapter aux nouveaux besoins.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Quel sera le nouveau visage du centre-ville ?

Déjà engagée dans une Convention d'aménagement de bourg avec le Département, la commune entend redonner toute sa place et toutes ses dimensions au centre-ville : habitat (construction ou réhabilitation de logements aujourd'hui insalubres), commerce avec une halle et de nouveaux espaces commerciaux à commencer par l'agrandissement de l'Intermarché, déplacement doux, espaces et services publics.

Quel symbole pour incarner le Sainte-Hélène de demain ?

Le logo « Cœur de ville - Sainte-Hélène 2040 » est désormais le symbole du projet global de redynamisation du centre-ville, dont le PLU constitue un des piliers. Il sera utilisé pour toute communication relative à l'aménagement et au développement de Sainte-Hélène, afin de rendre ce projet accessible et participatif pour tous.

Ce symbole, à la fois humain et naturel, reflète l'équilibre entre urbanisme et environnement, tout en incarnant la vision d'avenir portée par la commune.

Quels sont les équipements publics inscrits au PLU ?

La rénovation et l'agrandissement de la **mairie**

Le réaménagement du **stade municipal** qui deviendra une **plaine des sports ouverte sur le cœur de ville avec des infrastructures sportives** pour tous : 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.

L'équipement aquatique qui prendra place sur le site de Gémeillan.

La nouvelle salle des fêtes derrière l'Intermarché sur l'esplanade du temps libre

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

TÉMOIGNAGES

Les élus, le maire, se sont montrés particulièrement investis

« Un patrimoine naturel remarquable à protéger »

« Avant tout projet d'aménagement, sur un territoire essentiellement agricole et forestier - 2% de la commune, seulement, est urbanisé – nous avons d'abord voulu préserver notre patrimoine naturel et sa biodiversité. Nous avons travaillé sur la mise en valeur de nos trames vertes et bleues, la prise en compte des zones humides et de nos ressources en eau, le recensement et la protection de nos patrimoines bâti et paysager, mais il s'agit aussi d'intégrer les évolutions à venir du climat et leurs incidences potentielles.
Comme l'ont montré les événements de septembre 2022, Sainte-Hélène est particulièrement exposée au risque feu de forêt. En plus d'une approche globale de la gestion forestière – une DFCI efficace, un maillage des parcelles, des sous-bois entretenus, une obligation stricte de débroussaillement – le PLU veille à la reconstitution de lisières urbaines entre la forêt et les zones habitées. »

Héloïse Desclaux,
Adjointe au Développement durable et au cadre de vie

« Nous avons eu notre mot à dire »

« Le projet de PLU a été présenté au Conseil citoyen qui, sous la forme d'une discussion libre et très ouverte, a pu faire part de ses commentaires et suggestions. Nous avons eu notre mot à dire et nos remarques ont été prises en compte. Nous avons unanimement salué la volonté de protection du patrimoine ancien et le fait que la plus haute construction de la commune reste la Maison Lataste. À titre personnel, en tant que mère de famille, j'ai aussi été sensible au fait que le PLU apporte des réponses en matière de sécurisation des déplacements à pied ou à vélo dans le centre-bourg. »

Magali Boudé,
Membre du Conseil citoyen

« Des élus particulièrement investis »

« Les élus de Sainte-Hélène, le maire en tout premier lieu, se sont montrés particulièrement investis, disponibles et réactifs dans le travail mené autour de l'élaboration du PLU. Nous avons rencontré une équipe qui savait ce qu'elle voulait – moderniser, donner un nouvel élan à la commune sans dénaturer son environnement et son patrimoine – mais qui a aussi pris le temps d'écouter sa population. Ainsi, en plus des temps de consultation obligatoires, des ateliers ont été organisés avec les agriculteurs, les commerçants et les habitants sous la forme notamment de balades urbaines. Ce n'est pas toujours le cas, le document final est le fruit d'une large concertation. »

Manon Lamarque,
Urbaniste au sein du cabinet UA 64

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

SAINTE-HÉLÈNE A RÉSERVÉ L'EMPLACEMENT DE LA PISCINE DANS SON PLU

Le projet d'une piscine intercommunale est sur la table de la Médullienne depuis plusieurs années. Porté haut et fort par les élus (et en particulier par les maires de Sainte-Hélène et de Brach), cet équipement phare du mandat 2020-2026 est sur le point de voir le jour, après la période incompressible des études environnementales.

Entretien croisé

Lionel Montillaud
Maire de Sainte-Hélène et vice-président en charge des finances, des ressources humaines et de la mutualisation

Didier Phoenix
Maire de Brach, vice-président en charge du développement économique et des infrastructures sportives.

Pourquoi ce projet est-il en passe d'aboutir ?

LM : La piscine était initialement prévue sur un terrain à Avensan, puis aux Argileys, mais des impératifs environnementaux nous ont forcés à renoncer à ces deux emplacements. La protection de la biodiversité est prise très au sérieux de nos jours et il est impossible de passer outre les études. C'est pour cela uniquement et non pour des raisons financières que le projet a été retardé.
J'ai alors proposé un autre terrain à l'entrée de la zone d'activités de Gémeillan. Comme c'est une parcelle privée, nous avons entamé un dialogue avec le propriétaire afin de la lui racheter. La commune a réservé l'emplacement de cet équipement dans son PLU. C'est donc une opération d'aménagement programmée au plan juridique et bordée au niveau réglementaire.

Pourquoi situer la piscine à Sainte-Hélène est-elle le bon choix ?

DP : C'est un choix stratégique : Sainte-Hélène occupe une place centrale dans la Communauté de communes. Le nouveau terrain proposé par Lionel Montillaud nous permet de poursuivre ce projet d'intérêt public, même s'il reste encore des barrières à lever. Car rien n'est joué tant que les services de l'État ne nous ont pas donné le feu vert. Nous finalisons actuellement les derniers détails du projet.

Concrètement, où en êtes-vous ?

LM : La Communauté de communes recrute l'assistant à maîtrise d'ouvrage qui va calibrer le projet afin de passer les marchés publics. Cette piscine couverte représente un budget de travaux de 10 millions d'euros pour 6 lignes d'eau de 25 m avec un vaste bassin d'apprentissage d'au moins 150 m², sans oublier les vestiaires et l'accueil. Il est donc logique de prendre un maximum de précautions dans l'attribution des marchés. Si tout se déroule comme prévu, les entreprises seront recrutées avant la fin de l'année et la construction débutera en 2026.

Pourquoi ce projet vous tient-il à cœur ?

DP : La piscine est une priorité pour l'ensemble des élus communautaires. Nous avons d'ailleurs embauché un chef de projet chargé de suivre l'avancement de ce dossier.

LM : C'est un équipement structurant pour l'apprentissage de la nage sur notre territoire, et un projet synonyme d'emploi, de nouvelles entrées fiscales pour la CdC... donc de services pour les habitants du territoire.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3.3.3 Information du public sur les lieux habituels d'affichage

Durant la procédure d'élaboration du PLU, la population a pu être informée des différents évènements en lien avec la procédure par le biais des panneaux lumineux mais également par le biais d'affichage.

Des exemples d'affichage :

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Réunion publique

PLAN LOCAL D'URBANISME

Présentation du PADD

PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, nous vous invitons à une réunion publique afin de vous présenter les grandes orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

CONCERTATION

Présentation du plan d'Aménagement et de développement durable dans le cadre de l'élaboration du futur PLU.

Venez nombreux !

Votre avis compte.

Construisons ensemble la ville de demain

Retrouvons-nous :

Le mercredi 1 février à 19h à la salle des fêtes

Informations et renseignements :
cabinetdumaire@saintehelene.fr
www.saintehelene.fr

VILLE DE Sainte Hélène

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

BALADE URBAINE

dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

LE 14 DÉCEMBRE À 10H30
- DEVANT LA MAIRIE -

Participez à une balade commentée pour découvrir et échanger sur l'avenir de notre commune !

EN VÉLO OU EN MINIBUS

Une occasion conviviale pour partager vos idées et mieux comprendre les enjeux du PLU !

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS AVANT LE JEUDI 12 DÉCEMBRE À 12H00

cabinetdumaire@saintehelene.fr

06 12 87 09 93

VILLE DE Sainte Hélène

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Plan local d'urbanisme

Retrouvons-nous pour la réunion publique de présentation du Plan Local d'Urbanisme de notre ville.

Vivons ensemble le Sainte-Hélène de demain

PRÉSENTATION

Mobilité, logement, type d'habitat, patrimoine, commerces, équipements,...
Quels seront les contours de notre ville ?

Venez nombreux

Votre présence compte !

Retrouvons-nous :

Le mercredi 22 janvier à 19h à la salle des fêtes

Informations :

cabinetdumaire@saintehelene.fr

06 12 87 09 93

VILLE DE Sainte Hélène

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3.4. **Des panneaux d'exposition**

Deux panneaux ont été exposés **à l'extérieur** de la mairie pour présenter l**a démarche d'élaboration du PLU** mais également présenter les éléments clés du diagnostic du PLU.

Les panneaux ont été présentés **à la population en mars 2022 lors d'une réunion publique. Ils ont ensuite été affiché à l'extérieur de la mairie durent la totalité de la procédure d'élaboration du PLU.**

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-HELENE

Sainte Hélène

1

Le PLU : *mode d'emploi*

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme et de planification.
La commune de Sainte-Hélène est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis la caducité de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU définit le projet d'aménagement de la commune pour les 10 années à venir.
C'est un projet qui prend en compte l'urbanisme, les dynamiques socio-démographiques, l'économie, l'agriculture, l'environnement et plus généralement, le développement durable.

Ce document est destiné à réglementer l'utilisation des sols du territoire communal. Il divise la commune en zones à vocation urbaine à urbaniser, agricole ou naturelle. Chaque zone possède un règlement où sont définies les conditions de constructibilité des terrains, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiés. C'est sur la base de ces règles que sont ensuite accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

Le PLU : pourquoi engager son élaboration ?

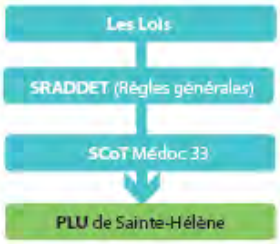
Les raisons pour lesquelles la Commune de Sainte-Hélène s'est engagée dans l'élaboration du PLU sont les suivantes :
- Promouvoir un développement urbain maîtrisé et qualitatif, contribuant à la valorisation de l'image de la Commune
- Prendre en compte les évolutions du contexte législatif en matière d'urbanisme (dont la loi Climat et Résilience)
- Définir les orientations stratégiques du projet de territoire qui permettront la réalisation de projets structurants du développement urbain
- Prendre en compte et respecter le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Médoc 2033.

Quel est le contenu du PLU ?

1. **Un rapport de présentation** : il explique et justifie les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic territorial établi au regard des prévisions économiques, démographiques, agricoles, forestières, environnementales...
2. **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il définit les orientations d'urbanisme pour les 10 ans à venir et les aménagements retenus par la commune.
3. **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis ou des thématiques.
4. **Un règlement** : il se compose d'un document écrit et d'un document graphique qui définissent les règles générales d'urbanisation :
   - Le zonage délimite des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N) et fait apparaître les éventuelles réservations et prescriptions complémentaires retenues
   - Le règlement écrit fixe les règles applicables pour chacune des zones.
5. **Des annexes** : elles comprennent les éléments d'information divers tels que la description des réseaux, les Servitudes d'Utilité Publique..

Le PLU n'est pas un document isolé

Le PLU doit être conforme ou compatible avec les documents, plans et normes supérieurs.



Loi Climat et Résilience le 22/08/2021
- Réduire de moitié le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années à venir
- Mobiliser en priorité les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés avant d'envisager la moindre ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles ou forestiers.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 27/03/2020
- Promouvoir un développement urbain durable et une gestion économe de l'espace
- Prendre en compte de la trame verte et bleue (TVB)

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) 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

Focus sur la loi Climat et Résilience et la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers

L'article 191 de la loi prévoit : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.

Artificialisation des sols : il s'agit de transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...

Le PLU ne doit ouvrir à l'urbanisation des terrains que si cela est justifié et que la capacité de construire ou d'aménager est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés existants (on parle d'enveloppe urbaine).

Pour quand ?

L'élaboration d'un PLU nécessite un long temps d'études, de réflexions et de concertation.

Les études ont démarré en octobre 2021. L'entrée en vigueur du document peut-être envisagée à partir de 2023.

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.

http://www.ville-sainte-helene.fr/
Mairie de Sainte-Hélène
1 place du 11 Novembre
33 480 Sainte-Hélène

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-HELENE

Sainte Hélène

2

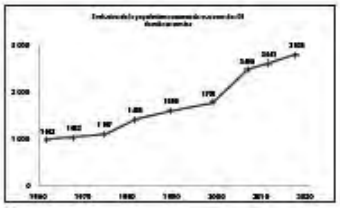
Le diagnostic territorial

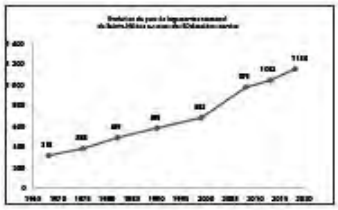
Une commune attractive...

Sainte-Hélène compte 2826 habitants en 2018. Depuis 2008, la population a augmenté de 332 habitants en 10 ans.

...avec un parc de logements peu diversifié et une forte dépendance à la voiture

Le parc de logements est composé de 85% de maisons de grande taille (94.5% sont des résidences principales) et ne permet pas d'accueillir les jeunes et les personnes isolées.
L'attractivité communale auprès des actifs travaillant à l'extérieur de la commune (principalement la Métropole Bordelaise) engendre d'importants déplacements quotidiens et une dépendance à la voiture individuelle même pour des déplacements de courtes distances / durées.





Une population jeune...

Sainte-Hélène accueille une population jeune bénéficiant d'un cadre de vie rural à proximité de la métropole bordelaise. En 2018, près de 60% de la population à moins de 45 ans.

...qui connaît les signes d'un vieillissement

La commune connaît une baisse d'attractivité auprès des actifs de 30 à 45 ans c'est à dire, les ménages parmi les plus susceptibles d'avoir des enfants. Cette baisse d'attractivité peut avoir des conséquences sur la croissance démographique et les équipements publics tels que les écoles.

Un territoire identitaire...

La commune dispose d'un tissu ancien identitaire et d'un petit patrimoine réparti sur tout le territoire. Seulement 4.3% de la commune est urbanisée.

...mais une urbanisation récente banale

La commune s'est urbanisée autour de son centre-bourg en tache d'huile. Cet étalement urbain et l'hétérogénéité architecturale contribuent à la banalisation du paysage communal et tendant à dévaloriser le cadre de vie.

Une qualité de vie à proximité de la métropole...

Sainte-Hélène dispose de nombreux services et équipements qui permettent d'animer la vie locale.
L'offre commerciale bien que peu diversifiée est suffisante au vu de par la proximité de la métropole.

...mais des espaces publics peu qualitatifs

Les espaces publics sont peu qualitatifs et les cheminements doux permettant leur mise en réseau sont peu signalés, peu sécurisés ou manquants.
Sainte-Hélène ne dispose pas d'espaces fédérateurs pour la vie communale et pour tous les âges malgré une demande des habitants.

Des espaces naturels remarquables...

Sainte-Hélène dispose d'un patrimoine naturel riche avec de nombreux réservoirs de biodiversité (ZNIEFF) : forêt, landes humides...
Certains de ces espaces ont fait l'objet d'investigation (ZNIEFF etc).

...souvent fragmentés par l'urbanisation

La faune est contrainte dans ses déplacements autour des zones d'activités, de la RD 6 et des clôtures qui peuvent séparer les propriétés forestières.

Une activité sylvicole importante et dynamique...

Sainte-Hélène est recouverte essentiellement de pins et cela façonne l'identité de la commune.

...mais contrainte

L'activité sylvicole doit cependant faire face à plusieurs problématiques :
- La pression de l'urbanisation
- La concurrence potentielle des énergies renouvelables
- Le risque incendie.

L'emploi Sainte-Hélènois dominé par la sphère productive...

Les actifs de la commune représentant 80% de la population en âge de travailler.
450 emplois sont présents à Sainte-Hélène répartis dans 195 établissements. Le secteur de la construction est majoritaire.

...en inadéquation avec les nouveaux profils d'actifs

Sainte-Hélène dispose d'une offre d'emplois ne correspondant pas réellement au profil des habitants et des nouveaux habitants. La majorité des emplois proposés sur la commune sont destinés aux ouvriers alors que les actifs occupent essentiellement des professions qualifiées.

Pondérons enjeux...

- Anticiper les besoins futurs
- Renforcer l'attractivité du bourg
- Développer une nouvelle offre en équipements (piscine, salle de concert...)
- Consolider et développer l'attractivité économique (Gemellan et au Gendre)
- Trouver le bon équilibre entre intensification et extension
- Augmenter la capacité d'évolution des tissus bâtis (surélévation, changement de destination, assouplissement des règles...)
- Agir sur les différents gisements fonciers (impulsion et accompagnement)
- Concevoir demain des stratégies d'évolution des tissus bâtis sans gommer leur diversité
- Concilier développement urbain et prise en compte des risques naturels et technologiques.
- Développer les modes de déplacements doux
- Protéger le patrimoine bâti et naturel

http://www.ville-sainte-helene.fr/ | Mairie de Sainte-Hélène | 1 place du 11 Novembre 33 480 Sainte-Hélène

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3.5. Un registre

Tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU, un registre de concertation accessible au public a été mis à disposition dans le hall de la mairie, aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Ce registre a pour objectif de recueillir les observations ou/et les suggestions de la population.

3.6. Les demandes par mail

Le public avait également la possibilité de faire parvenir ses remarques et ses contributions au projet de PLU, soit à travers le registre de concertation disponible en mairie, soit via une adresse électronique destinée à recueillir les observations sur la révision du PLU : *maire@saintehelene.fr*.

La possibilité d'écrire une contribution a été organisée dès le début de la procédure, annoncée par la délibération de prescription et rappelée à travers les différents articles publiés dans les bulletins d'informations municipales, l'exposition publique et lors des réunions publiques.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

4. Bilan de la concertation publique : conclusion

4.1. Rappel des modalités de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation doivent permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Dans ce cadre, les objectifs de la concertation portée par la ville de Sainte-Hélène autour de l'élaboration du PLU étaient de :

- Information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage (panneaux lumineux) ;
- Information du public par le journal municipal et le site internet ;
- Mise à disposition en Mairie des documents d'étude, au fur et à mesure de leur production, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.
- Réalisation de réunions publiques, balades urbaines et ateliers ;
- Tenu d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toute personne intéressée qui sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire, également par mail : maire@saintehelene.fr.

La démarche de concertation doit être l'opportunité de construire le projet de PLU, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. La concertation doit se dérouler tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, depuis la prescription jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Des dispositifs variés et complémentaires devaient être mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales et aux personnes concernées d'accéder à l'information et de participer à la réflexion.

L'ensemble de ces modalités d'information et de concertation a été mis en œuvre.

4.2. Bilan et prise en compte de la concertation dans le projet

Pendant cette phase de concertation, la population, les associations, et autres personnes intéressées se sont exprimées sur de nombreux thèmes. Les principales remarques, interrogations et sujets évoqués sont regroupés ci-après.

4.2.1 Les réunions publiques

Les réunions publiques ont réuni des habitants intéressés, ce qui a permis de partager les différents éléments de l'élaboration du PLU avec les habitants.

4.2.2 Les ateliers et balades urbaines

L'objectif des questionnaires était de compléter le diagnostic territorial. 25 personnes étaient présentes pour le premier atelier et 11 personnes pour le second.

- **Compte rendu de l'atelier 1** : Rencontre avec les agriculteurs/trices et sylviculteurs

Monsieur le Maire ouvre la séance en présentant le projet de PLU et ses enjeux.

Il propose également un tour de table afin de rencontrer les différentes personnes présentes à cette réunion ainsi que leurs potentiels projets.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Il laisse ensuite la parole au bureau d'études pour développer le rôle des agriculteurs et des sylviculteurs dans l'élaboration du PLU. L'objectif est de conserver cette prédominance de la sylviculture sur la commune. Le PLU a pour but de limiter l'urbanisation.

Un sylviculteur réagit favorablement et se dit contre le mitage.

Monsieur le Maire ajoute que la municipalité souhaite conserver cette forêt, le poumon vert de la commune.

Les changements de destination :

Le bureau d'études explique en quoi consiste un changement de destination et quel sera le rôle des sylviculteurs dans l'élaboration de cette liste de potentiels changements de destination.

Monsieur le Maire souhaite préserver les courtioux et les granges en l'état, et préserver le patrimoine bâti.

Un sylviculteur s'inquiète de voir que ses enfants ne pourront pas vivre à Sainte-Hélène car ils ne pourront pas construire sur leur exploitation. Le bureau d'études signale qu'une grange pourra être transformée en logement dans le cadre des changements de destinations.

Risque incendie et inondations :

Un sylviculteur membre du syndicat DFCI signale que la défense incendie fonctionne correctement sur les exploitations. Monsieur le Maire rajoute qu'il n'y a également pas de problème sur les secteurs urbanisés.

Un sylviculteur signale des problèmes de pénétration dans la forêt de personnes extérieures (moto, quad) et que cela entraîne des problèmes de sécurité. Il ajoute qu'il faudrait également interdire les nouvelles constructions au sein des écarts ruraux, car il n'y a pas de prévention contre les risques incendies. Monsieur le Maire et le bureau d'études signalent que la construction dans les écarts ruraux ne sera probablement plus possible avec le PLU.

Monsieur le Maire souhaite réfléchir à comment flécher des parcours pédestres depuis le cœur de ville. Il reviendra vers les propriétaires privés pour décider d'un parcours. Les différents participants sont favorables aux aménagements de chemin de balade dans leurs exploitations.

Concernant les risques d'inondation, un sylviculteur signale que lors de forte pluie, la Jalles peut déborder et entraîner des problèmes d'inondation. Il ajoute que les fossés ne sont pas assez entretenus pour garantir l'écoulement de l'eau. Monsieur le maire répond en précisant qu'une étude a été réalisée et des travaux seront réalisés.

Panneaux photovoltaïques :

Le bureau d'études demande à la commune quel est son point de vue concernant la création de hangars avec des panneaux photovoltaïques.

Monsieur le Maire indique que la commune encourage la création de panneaux photovoltaïques sur les friches industrielles et agricoles ou sur des bâtiments existants. Il rappelle que la commune interdit la création de hangar uniquement pour des intérêts économiques en lien avec la revente d'énergie.

Un sylviculteur demande si dans la partie Ouest, il serait possible de réserver un emplacement pour un futur projet. Le bureau d'études lui confirme que cela sera possible.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

- **Compte rendu de l'atelier** 2 : Rencontre avec les commerçant**(e)s et chef(e)s d'entreprises**

Monsieur le Maire ouvre la séance en présentant le projet de PLU et ses enjeux.

Il propose également un tour de table afin de rencontrer les différentes personnes présentes à cette réunion ainsi que leurs potentiels projets.

Il laisse ensuite la parole au bureau d'étude pour développer le rôle des commerçants et des chefs d'entreprises dans l'élaboration du PLU. Monsieur le Maire ajoute qu'une étude est en cours auprès de la CCI pour les commerces se trouvant dans le cœur de bourg et qu'il y aura également une CAB sur le centre bourg.

Mme ROULLAND propose de mettre en place une halle pour accueillir les commerçants lors des marchés comme c'est le cas sur la commune de Lacanau.

Les différents participants réagissent positivement à la proposition de Monsieur le Maire concernant la création d'une association des commerçants.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Monsieur BELLARD trouve qu'il faudrait créer un lieu de rencontre pour les jeunes. Monsieur le Maire signale que la municipalité va rénover le skate-park. La commune va également mettre en place des week-ends cinéma.

Le bureau d'études aborde ensuite la question de la zone mixte du Gendre. Pour les commerçants, cette zone est trop excentrée du centre-bourg. Le bureau d'études signale qu'à pied la zone se trouve seulement à 10 min du centre.

Mme RAYMOND signale que son entreprise se trouve dans une zone blanche et que cela crée des problématiques pour son entreprise. Elle ajoute qu'il serait intéressant de raccorder son entreprise au gaz de ville car cela deviendra indispensable à son activité d'ici quelques années.

Mme ROULLAND signale qu'elle cherche un local à acheter de 20m² à 40m² pour continuer son activité. Elle serait intéressée par des locaux dans la zone du Gendre.

Mme RAYMOND et Mme HYDIE déplorent le manque d'hébergement et de restauration sur la commune. Monsieur le Maire réaffirme son envie d'accueillir des offres de restauration et d'hébergement. Pour la municipalité il y a un réel enjeu d'accueil et de création d'une offre de résidence secondaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

Les deux ateliers ont donc permis de compléter le diagnostic ainsi que d'intégrer les remarques / demandes dans le projet de PADD.

Concernant les balades urbaines, elles ont permis aux élus de répondre aux questions, de prendre en compte les remarques de la population et d'améliorer le PLU.

4.2.3 La continuité de l'information sur le déroulement de la procédure et les **panneaux d'information**

La population a pu être informée durant la totalité de la procédure de l'évaluation de l'élaboration du PLU. Les moyens d'information sont conformes à la délibération.

4.2.4 Contributions individuelles

Les contributions par courrier, par email ou par le biais du registre ont porté essentiellement sur des cas particuliers.

Il s'agit à la fois de demandes d'information sur les futures règles s'appliquant sur une parcelle, une rue ou un secteur en particulier, ou le plus souvent, de demandes de changement de zonage, de classement d'une parcelle en vue d'augmenter des droits à construire.

Au total, 11 contributions de ce type ont ainsi été recensées sur les cahiers d'observation en commune, par email à l'adresse *mairie@saintehelene.fr* à destination de Monsieur le Maire. Ces demandes ont été analysées et ont pu être prises en compte favorablement lorsque la demande est apparue justifiée au regard des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique du PLU.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Nature de la demande	Avis	Réponses de la municipalité
Demande de passage de terrain inconstructible à constructible		
Propriétaires d'une parcelle d'environ 70 ha classée au lieu-dit « Constantenins-Sud » en zone boisée. Souhaitant un changement de zonage en vue de construire sa maison principale et une seconde pour sa fille. *Parcelles : A 1573 et 1463*	Défavorable	▪ Constitutif d'extension urbaine, en inadéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier. ▪ Présence du risque feu de forêt.
Propriétaire d'un terrain d'environ 13 500 m² actuellement non constructible. Souhaite un changement de zonage en vue de construire son habitation principale pour y vivre *Parcelle : ZD 24*	Défavorable	▪ Constitutif d'extension urbaine, en inadéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier. ▪ Présence du risque feu de forêt.
Suite à donation sa famille est propriétaire de plusieurs parcelles situées entre les routes de Castelnau et de Lacanau. Souhaite un changement de zonage de ces parcelles en vue de construire leur habitation respective. *Parcelle : ZC 94*	Favorable	Création de l'OAP « Le Gendre Est »
Demande au nom de la SA des ETS Cascarra dans le cadre de la révision de votre PLU. La SA est propriétaire des parcelles D 895 Les Tronquats-Sud et ZC 33 au Gendre Est sur Sainte-Hélène. Pour cette dernière, d'une superficie de 3ha43 58, nous sollicitons un changement de zonage dans le cadre de la prochaine modification du PLU afin de l'intégrer aux zones constructibles de la commune. *Parcelles : D 895 et ZC 33*	Défavorable	▪ Constitutif d'extension urbaine, en inadéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier. ▪ Présence du risque feu de forêt.
Propriétaire forestière d'un terrain, référencé C117 sur la commune de Sainte Hélène, je demande lors de la révision du PLU que celui-ci soit en zone constructible, afin que mon fils puisse y construire son habitation principale. *Parcelle : C 117*	Défavorable	▪ Constitutif d'extension urbaine, en inadéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier. ▪ Présence du risque feu de forêt.
Dans le cadre du PLU, nous souhaiterons qu'une partie de la parcelle 91 que nous détenons, soit constructible. Cette partie est en continuité de l'enveloppe urbaine 2022 de la commune de Sainte-Hélène. Cette partie de parcelle, non délimitée, est d'environ 7460 m². *Parcelle : AD 91*	Favorable	Création de l'OAP « Les Tronquats »
Propriétaires, notre maison située au 8 allée des Camélias, se trouve sur un terrain composé de 3 parcelles cadastrales dont	Favorable	Les terrains sont localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, les terrains ont été intégré en zone constructible en adéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

l'une n'est actuellement pas constructible (section AA parcelle 128). *Parcelle : AA 128*		
Suite à notre conversation téléphonique, je vous transmets un courrier pour une demande de permis de construire… En effet, après le décès de mes parents, nous sommes héritiers de ce terrain de 120 m², malheureusement nous apprenons qu'il est non constructible… *Parcelle : A 1006*	Défavorable	▪ Constitutif d'extension urbaine, en inadéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier. ▪ Présence du risque feu de forêt.
Demande de changement de destination		
Nous vous soumettons notre demande de changement de destination pour 3 bâtiments de notre propriété : - Grange : située sur la parcelle référence 0925 - Hangar : situé sur la parcelle référence 0928 - Courtiou situé sur la parcelle référence 2214 En effet, nous souhaitons rendre « habitables » nous permettrait éventuellement de réfléchir, à moyen ou long terme, à un projet d'installation de gites ou chambres d'hôtes. *Parcelles : B 295, B 928 et B 2214*	Défavorable	Les bâtiments ne pourront pas être intégrés à la liste des changements de destin : ▪ Présence du risque feu de forêt. ▪ Bâtiment non adapté.
Les propriétaires des parcelles 483 et 484 demandes si la parcelle 484 est considérée comme constructible dans le prochain PLU. *Parcelle : AC 13*	Favorable	La parcelle est localisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le terrain a été intégré en zone constructible en adéquation avec l'objectif ZAN et l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestier.
Il est demandé de corriger et d'optimiser l'OAP Gendre-Est ainsi que le règlement.	Défavorable	La demande ayant été reçue à la fin des études, elle n'a pas pu être prise en compte. La municipalité invite donc le demandeur à soumettre une nouvelle demande lors de l'enquête publique.

La municipalité a répondu :

- Favorablement à 4 demandes
- Défavorablement à 7 demandes

4.2.5 Bilan

La volonté d'associer les habitants et les personnes ressources à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est traduite dans les faits. Les différentes personnes ayant pris part à la concertation, ont pu participer à l'élaboration du PLU, apportant leur contribution du diagnostic et à la traduction réglementaire.

Le bilan de la concertation apparait ainsi positif, la concertation a permis de conforter le projet de PLU élaboré **par l'équipe municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points. Une part des** observations ou des demandes **n'a en revanche pas pu être prise en compte, en particulier lorsqu'elles ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général, et/ou si elles n'étaient pas liées au travail de révision du** PLU.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien l'**élaboration** du PLU.