PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

réunion du 4 juin 2025

COMMUNE DE SAINTE-HÉLÈNE

Élaboration du PLU

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde,
- M. MAYER Jonathan, président de la Coordination rurale de Gironde,
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- M. JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Mme TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. FORET Thierry, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Mme VANQUAETHEM Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme CHANUDET Violette, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- Mme RAYNAL Audrey, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (1 pouvoir compris) : 14
Quorum : le quorum est atteint.

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90 – 33090 Bordeaux cedex
Tél : 05 56 93 30 33 – Mél : ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

SYNTHÈSE DU PROJET

Le projet de PLU a été prescrit le 28/10/2021 et arrêté le 12/03/2025.

La commune étant incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé, la commission est amenée à émettre un avis :
– au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ; Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
– au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme ; Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF relève que l'unique secteur Aa est désigné comme étant un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Elle relève également la présence d'autres secteurs qui devraient être considérés comme tels dès lors qu'ils permettent de nouvelles constructions au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
Globalement, la commission retient l'insuffisance de l'encadrement des possibilités de construire dans ces secteurs, situés en zones naturelles, agricoles ou forestières, et qui doivent rester exceptionnels.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève le nécessaire encadrement de l'emprise des piscines.

Enfin, la commission prend acte de l'identification de 25 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, mais s'interroge sur leur défendabilité en termes de prise en compte du risque incendie de forêt.
La CDPENAF précise que les actes d'urbanisme relatifs à ces bâtiments qui nécessiteraient un changement de destination devront faire l'objet d'un avis conforme en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. La commission sera ainsi amenée à se prononcer sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur. Elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).
La commission observe également que les surfaces accordées au photovoltaïque au sol sont particulièrement importantes et alerte sur le risque tant en matière d'incendie que de consommation d'ENAF.

En conclusion, au regard des engagements pris par la commune dans son courrier, la CDPENAF émet un avis favorable sur la procédure engagée, assorti toutefois des réserves susvisées.

RÉSULTATS DU VOTE

9 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES au titre des articles L.151-13 et L.151-12 du Code de l'urbanisme,
0 voix contre,
5 abstentions.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer

Benoît HERLEMONT

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90 – 33090 Bordeaux cedex
Tél : 05 56 93 30 33 – Mél : ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de SAINTE-HÉLÈNE

Élaboration du PLU

CdC Médullienne – SCoT Médoc 2033 app le 19/11/2021
Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 12 mars 2025

CDPENAF du 04/06/2025

Avis simple sur STECAL (article L.151-13 du Code de l'urbanisme)
Avis simple sur règlement (article L.151-12 du Code de l'urbanisme)

Commune comprise dans le périmètre d'un SCoT approuvé

- **Avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme** ;
  Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
  1° Des constructions ;
  2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
  3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
  Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
  Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

- **Avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme** ;
  Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- L'INAO informe que le projet ne semble pas générer une consommation supérieure à 2%
  → **pas d'avis de la CDPENAF au titre de l'article L.112-1-1 du CRPM**.

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Les STECAL

En zone A, un secteur spécifique :
− **Aa** correspondant à un STECAL permettant la gestion d'activités commerciales de produits agricoles et d'un espace de coworking à la ferme. Ce secteur représente une surface de 0,8 ha au nord du bourg.

Seul ce secteur Aa est désigné dans le projet de PLU arrêté comme STECAL en tant que tel
NB : pas de règle précise sur l'encadrement des constructions admises dans ce STECAL Aa
Diapo suivante : le règlement avec les constructions et installations admises

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Le STECAL Aa – Le règlement

Dans l'ensemble de <u>la zone A et le secteur Aa</u>

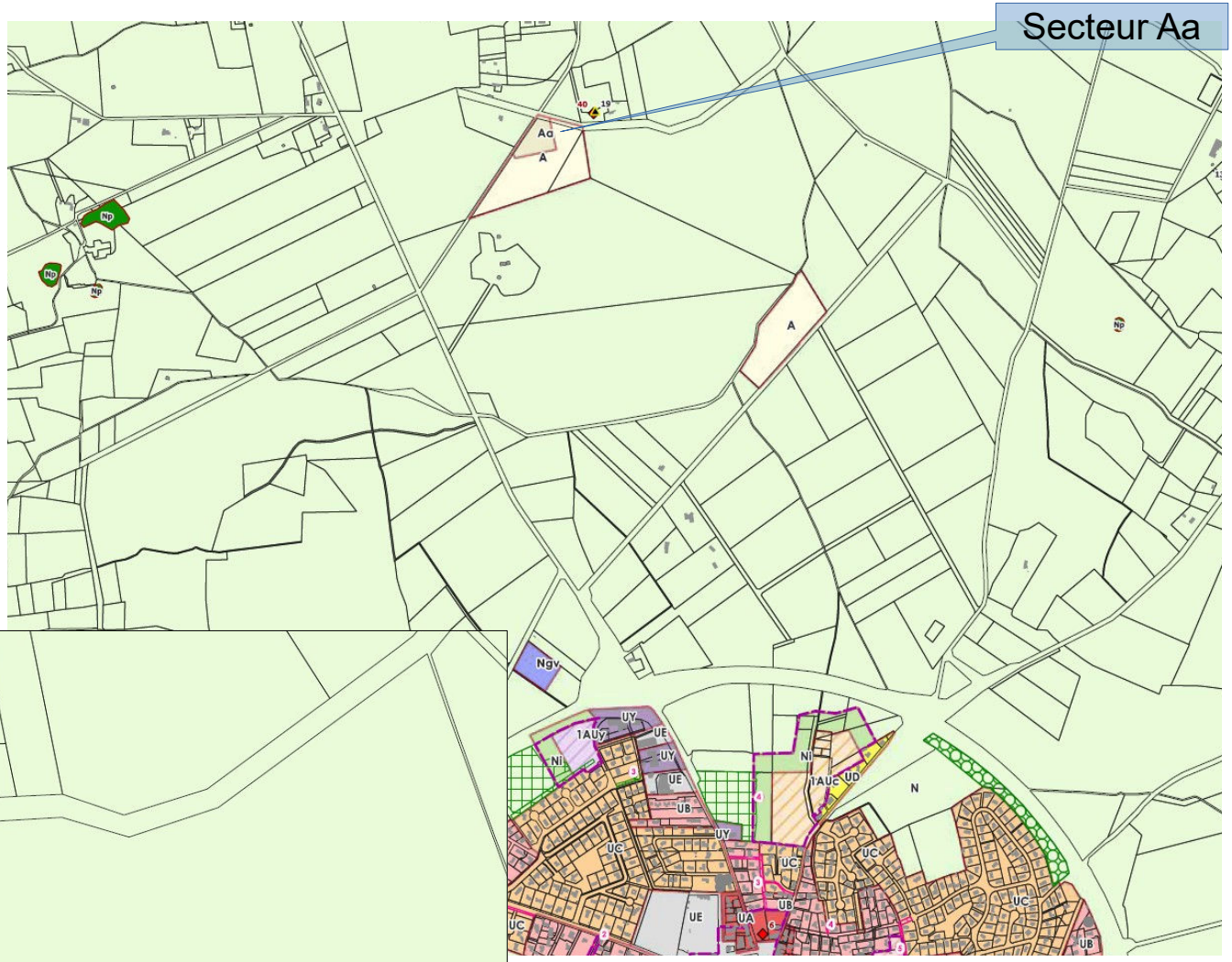
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement …
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles …
- Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres des bâtiments constituant le site de production.
- La réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole existant …
- Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié
- Les constructions annexes à l'habitation
- Les piscines non couvertes
- Les affouillements et les exhaussements de sol
- Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire
- Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot …
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli …
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif …

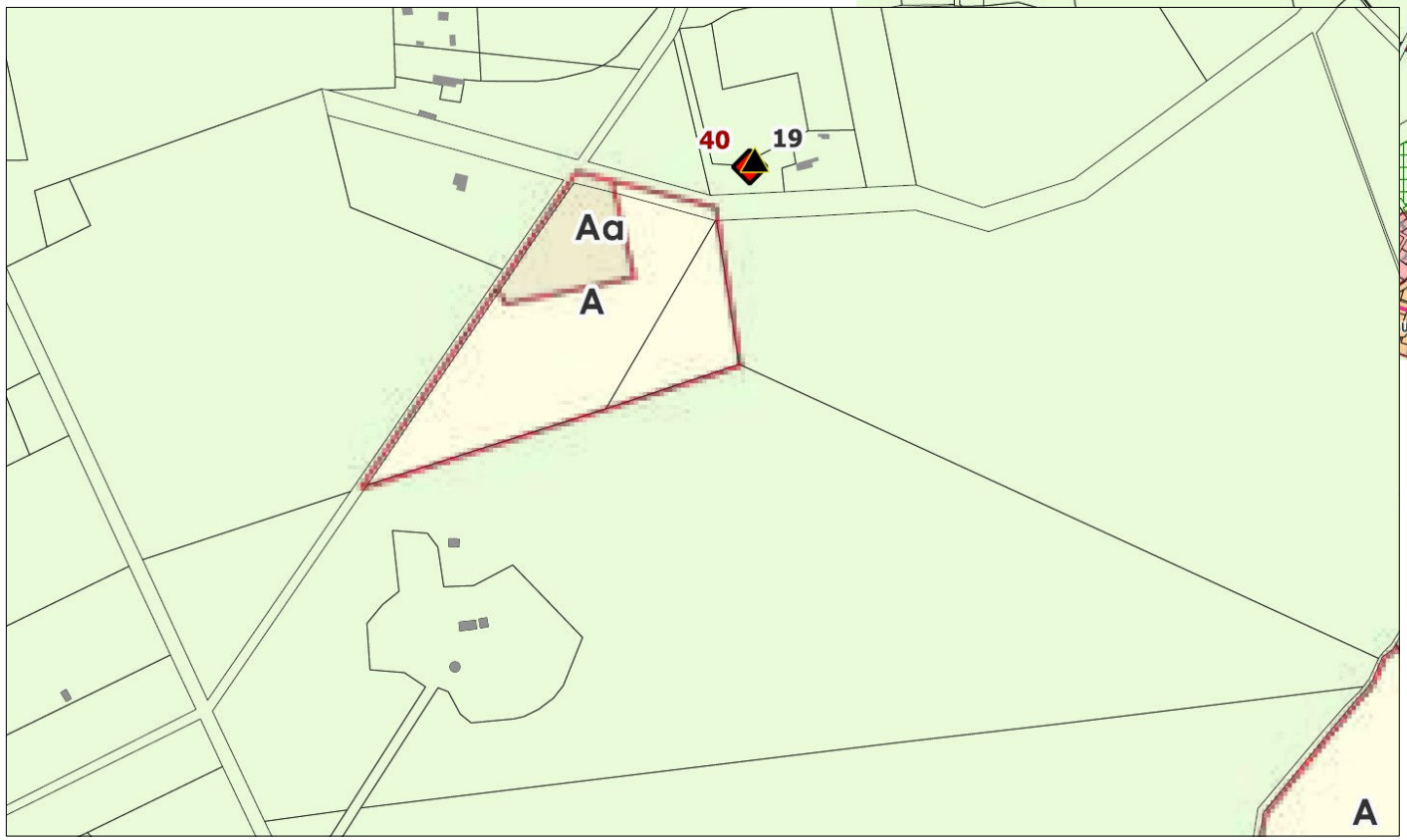
En outre, <u>uniquement</u> dans le secteur Aa

- Sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités commerciales de produits agricoles et d'un espace de coworking dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe d'intégration environnementale.

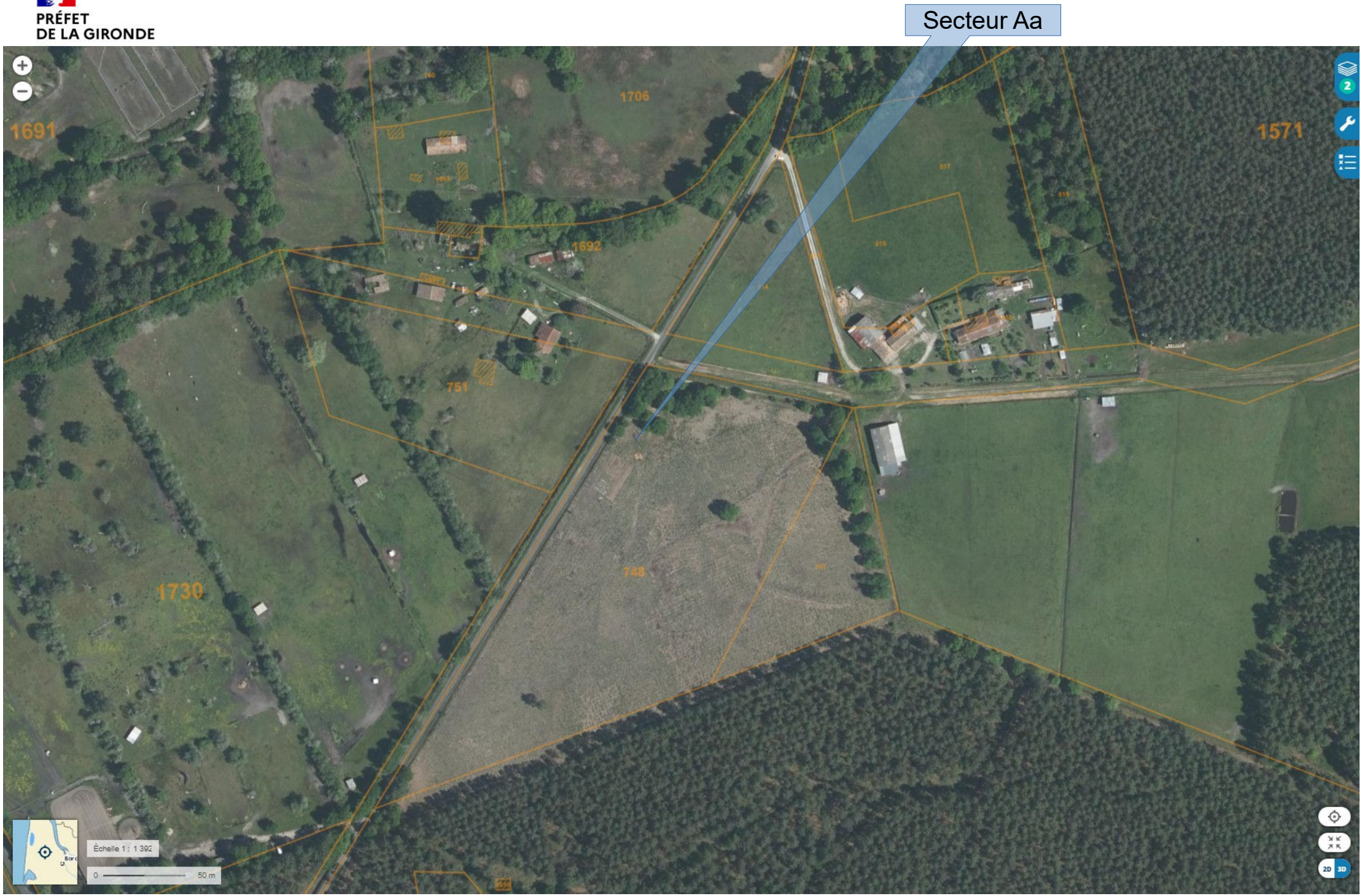
PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Le STECAL Aa





PRÉFET
DE LA GIRONDE



Les secteurs en zone N

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs, sont admis :
1. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli …
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif …

Dans le **secteur Ne**

Correspondant à l'accueil d'équipements de plein air où ne sont autorisés que des installations légères. Il concerne essentiellement une longue bande d'espaces boisés de part et d'autre de la piste cyclable au Sud du bourg, une zone destinée à être aménagée au lieu-dit « Argiley » en entrée de bourg Est et, enfin, le site de l'étang de « La Levade » à l'Ouest de la commune. Ce secteur représente une superficie de 24,1 ha.

Sont uniquement autorisées :

• Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités sportives ou ludiques ouvertes au public, à condition qu'il s'agisse uniquement d'installations et de constructions dont l'implantation pourra être compatible avec le caractère naturel du site.
• Les aménagements liés à la gestion du stationnement, à condition de privilégier une gestion écologique et limiter l'imperméabilisation.

Dans le **secteur Ngv**

Correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage, à la « Lande du Moulin » au Nord de la déviation de la RD 6. Ce secteur représente une superficie de 0,9 ha.

Sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements (sanitaires...) nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe d'intégration environnementale.

…/…

Les secteurs en zone N

.../...

Dans le **secteur Ni**

Couvrant les bandes de 50 mètres de profondeur dédiées aux obligations légales de débroussaillement. Ce secteur représente une superficie de 7,9 ha.

Toutes les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme sont interdites s'ils ne sont pas nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt.

Dans le **secteur Nm**

Délimitant la zone réservée aux activités de l'entreprise « Ariane Group », au lieu-dit « La Providence » à l'Est de la commune. Ce secteur couvre une emprise de 159,9 ha.

Sont uniquement autorisés les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de fabrication de produits explosifs du site « ArianeGroup ».

Dans le **secteur Nph**

Couvrant les emprises des centrales photovoltaïques au lieu-dit « Cabanots » au Sud de la commune, et de sites d'implantation future aux lieux-dits « Les Troncats » au Sud-Ouest, et « La Lande de la Vache » au Nord-Est. Ce secteur représente 255,1 ha.

Sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaire au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque.

Le **secteur Np**

Correspond aux lagunes forestières identifiées par le PNR et recouvre 15,2 ha.

Le règlement pour les secteurs en zone N

Emprise au sol
Non réglementé.
→ nécessiterait d'être encadrée pour les secteurs admettant des constructions

Hauteur
• Dans le secteur Ngv, la hauteur absolue des constructions et installations autorisées ne peut excéder 4 mètres.
• Dans les secteurs Ne, Ni, Nm et Nph : non réglementé.

Le règlement des zones A et N – **les extensions et annexes**

La réfection, la démolition/reconstruction et **l'extension** des constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole (en zone A) à l'activité forestière (en zone N) existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

En zone N proprement dite, La hauteur des extensions autorisées des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses. La hauteur absolue des constructions et installations destinées aux activités forestières ne peut excéder 12 m.

Les constructions **annexes** à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines non couvertes, et à condition d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.
L'emprise des piscines doit être encadrée.

Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La pièce 4.1.3 du document présente des fiches contenant les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments retenus, ainsi que la description du lieu.

25 constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité de changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.
Destination future pour les 25 bâtiments : « Habitation sous destination hébergement »

Sainte-Hélène étant une commune forestière, elle est exposée au risque feu de forêt. Pour réduire ce risque, toutes les constructions faisant l'objet d'un changement de destination ont été étudiées de manière approfondie et rigoureuse. Chaque bâtiment est analysé et un périmètre de 50 mètres est délimité afin de s'assurer qu'aucun risque n'est encouru. Les bâtiments pour lesquels un douté a été relevé ont été écartés pour lever tout aggravation du risque pour les futurs occupants.

A priori seuls les n° 8, 16 et 17 en zone A. Ci-après, extraits des fiches pour ces bâtiments :
N° 8 et 16 : Il s'agit d'une grange construite en pierre de Brach et surmontée d'une structure en bois typique de l'identité des granges girondines. Le bâtiment semble être en bon état et pourrait faire l'objet d'un changement d'affectation en raison de sa structure originelle et atypique lui offrant des ouvertures vers l'extérieur.
N° 17 : Il s'agit d'une grange construite en pierre de Brach et surmontée d'une structure en bois typique de l'identité des granges girondines. Le bâtiment a fait l'objet de quelques travaux et sa structure permet d'envisager le changement de destination vers une habitation. Sa localisation et sa proximité avec d'autres bâtiments liés à l'activité agricole offre une possibilité de raccordement aux différents réseaux. Les parcelles autour étant destinées à l'agriculture, le risque feu de forêt est relativement faible.