PLAN LOCAL d'URBANISME

ELABORATION

Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées avant mise à l'enquête publique du dossier de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Sainte-Hélène a reçu un certain nombre d'avis qu'il convient de porter à la connaissance du public, tout en leur apportant les réponses nécessaires. Il s'agit des observations de :

> De la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** (DDTM) de la Gironde : courrier transmis à la Commune de Sainte-Hélène, le 2 juillet 2025 ;

> La **Mission régionale d'autorité environnementale** (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine : avis émis le 18 juin 2025 ;

> Du **Comité syndical du SMERSCOT (SCoT Médoc 2033)** : avis émis le 3 mai 2025 ;

> Le **Département de la Gironde** : avis émis le 17 juin 2025 ;

> **La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Nouvelle-Aquitaine** : courrier transmis à la Commune de Sainte-Hélène, le 4 juin 2025 ;

> **Le parc naturel régional Médoc (PNR) :** courrier transmis à la Commune de Sainte-Hélène, le 11 juin 2025 ;

> **Rte** : courrier transmis à la Commune de Sainte-Hélène, le 24 avril 2025. ;

> Le **Service départemental d'incendie et de secours (SDIS)** de la Gironde : courrier transmis à la Commune de Sainte-Hélène, le 22 avril 2025 ;

> **Le Chambres de Métiers et de l'Artisanat** de Nouvelle-Aquitaine : courrier transmis à la Commune de Sainte-Hélène, le 2 mai 2025 ;

> **L'ARS** de Nouvelle-Aquitaine : courrier transmis à la Commune de Sainte-Hélène, le 7 juillet 2025.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations dans la colonne de gauche auxquelles répond la Commune de Sainte-Hélène dans la colonne de droite.

On doit souligner que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les différentes corrections actées par la Commune seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation.

AVIS DE RTE	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :	La commune prend acte.
1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) **<u>1.1 Le plan des servitudes</u>** En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes. Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/ Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU. ***Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas représentés.***	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens, notamment le plan des servitudes.
<u>1.2 La liste des servitudes</u> Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens, notamment la liste des servitudes.

AVIS DE RTE	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : ***RTE*** ***Groupe Maintenance Réseaux Gascogne*** ***12 rue Aristide Bergès*** ***33270 FLOIRAC*** A cet effet, le GMR indiqué ci-dessus vous permettra de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.	
2/ Le Règlement Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **N et Nph** du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : **2.1 Dispositions générales** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.	La commune prend acte de la demande. Le texte de l'article 12 « Ouvrages du réseau public de transport d'électricité » des dispositions générales du règlement sera remplacé par le nouveau libellé proposé. On notera que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont d'ores autorisés sans conditions. De plus, les dispositions concernant les affouillements et les exhaussements de sol de l'article I.1 seront complétées comme demandé.

AVIS DE RTE	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
2.2 Dispositions particulières **A) Pour les lignes électriques HTB** **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** *Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »* **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol** Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*	

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
De nombreux éléments du projet communal vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène : > Le projet prévoit des principes de protection de l'environnement et du paysage et de prise en compte des risques et des nuisances (inondations par remontée de nappe, mouvement de terrain et risque incendie) ; > La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est réduite de moitié par rapport à la décennie passée ; > Le projet affirme la volonté de conforter le bourg au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « centralité » intéressante : le projet encourage la diversification des formes urbaines et des types de logements, la création de logements locatifs sociaux et le développement d'équipements publics dont un espace de santé et une piscine intercommunale ; > La partie bâtie fait l'objet d'analyses approfondies et des prescriptions particulières concernent les éléments de patrimoine à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier (article L.151- 19 du code de l'Urbanisme) ; > Des reculs par rapport aux Routes Départementales (RD) sont mentionnés dans le règlement ; Le PLU arrêté comporte une OAP thématique « mobilités douces ».	La commune prend acte.
Pour autant, des réserves peuvent être émises sur votre projet au regard des points suivants : **<u>Projet de développement et renforcement de la centralité</u>** L'emprise des zones en extension urbaine (10 ha) interroge la faisabilité du projet de revitalisation du centre bourg. Il apparaît en effet difficile de prévoir de façon concomitante le renforcement du centre bourg et son extension. Dans la mesure où l'axe n°2 du PADD annonce « l'encadrement et l'accompagnement de la croissance démographique », il paraît important de phaser le développement en commençant par la revitalisation puis, le cas échéant, en ouvrant progressivement des zones à l'urbanisation tout en	La commune prend acte de cette observation. Il est rappelé que l'opération de renforcement du centre bourg doit être encore approfondie avant de pouvoir arrêter précisément le planning de mise en œuvre. Mais, l'objectif de la commune est bien de prioriser cette opération.

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
réalisant les équipements publics induits. D'autre part, il est souhaitable d'éviter l'urbanisation des zones humides et/ou à fort enjeu écologique.	
Prise en compte de l'eau dans l'aménagement Le projet de PLU aurait pu analyser de façon plus précise l'adéquation entre les besoins en eau potable supplémentaires induits par le projet d'aménagement et la disponibilité de la ressource en eau potable sachant que le forage du « Bourg » dépasse son autorisation de prélèvement, d'autant plus que le projet prévoit la réalisation d'une piscine intercommunale qui nécessite d'importants besoins en eau. D'autre part, il est à noter que la station d'épuration est à saturation hydraulique en période hivernale (hautes eaux de la nappe superficielle) malgré les travaux déjà réalisés, en raison des intrusions d'eau dans le réseau et des déversements du bassin à l'amont de la station ce qui constitue un point de vigilance important.	Cette remarque apparaît en contradiction avec l'avis de la DDTM qui indique à ce sujet : « Dans la mesure où le volume global prélevé (160 979 m 3/an) sur la commune est bien inférieur aux autorisations (371 000 m 3/an), la ressource en eau n'apparaît pas comme un facteur limitant pour le développement de la commune ». Par ailleurs, le tome II du rapport de présentation présente un calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du système d'assainissement collectif projetés, permettant de réduire la charge sur la station. Les OAP conditionnent par ailleurs l'engagement du projet à un réseau d'assainissement collectif en mesure d'absorber les effluents supplémentaires générés. Parallèlement il est prévu la réalisation d'une étude complémentaire sur la période 2027/2030 pour déterminer les meilleures options de traitement et, pour finir, la mise en place de traitements complémentaires sur la période 2030/2035. De fait, la Commune a d'ores et déjà apporté dans le dossier l'ensemble des mesures permettant de répondre à cet enjeu.
1/ L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, et les 3 SAGE concernant la commune : le rapport de présentation aurait pu analyser la compatibilité entre le projet de PLU et le SDAGE Adour Garonne 2022-2027, approuvé après le SMERSCOT, notamment vis-à-vis du changement climatique. Le PLU aurait pu mentionner le contrat « Fleuve et côtiers du Bassin d'Arcachon 2025-2030 » qui comprend la commune de Sainte Hélène et vise à faciliter la prise en compte de l'enjeu « eau » dans le cadre du changement climatique.	Il convient de rappeler que, conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, en présence d'un SCoT, la compatibilité avec le SDAGE et les SAGE n'a pas à être étudiée dans les PLU. Dans le cas présent, cette analyse aurait pu être portée au dossier. De manière transversale, le PLU apporte des réponses dans son analyse des incidences du projet vis-à-vis du changement climatique.
2/ La vérification de l'adéquation entre les besoins en eau potable supplémentaires induits par le PLU et la disponibilité de la ressource en eau potable, tout comme la capacité du réseau et des équipements à les satisfaire, aurait pu être menée de façon plus précise. En effet, même si la nappe de l 'Oligocène dans laquelle prélève la commune de Ste Hélène est qualifiée par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde de « non déficitaire » au sein de l'unité de gestion littoral à laquelle appartient la commune, il s'avère que le forage du « Bourg », principal ouvrage de	Cette remarque apparaît en contradiction avec l'avis de la DDTM qui indique à ce sujet : « Dans la mesure où le volume global prélevé (160 979 m 3/an) sur la commune est bien inférieur aux autorisations (371 000 m 3/an), la ressource en eau n'apparaît pas comme un facteur limitant pour le développement de la commune ». Une analyse des besoins futurs en eau au regard des projections d'accroissement de la population (et de la prise en compte du projet de piscine intercommunal) est intégrée au tome II du rapport de présentation et

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
prélèvement de la commune, dépasse son autorisation de prélèvement, alors que dans le même temps l'objectif d'accroissement de la population de la commune est fixé à 600 habitants à échéance 10 ans (2030) et de 960 habitants à échéance 15 ans (2035) répartis en plusieurs secteurs à urbaniser, et qu'une piscine intercommunale, équipement sportif nécessitant d'importants besoins en eau, est projetée à l'est de la commune. Ainsi, une analyse du bilan « besoins ressources » actuel et futur, anticipant les effets du réchauffement climatique sur les consommations d'eau, en période régulière et en pointe, aurait dû permettre de vérifier cette adéquation, en explicitant, par ailleurs, comment est prévue l'intégration du nouvel ouvrage « Touriac » mis en service en 2021, pour satisfaire ces nouveaux besoins dans les différents secteurs de la commune.	ne fait ressortir aucune pression sur la ressource en eau, bien que cette analyse ne porte pas sur la répartition entre les deux forages communaux (qui captent in fine la même nappe).
3/ Un point de vigilance majeur concerne le réseau d'eaux usées et la station d'épuration En effet, celle-ci, d'une capacité nominale de 3000EH pour 2800 habitants permanents, est actuellement en surcharge hydraulique importante, et ceci malgré la réalisation de 400 000 euros de travaux de rénovation de réseaux depuis le diagnostic décennal réalisé en 2017, avec pour corollaire des déversements d'eaux brutes fréquents (via bassin tampon) lors d'épisodes pluvieux importants. La capacité du milieu récepteur à recevoir les eaux traitées en plus grand volume pose également question. Le délégataire indique, par une note référencée au PLU datée de mars 2025 que « l'augmentation de la capacité de la station d'épuration à 3 800 EH est possible. Des évolutions technologiques permettent d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration sans modifications de la filière actuelle. ». Eu égard aux conclusions d'une étude rendue en mars 2025, l'exploitant indique « prévoir un programme d'action afin de lutter rapidement sur les intrusions d'eau parasite et mettre à niveau les capacités de traitement, en engageant un programme de lutte contre les eaux parasites qui débute en 2025, réalisant une étude complémentaire sur la période 2027/2030 pour définir les meilleures options de traitement des eaux et donc améliorer la capacité de traitement, et mettant en place des traitements complémentaires sur la période 2030/2035 »	Le tome II du rapport de présentation présente un calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du système d'assainissement collectif projetés, permettant de réduire la charge sur la station. Les OAP conditionnent par ailleurs l'engagement du projet à un réseau d'assainissement collectif en mesure d'absorber les effluents supplémentaires générés. Parallèlement il est prévu la réalisation d'une étude complémentaire sur la période 2027/2030 pour déterminer les meilleures options de traitement et, pour finir, la mise en place de traitements complémentaires sur la période 2030/2035. De fait, la Commune a d'ores et déjà apporté dans le dossier l'ensemble des mesures permettant de répondre à cet enjeu.

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Le rapport de présentation du PLU précise que pour « assurer l'adéquation du réseau d'assainissement collectif vis-à-vis des programmes d'aménagement envisagés, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque secteur intègrent un libellé conditionnant l'engagement du projet à un réseau d'assainissement collectif qui soit bien en capacité d'absorber les effluents supplémentaires générés par le projet en question. » Ceci constitue une réserve importante à la réalisation de ces OAP. Enfin, les aléas « remontée de nappes » et « retrait **gonflement d'argile** » sont pris en compte. Toutefois, il y a lieu de considérer les contraintes que représentent ces aléas pour la gestion des eaux pluviales à la source et l'ANC et de les prendre en compte lors de la réalisation des zonages pluvial et assainissement.	La réalisation d'un nouvel assainissement individuel est soumise à avis du SPANC (géré par la CC Médullienne) qui demande une étude de sol. Cette étude intègre nécessairement les aléas « remontée de nappes » et « retrait gonflement d'argile ». De plus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination seront revu, intégrant notamment la conformité ANC.
Projets de parcs photovoltaïques Le PLU prévoit la possibilité de réaliser 81 ha de parc photovoltaïque en forêt alors même que le SRADDET privilégie leur réalisation sur les surfaces urbanisées, artificialisées bâties et non bâties (règle n°30) et que le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) qui couvre votre territoire prévoit la réalisation de ces parcs sur des terres « déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières, comme les friches industrielles, anciennes décharges, couvertures de parking, ..., et sous réserve d'études environnementales et paysagères réalisées en amont, en cohérence avec les mesures de la Charte du PNR Médoc ». A noter par ailleurs que ce type d'équipement, lorsqu'il est situé en forêt, est susceptible d'accroître le risque incendie	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.
Mobilités : Les OAP « Centre bourg », « Le Gendre Est » et « Le centre bourg sud » prévoient plusieurs accès sur les RD5 et RD6E3 qui doivent être sécurisés et qui mentionnent des continuités cyclables pour lesquels il est conseillé de se rapprocher de la Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité (MDIM — ex CRD). Il est rappelé, pour mémoire, que les travaux de sécurisation sont à la charge de l'aménageur.	La commune consultera le département dans le cadre des futurs aménagements.

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
D'autre part, il est souhaitable que l'OAP thématique dédiée aux « cheminements doux » intègre les intentions et les projets menés par le Département dans le cadre du plan 1000 km d'aménagements cyclables.	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens.
Par ailleurs, les recommandations suivantes peuvent être formulées sur votre projet : > Le travail sur le paysage et la place du végétal dans les OAP aurait pu être plus détaillé, notamment dans celle du centre bourg, permettant de conserver de la nature en ville et des îlots de fraicheur. D'autre part, les OAP auraient pu aborder la question des énergies renouvelables ; > Les schémas directeurs et zonage eau potable, eaux pluviales, assainissement collectif et non collectif pourraient être annexés au règlement et indiqués en référence dans celui-ci ; > Il y a lieu de préciser que les reculs à respecter par rapport aux routes départementales s'appliquent hors agglomération.	> Le traitement qualitatif des espaces collectifs et constructions à réaliser est une volonté forte de la commune. Mais, l'OAP du centre bourg est restée volontairement imprécisé sur le paysage et la place du végétal car des études plus poussées sont en cours afin de proposer le contenu pré-opérationnel précis des différentes opérations qui seront réalisées dans ce cadre, qui contiendra toutes les exigences voulues dans ce domaine. > La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens. > La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens.
Au vu de ces éléments, j'émets un avis favorable assorti des réserves mentionnées ci-dessus pour lesquelles je souhaite que vous puissiez y apporter des réponses et qu'elles puissent être prises en compte au sein du projet que vous allez finaliser.	La commune prend acte.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Présentation générale Le projet d'accueil volontariste de Sainte-Hélène vise à acter l'attractivité et le dynamisme de cette commune proche de la Métropole bordelaise. L'objectif est d'accueillir 960 habitants supplémentaires en 15 ans, soit un taux de croissance annuel de plus de 2%, important mais cohérent avec l'évolution récente du bourg et avec les projections du SCOT. Le projet se situe dans un cadre forestier, qui constitue à la fois l'écrin paysager et environnemental, ainsi que la ressource économique de la commune. Le projet communal s'inscrit dans une logique de recentralisation forte des services, équipements, commerces, qui se traduit déjà aujourd'hui dans des projets qui dépassent le cadre du PLU (la commune développant actuellement un projet cœur de ville « Ste Hélène 2040 » qui vise une redynamisation du bourg par l'accueil d'équipements structurants et l'aménagement d'espaces conviviaux). Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional :	La commune prend acte.
FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection Les enjeux environnementaux sont analysés de manière assez satisfaisante. Il avait toutefois été identifié en 2022 lors de l'avis intermédiaire que le massif forestier de production devait être considéré comme un réservoir de biodiversité, ce qui n'a pas été corrigé dans le document finalisé (il est dénommé matrice éco paysagère, et les réservoirs ne sont que les milieux ouverts ou les formations de forêt mixte, ce qui ne correspond pas à la Charte du Parc). C'est un point qui pourra être aisément modifié à l'issue des retours du commissaire enquêteur sans remettre en question l'économie générale du projet. En matière de préservation de ces trames vertes et des enjeux associés, la commune n'a pas opté pour la suggestion faite par le Parc de zonages indicés mais dispose d'un règlement de la zone N suffisamment détaillé pour en garantir la préservation des différents enjeux.	La commune prend acte de ces différentes observations.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Les zones humides et lagunes sont bien identifiées. La commune a d'ailleurs bien pris en compte les suggestions de l'avis intermédiaire en faisant référence à l'inventaire des lagunes réalisé par le Parc et le SIAEBVELG, et en utilisant l'article L 151-13 du CU pour les identifier au règlement et les protéger. Sur le sujet de la préservation des zones humides, le PLU a bien compris l'enjeu de leur préservation et déploie dans son rapport de présentation plusieurs paragraphes à portée pédagogique très intéressants. Il faut toutefois noter que certaines OAP concernent des secteurs de zone humide, ce qui pose question en termes de compatibilité avec la Charte. Les membres du groupe de travail ont toutefois sur ce point apprécié la grande qualité de l'inventaire réalisé par la commune, soumise à un nombre de zones humides extrêmement important, amenant à relativiser cette incompatibilité. Un effort réel et prouvé dans le PLU de minimisation du projet sur les zones humides repérées, avec un travail sur la réduction et l'évitement des zones les plus intéressantes en termes de fonctionnalités, a été bien relevé. Par ailleurs, la commune dispose de capacités de compensation importante, qui rassurent sur la capacité en phase opérationnelle à trouver des solutions pertinentes quant aux effets du projet.	
FICHE 1.2.1 Prise en compte et traduction des enjeux de la Charte du Parc en faveur d'un massif forestier multifonctionnel Le PADD est exhaustif en matière de prise en compte des enjeux de filière (bois, innovation), d'agrément et de loisirs (promenades, randonnées, etc.), et traite parfaitement de la gestion du risque, jusque dans les OAP avec des obligations légales de débroussaillement bien retranscrites. On notera également une réflexion attentive aux essences dans chaque zone du PLU, privilégiant le local, et proscrivant les espèces exotiques envahissantes, qui pourraient avoir des effets néfastes sur la qualité écologique des boisements en place.	La commune prend acte.
FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations Le projet reflète une bonne prise de conscience sur la nécessité de valoriser les atouts paysagers de territoire. Par rapport à l'avis intermédiaire de 2022, le nouveau document fait un lien clair au cahier des paysages de la Charte de parc, ce qui manquait alors.	La commune prend acte.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
On notera également une bonne réflexion sur le patrimoine, ainsi que sur les ambiances paysagères de la Commune. Ce diagnostic se décline ensuite de manière satisfaisante des dispositions réglementaires pertinentes (sur les plantations, sur l'aspect des constructions, sur les reculs, sur les hauteurs, les matériaux, etc.), qui compensent le manque de précision des OAP.	
FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux Très bonne approche sur ce volet, avec des ambitions affichées dans le PADD pour préserver le patrimoine architectural remarquable de la commune. La commune a bien intégré la proposition faite lors de l'avis intermédiaire que le Plan de zonage puisse identifier les éléments remarquables à préserver au titre des paysages, en mobilisant l'article L 151-19 du CU. Celui-ci stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. » Le règlement du PLU est également cohérent et respectueux de l'esprit des lieux et de l'architecture de la commune.	La commune prend acte.
FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique Le PLU est ambitieux sur la question des mobilités douces. Il identifie des principes de dessertes à améliorer ou à créer, maillant l'ensemble du cœur du bourg, en cohérence avec le projet de revitalisation évoquée plus haut.	La commune prend acte.
FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol) La commune de Sainte-Hélène produit déjà de l'électricité avec un parc photovoltaïque existant et porte une ambition sur une production supplémentaire d'énergies renouvelables. Cet objectif pose toutefois question dans son traitement. En effet, un premier parc en projet du côté de Saumos	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
(sur la D5) ne peut être validé du point de vue de la compatibilité avec la Charte du Parc. En zone forestière, il n'a pas été artificialisé, et entre en contradiction avec les dispositions de la Charte. Un second projet, à côté du site militaire d'Ariane Groupe, présente une situation plus singulière, avec un classement SEVESO, et une décision de la CRE qualifiant la zone de friche. Même si les terrains n'ont pas été artificialisés et sont en réalité actuellement soit plantés, soit en lande, il s'agit donc de relever qu'ils peuvent entrer dans une forme d'exception du fait de la décision de la CRE, sous réserve des études environnementales à produire. Un avis ultérieur du Parc devra dans tous les cas examiner plus attentivement ce projet en phase opérationnelle dans le cas où il serait maintenu au PLU approuvé (un tel dossier étant soumis à évaluation environnementale et donc à l'avis du Parc).	
FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 Un PLU globalement économe en dépit de ses projections démographique hautes. Cela est dû à consommation mathématiquement réduite de plus de par rapport à la prise en compte des 183 hectares du parc PV dans la décennie passée). L'ambition affichée également sur la densification des formes urbaines est très positif. Par ailleurs, une coupure d'urbanisation figurant au plan de parc peut être questionnée à l'examen du projet de développement de la zone d'activité de Gémeillan (pour y accueillir la future piscine intercommunale), mais les membres du groupe de travail ont relevé d'une part que l'échelle du Plan de Parc permettait difficilement d'apprécier exactement son emplacement, et que d'autre part l'existence du lotissement actuel de la zone, dont le périmètre ne serait pas modifié, rassurer sur la maitrise de l'urbanisation définitive. La commune pourra aussi montrer que ce projet aura une approche paysagère, et disposer dans l'OAP de préconisations (végétalisation, etc.).	La commune prend acte.
FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire Les objectifs affichés sur le volet habitat sont particulièrement en adéquation avec ceux de la Charte de Parc, en faveur d'une diversification de l'offre, de davantage de locatif, et de formes plus économes, tant au niveau du PADD, que d'une déclinaison opérationnelle pertinente et ambitieuse avec des	La commune prend acte.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
pourcentages de 20% de locatifs dans plusieurs zones, dès la construction de plus de 4 logements par exemple (pour les zones UA, ou UB dès 10 logements).	
Conclusion technique Le PADD de la Commune de Sainte-Hélène traduit un changement de paradigme dans son projet territorial par rapport aux décennies précédentes : plus économe, conscient des enjeux d'adaptation au changement climatique, qualitatif dans son approche des enjeux paysagers, pertinent sur les enjeux forestiers, sur la mobilité, etc. Les élus du Groupe de travail AVIS formulent une réserve sur la zone prévue pour accueillir un projet photovoltaïque au sol dans le secteur de Saumos, mais proposent aux instances délibérantes du Parc de statuer sur un avis compatible, en motivant simplement ce point particulier à corriger d'ici l'approbation du projet. **Après délibération, le Bureau syndical décide :** > **Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional, sous réserve que la zone prévue pour accueillir un projet photovoltaïque au sol soit supprimée d'ici à l'approbation du projet**	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.

AVIS DU SCOT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
1. Des prévisions d'accueil de la population à l'horizon de votre Plan Local d'Urbanisme : Il ressort de votre projet de rapport de présentation 1.2.1. L'objectif de croissance démographique (p.10), que « On peut donc ainsi attendre, à partir de la date de référence 2021, un gain d'environ 600 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2030 et de 960 à l'horizon 2035. Bien entendu, ces chiffres ne sont que des repères dans la progression démographique envisagée et la réalité pourra être légèrement différente. » Le bureau d'études en charge de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Hélène par un courrier dressé le 30 avril 2025, annexé à la présente note d'examen, précise que : « Avec une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes retenue pour les calculs du PLU, c'est donc une population nouvelle de l'ordre de 600 habitants qui devrait arriver à Sainte-Hélène entre 2025 et 2036, soit environ 50 habitants par an. Pour la période 2021- 2036, on arrive à un gain de 800 nouveaux habitants, soit de l'ordre de 70% de l'objectif de croissance de population alloué au bipôle Salaunes – Sainte-Hélène (1 128 nouveaux habitants). On rappellera toutefois qu'une jurisprudence constante souligne que de tels objectifs de doivent pas être considérés dans un rapport de conformité, mais de comptabilité et peuvent être dépassés, parfois de manière non négligeable, sans que cela remette en cause la légalité du PLU et sa compatibilité avec le SCoT. » **Au regard des éléments de justification complémentaires transmis en date du 30 avril 2025, la commission urbanisme pourrait donner un avis favorable sur ce point.**	La commune prend acte de cette analyse qui conforte les choix municipaux.
2. Dans le cadre de la production de logements : Il ressort du Rapport de Présentation de la commune de Sainte-Hélène que la production de logements serait de 380 logements à l'échéance 2030/2032. Le bureau d'études en charges de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a par un courrier en date du 30 avril dernier, précisé les modalités de constructions de logements sur la commune, à savoir :	La commune prend acte du rappel de la réponse fournie au Syndicat du SCoT et confirme celle-ci.

<table>
<tr><th>AVIS DU SCOT</th><th>REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE</th></tr>
<tr><td>

« Compte tenu des projets portés non seulement par le PLU, mais plus encore par l'opération « centre-bourg » au sein du tissu urbain, un tel rythme est appelé à se poursuivre de manière similaire au moins dans les 12 prochaines années, d'ici 2036. Selon cette hypothèse réaliste de 20 logements en moyenne annuelle, ce sont donc 240 nouveaux logements qui devraient voir le jour à cette échéance 2036.

On constate donc un « décalage » de 60 logements par rapport à l'horizon 2036. Les hypothèses portées par le PLU renvoient donc au-delà de 2036 une partie de la production de logements projetée.

Ce choix d'étaler la production sur un laps de temps plus long ne remet toutefois pas fondamentalement en cause l'économie générale du PADD du PLU, puisqu'aucun texte réglementaire n'impose une durée limitée à un PLU et que l'urbanisation pourra toujours se poursuivre au-delà de cette échéance, dans le cadre de l'application du PLU si celui-ci n'est pas révisé. »

Il est également joint un tableau précisant les échéances de cette production qui s'étaleraient au-delà de l'année 2036, ci-après :

<table>
<tr><th></th><th>2021-2024</th><th>2025-2036</th><th>2036 et au-delà</th><th>Total</th></tr>
<tr><td>Nombre estimatif de logements par période</td><td>80</td><td>240</td><td>60</td><td>380</td></tr>
<tr><td>Nombre estimatif d'habitants</td><td>200</td><td>600</td><td>150</td><td>950</td></tr>
</table>

Précision étant ici faite qu'il est vivement recommandé à la commune de Sainte-Hélène d'établir un conventionnement écrit avec la commune de Salaunes, en vue de prévoir une répartition différente pour entrer en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial Médoc 2033.

Par ailleurs, il est néanmoins essentiel de favoriser le renouvellement urbain et la reconquête du parc vacant en priorité sur votre commune, bien que votre taux de vacance reste relativement faible au regard des autres communes de votre Communauté de Communes.

Au vu de ce qui précède, la commission urbanisme pourrait donner un avis favorable au regard des éléments de justifications fournis.

</td><td>

Comme elle s'y est déjà engagé auprès du Syndicat du SCoT, la commune se rapprochera de la commune de Salaunes.

La commune prend acte.

La commune prend acte de cet avis favorable.

</td></tr>
</table>

AVIS DU SCOT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
3. Dans le cadre de la densification, du renouvellement de l'habitat et réduction de la vacance : La commune de Sainte-Hélène a pleinement intégré au sein de son document d'urbanisme une politique de renouvellement et de densification urbaine significative de 6,97 hectares. De ce fait, les objectifs fixés de densification et renouvellement de l'habitat projetés, entrent en parfaite compatibilité avec les objectifs 3-7 du DOO du Scot Médoc 2033 et entre en cohérence avec la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021. **La commission urbanisme réunie rappelle qu'il reste primordial de favoriser en premier lieu la reconquête du parc vacant au sein de la commune.**	La commune prend acte de cette analyse qui conforte ses choix. **Il est rappelé dans le rapport de présentation Tome 1 que le parc vacant est peu nombreux au sein de la commune.**
4. Dans le cadre de la trame verte et bleue et lisières urbaines : ***Trame verte :*** La commune de Sainte-Hélène a su identifier et cartographier clairement les ressources présentes sur son territoire au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Par ailleurs, il est ici essentiel de souligner le travail qualitatif de cartographie réalisé sur les continuités écologiques terrestres de la commune et des réservoirs de biodiversité, tant dans les hameaux que dans le secteur du Bourg. ***Trame bleue :*** A la lecture de votre Projet d'Aménagement et de développement durable, il ressort que la trame bleue, les zones humides, ainsi que les cours d'eau sur le périmètre de votre commune ont clairement été cartographiées et intégrées tant dans les hameaux que le secteur du Bourg. Il entre donc en parfaite compatibilité avec les prescriptions fixées par le Scot Médoc 2033.	La commune prend acte.
5. Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) : ***OAP de centre Bourg*** En vue d'harmoniser le tissu urbain périphérique, il aurait été préférable de donner un schéma d'implantation de principe pour permettre de mieux définir	

AVIS DU SCOT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
la volonté de la municipalité. Par ailleurs, dans le cadre de lotissements il est également préconisé dans le SCoT, une gestion d'eau à la parcelle pour le rejet d'eaux pluviales. (D.O.O p.38) **Néanmoins, le travail réalisé sur les orientations d'aménagement de la commune témoigne d'une volonté de la municipalité d'améliorer le cadre de vie des habitants de la commune, de réaliser des aménagements en cœur de ville qualitatifs et densifier le tissu urbain existant.** ***OAP Thématique sur les cheminements doux* :** Il est important de souligner que le travail mené par le biais de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur les cheminements doux témoigne d'une implication forte de la municipalité à améliorer le cadre de vie des habitants de la commune, en favorisant les déplacements décarbonés en cœur de ville. De plus, la réalisation des OAP en centre bourg, permettraient encore d'améliorer et favoriser la circulation douce au sein de la commune, en reliant l'ensemble des cheminements déjà existants et de créer des voies transversales. **Ces dispositions entrent en parfaite compatibilité avec les orientations et prescriptions données par le Scot Médoc 2033.**	La commune prend acte de cette analyse qui conforte ses choix. La commune prend acte de cette analyse qui conforte ses choix.
Pour conclure, le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène témoigne d'une grande réflexion sur la qualité de vie urbaine de ses administrés, tout en prenant compte de la préservation de l'environnement en démontrant une volonté de densification du tissu urbain de manière raisonnée par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en favorisant les déplacements doux inter-quartiers. Par ailleurs, les efforts menés pour réduire la consommation d'espaces naturels et forestiers, et l'accentuation du travail de densification et de renouvellement urbain du cœur de Bourg par la création d'OAP en cœur de bourg et par la réduction de la vacance des logements, dans le but d'offrir des solutions d'habitats adaptées à la demande en Médoc, témoignent d'une grande préoccupation des élus de SAINTE-HELENE de conserver le cadre attractif, et à taille humaine de leur commune.	**La commune prend acte de cet avis favorable**.

AVIS DU SCOT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Les membres de la commission urbanisme pourraient donc émettre un avis favorable sur ce projet arrêté d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme.	

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
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.	Le règlement écrit sera complété comme demandé. Toutefois, il est rappelé que le nombre des constructions existantes en zones A et N reste relativement limité. Par ailleurs, et surtout, la rédaction du règlement des zones A et N interdit d'ores et déjà la quasi-totalité des destinations de constructions à l'exception de ce qui est admis sous réserve dans le secteur Aa où des constructions neuves sont effectivement prévues.
En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève le nécessaire encadrement de l'emprise des piscines.	Le règlement écrit sera complété pour permettre cet encadrement plus précis.
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. 151-1 1 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).	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination feront l'objet d'une analyse spécifique, notamment au regard du risque feu de forêt et de la préservation des activités agricoles et paysagères. Une première analyse a permis d'identifier quelques bâtiments présentant des caractéristiques architecturales et structurelles pouvant justifier un changement de destination (ex. n°8, 16 et 17 en zone A). Toutefois, la commune se réserve la possibilité de ne retenir aucun bâtiment si les conditions de sécurité, de protection des espaces agricoles et naturels, ou les avis conformes des commissions compétentes ne le permettent pas.
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.	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.
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.	La commune prend acte de cet avis.

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
J'attire votre attention sur le fait que mes services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SDIS en date 24 mars 2021).	
1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours. Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.	La commune prend acte de cette analyse.
2. Prise en compte des risques majeurs La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque feux de forêt, retrait et gonflement d'argile, au risque industriel et sismique très faible. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale. Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé) — en application de l'Art. L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillement doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme. J'attire votre attention sur l'intérêt du débroussaillement dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. En effet, les retours d'expériences montrent que ce sont dans ces zones que se produise le plus grand nombre de départs de feu. Cette augmentation du nombre de départs de feu s'explique par la forte présence humaine en lisière de forêt induite par l'urbanisation. La gestion de cette interface permet de prévenir efficacement les incendies de forêt susceptibles de menacer les habitations et inversement. Par conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, mes services recommandent la mise en place d'une bande de roulement	La commune prend acte de ces rappels.

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m. S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.	
3. <u>Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)</u> A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, mes services sont en mesure de vous communiquer les résultats de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI), ainsi que la liste des lieux-dits dépourvus de toute défense incendie. **Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie** Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI : Bédillon, Le Beillon, Au Chalet, Les Constantenins, Le Deves, Gémaillan, Landriole, La Lande du petit Ludée, Le petit Ludée, Le grand Ludée, La Métairie, La Providence, La Ruade, Sadouillan, Surtz, Taussac, Touriac, Les Tronquats, Les Vallons, Villeneuve, Lande de Corde, Chemin de Corde, Route de Lacanau (D6), Route des Landes (D5), Allée de la Louvière, Chemin du petit Ludée, Chemin du grand Ludée, Allée de Saltus, Route de Surtz, Chemin de Taussac, Chemin de Touriac, Chemin des Tronquats, Route des Tronquats Planque Peyre, Chemin de Villeneuve et Chemin des vins. **Ressources en eau indisponibles** <u>Domaine public</u> Aucune observation particulière à signaler. <u>Domaine privé (pour information)</u>: > Réserve alimentée 141- AERONEFS SERVICES - Chemin de Villeneuve. > Réserve non alimentée 152 - Piste forestière 7 - LD Brassemonte. > Réserve non alimentée 153 - ZA de Gémeillan - TRANSPORTS CAZAUX. > Réserve non alimentée 154 - ZA de Gémeillan - CAISSERIES ADAM.	La commune prend acte de cette analyse détaillée qui pourra guider les renforcements nécessaires en vue de renforcer la défendabilité des sites désignés.

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
> Réserve non alimentée 155 - ZA de Gémeillan - CAISSERIES ADAM. Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre. Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17. Le chef du centre de secours de Sainte-Hélène reste votre interlocuteur privilégié. Il vous conseillera afin de définir les solutions hydrauliques les plus adaptées au niveau de risque (renforcement ou maillage de réseau, choix d'implantation, type de PEI, etc.).	
3.3.1 Zones à urbaniser relevant du risque très faible, faible, ordinaire ou important > 1AUa Secteur entre route de Bordeaux et le chemin Vert, > 1AUb Secteur Nord de la rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, > 11AUc Secteurs route de l'Océan, > 1AUy Secteur lieu-dit « Au gendre », > 2AUy Secteur lieu-dit « Gémeillan ».	La commune prend acte de cette analyse qui permet d'envisager l'aménagement de ces zones.
3.3.2. Zones à urbaniser relevant du risque particulier Concernant ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.	La commune prend acte et consultera les services du SDIS lors de l'instruction.
4. schéma Communal de DECI (SCDECI) Afin d'avoir une vision prospective de la défense incendie, la collectivité peut faire le choix, de réaliser un Schéma Communal de DECI. Ce document facultatif d'analyse et de planification de la DECI permettra : > De réaliser un état des lieux précis de la DECI existante, > D'établir un bilan des écarts au règlement départemental de DECI, > De définir des priorités d'équipements,	La commune prend acte de la recommandation du SDIS relative à l'élaboration d'un Schéma communal de DECI (SCDECI). Ce document, qui relève d'une démarche spécifique distincte du PLU, permettrait d'améliorer la planification et la gestion des points d'eau incendie à l'échelle communale. Si la commune engage une telle démarche, elle veillera à l'articuler avec les projets de développement urbain identifiés au PLU.

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
> De corréler le plan d'équipements de DECI aux projets de développements urbains. Pour réaliser ce SCDECI, il est possible de récupérer le positionnement des PEI du territoire sous forme de données SIG (Système d'Information Géographique). A ce sujet, le système d'information géographique, dont le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde bénéficie, s'avère être mutualisé au travers d'un partenariat inter-services placé sous l'égide d'un Groupement d'Intérêt Public dénommé Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi), implanté sur Bordeaux. En conséquence, je vous engage à vous rapprocher de cette entité (05.57.85.40.42) afin d'étudier les modalités pratiques d'une mise à disposition des données souhaitées.	

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Sur l'hypothèse démographique Le PLU affiche la volonté de maîtriser la croissance démographique et fixe un objectif d'accueil de 960 nouveaux habitants d'ici 2035 (soit une moyenne de 96 habitants supplémentaires chaque année). Le SCoT Médoc 2033 prescrit un taux de croissance annuel moyen de 2,0 % entre 2020 et 2028, puis de 1,1 % entre 2028 et 2036 pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes. L'application de ces plafonds aboutirait à un gain de population de 720 habitants environ. Par conséquent, le projet de développement démographique de la commune outrepasse les orientations du SCoT. Par ailleurs, compte tenu des dynamiques démographiques observées depuis une quinzaine d'années à Sainte-Hélène (36 habitants supplémentaires/an en moyenne), le scénario de la commune paraît plus qu'ambitieux. Enfin, le plafond de population fixé par le SCoT pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes est de 5034 habitants maximums en 2036. Au vu de la dynamique de forte croissance démographique observée sur la commune de Salaunes, une meilleure articulation des projets d'accueil des deux communes est à rechercher.	La commune rappelle ici l'analyse du Syndicat du SCoT sur ce point et renvoie aux éléments de réponse qu'elle a fourni à celui-ci et rappelés dans son avis. Pour ce dernier, compétent dans ce domaine**, les orientations du SCoT ne sont pas outrepassées**. Concernant les dynamiques démographiques observées depuis une quinzaine d'années à Sainte-Hélène, il convient de rappeler qu'en l'absence de PLU, les possibilités de croissance étaient freinées par l'application stricte du RNU. Les hypothèses retenues par la commune l'ont été en regardant la dynamique générale de ce secteur du département.
Sur la gestion économe de l'espace Le rapport de présentation expose les capacités d'accueil du territoire. Le rapport de présentation (tome 1) du PLU expose des données contradictoires sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011/2021, soit 211,1 hectares (page 52), soit 221,27 (page 178). Ainsi, la commune devra préciser ces propos afin de lever toute incohérence dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du PLU. En retenant l'hypothèse de 211,1 hectares consommés entre 2011 et 2021, et en appliquant la réduction de moitié imposée par la loi Climat et Résilience de 2021, l'objectif maximal de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 s'établit à 105,5 hectares.	La consommation d'espace sera mise à jour dans le dossier d'approbation, notamment suite à la suppression des projets ENR qui comptaient pour beaucoup dans la consommation envisagée.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Pour cette même décennie, les capacités foncières mobilisables et identifiées dans le rapport de présentation et la carte de zonage du PLU sont estimées à environ 114,03 hectares, dont : > 6,97 hectares destinés à la densification (après application du coefficient de rétention foncière de 35 %), > 107,06 hectares consacrés à la consommation d'ENAF. Cependant, ce calcul appelle à vérification. En effet, l'application stricte du coefficient de rétention de 35 % sur les surfaces brutes de densification donne une surface nette de 6,47 hectares, soit un coefficient réel de 30 %. Par ailleurs, certaines parcelles comptabilisées en densification relèveraient en réalité de la consommation d'ENAF, eu égard à leur situation en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le PADD et à leur nature même du sol. Ces surfaces représenteraient environ 8,16 hectares, contre 9,96 hectares mentionnés dans le PLU projeté. La commune de Sainte-Hélène prévoit une consommation d'ENAF à hauteur de 107,06 hectares. Toutefois, 1,4 hectare a déjà été artificialisé entre 2021 et 2025. La surface encore mobilisable s'élève donc à 105,66 hectares. Sur ces 105,66 hectares, 81 hectares sont affectés à des projets d'installations photovoltaïques. Ainsi, après retranchement, 24,66 hectares restent potentiellement alloués à l'urbanisation en extension. Or, le projet de PLU prévoit une consommation d'environ 26 hectares à des fins d'urbanisation, soit : > 14,4 hectares de futures zones à urbaniser, > 11,6 hectares dans d'autres zones à vocation d'artificialisation. Par ailleurs, selon les données figurant dans le rapport de présentation (tome 1, page 177), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en extension sur la période de référence 2011/2021 s'élève à environ 27,5 hectares (hors installations photovoltaïques). Conformément aux dispositions de la loi, la consommation autorisée sur la période 2021/2031 aurait dû être divisée par deux, soit un plafond de 13,75 hectares pour les extensions urbaines. Or, le projet de PLU prévoit une consommation de 26 hectares sur cette période, excédant le seuil réglementaire et traduisant une absence de maîtrise dans la gestion de l'urbanisation au regard des exigences du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ainsi, les capacités foncières réellement	

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
mobilisables pour la période 2021-2031 (soit 24,66 hectares hors photovoltaïque) apparaissent inférieures aux prévisions du PLU, ce qui interroge la compatibilité du document avec les exigences de sobriété foncière. La Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 définit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. La loi ZAN du 20/07/ 2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente. Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national. En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune ne semble pas inscrire son projet de PLU dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et ne respecte pas les objectifs fixés par le SCOT. L'étude de densification et d'extension mériteraient d'être corrigée pour garantir la cohérence entre les différentes pièces du PLU dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du PLU.	
<u>Sur la stratégie en matière d'habitat</u> De la même manière, l'objectif de production de logements du PLU est surdimensionné par rapport aux prescriptions du SCoT et mérite d'être mieux articulé avec le projet de la commune de Salaunes. En effet, le PLU fixe un objectif de production de 38 logements par an alors que le SCoT fixe un objectif de 39 logements/an pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes. Il est de surcroît regrettable que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne préconisent pas de typologie de logements. En effet, eu égard à la présence prédominante de personnes âgées sur le territoire et afin également d'accompagner la décohabitation des plus jeunes,	La commune rappelle ici l'analyse du Syndicat du SCoT sur ce point et renvoie aux éléments de réponse qu'elle a fourni à celui-ci et rappelés dans son avis. Pour ce dernier, compétent dans ce domaine**, les orientations du SCoT ne sont pas outrepassées**. Concernant la typologie de logements, le travail de définition sera réalisé dans le cadre des études pré-opérationnelles du centre-bourg et la commune prend bonne note de la recommandation des services de l'État.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
il paraît judicieux de créer des petits logements TI/T2 qui font cruellement défaut sur la commune.	
Sur la prise en compte des risques Les risques présents sur la commune sont globalement bien identifiés. L'évocation dans le rapport de présentation du projet de PAC feu de forêt de juillet 2024 est à souligner. Toutefois, la prise en compte du risque incendie est insuffisante. Sur le traitement des interfaces forêt/urbanisation, le PLU définit au sein de chaque OAP une bande de sécurisation de 50 mètres, dont les caractéristiques sont définies par le règlement. Toutefois le seul débroussaillement de cette bande est insuffisant lors d'un incendie de forêt. Elle devra également être déboisée. L'encadrement de l'urbanisation dans les hameaux est également insuffisant. La création du STECAL correspondant à la zone Aa constitue un ajout d'enjeu isolé en contact direct avec un grand massif boisé. De même, la plupart des 25 constructions identifiées pour permettre leur changement de destination sont situées au sein de massifs boisés. Le changement de destination de ces constructions en habitation aboutira à créer de nouveaux enjeux isolés. Le document relatif aux changements de destination devra donc être modifié. Enfin, la création de secteurs Nph dédiés à l'implantation de centrales photovoltaïques est incompatible avec les principes de gestion du risque feu de forêt au vu des enjeux isolés supplémentaires qu'ils créeraient. De plus, cela n'est pas compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Médoc, qui prévoit de développer les installations photovoltaïques au sol uniquement sur des terres déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières. Les parcelles ainsi identifiées devront donc être reclassées en zone N.	Cette remarque apparaît en contradiction avec l'avis de la DDTM émis en mai 2025 qui indique à ce sujet que la bande débroussaillée « doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10% à l'âge adulte », conformément au projet de PAC feu de forêt. Le règlement écrit rappel au sein du secteur Aa l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé qui s'applique de façon à ne pas augmenter l'exposition au risque feu de forêt. La Commune a pris acte des remarques émises lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) notamment au sujet des bâtiments susceptibles de changer de destination positionnée au sein du massif forestier et procèdera au retrait de tous les bâtiments isolés dans le dossier approuvé de manière à ne pas augmenter l'exposition des habitants à cet aléa. Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.
Sur la salubrité publique Le rapport de présentation indique qu'au-delà de 3160 habitants sur la commune, la station actuelle serait sous-dimensionnée pour garantir la qualité du traitement demandée dans l'arrêté préfectoral. Par ailleurs, la station	Le tome II du rapport de présentation présente un calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du système d'assainissement collectif projetés, permettant de réduire la charge sur la station. Les OAP conditionnent par ailleurs l'engagement du projet à un réseau d'assainissement collectif en mesure d'absorber les effluents supplémentaires générés. Parallèlement il est

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
d'épuration est en situation de surcharge hydraulique chronique. Il est donc impératif d'envisager des travaux sur l'installation actuelle pour ajuster ses capacités au niveau attendu, sans quoi le développement de nouvelles zones urbaines ne sera pas possible.	prévu la réalisation d'une étude complémentaire sur la période 2027/2030 pour déterminer les meilleures options de traitement et, pour finir, la mise en place de traitements complémentaires sur la période 2030/2035. De fait, la Commune a d'ores et déjà apporté dans le dossier l'ensemble des mesures permettant de répondre à cet enjeu.
J'émets donc un avis réservé à votre projet de PLU dans l'attente de justifications complémentaires sur les points suivants : > **prise en compte du risque feu de forêt** > **augmentation des capacités de la station d'épuration** > **compatibilité avec le SCOT Médoc 2033.** **La remarque concernant le volume de traitement de la station d'épuration n'est en soi pas rédhibitoire, mais l'augmentation de sa capacité conditionnera les ouvertures à l'urbanisation.**	La commune prend acte de cet avis réservé et apportera les justifications demandées dans le dossier de PLU approuvé.
Je vous rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, votre PLU et la délibération l'approuvant devront être publiées sur le Géoportail de l'Urbanisme afin d'être exécutoires.	La commune prend acte.
2. COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET **2.1 Développement démographique** Ainsi, les objectifs fixés dans le PADD semblent trop ambitieux au regard des plafonds fixés par le SCOT Médoc 2033 et des dynamiques actuelles. L'application des plafonds du SCOT aboutirait à une population de 3730 habitants environ en 2035, soit 720 habitants supplémentaires. Par ailleurs, si la dynamique observée sur la commune depuis 2010 se poursuit (36 habitants supplémentaires par an en moyenne), cela se traduirait par une augmentation de la population de l'ordre de 504 personnes d'ici 2035. **Il est donc nécessaire de revoir à la baisse l'objectif de croissance démographique, conformément aux plafonds fixés par le SCOT Médoc 2033 et en cohérence avec les dynamiques démographiques observées depuis une quinzaine d'années.**	Il a été répondu plus haut à cette observation.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
2.2 Habitat À nouveau, l'objectif de production du PLU est surdimensionné par rapport aux attentes du SCoT concernant la répartition d'accueil entre les communes de Sainte-Hélène et Salaunes (objectif du PLU fixé à 381gts/ha pour Sainte-Hélène alors que le SCOT fixe 391gts/ha pour les communes de Sainte-Hélène et Salaunes) et à la volonté affichée dans le PADD de « maîtriser le développement démographique ».	Il a été répondu plus haut à cette observation.
2.3 Développement économique, équipements et services, aménagement numérique En conclusion sur le dimensionnement du projet, l'objectif de croissance démographique ainsi que l'objectif de production de logements devront être revus afin de respecter les préconisations du SCOT. Les objectifs du SCOT étant fixés pour le binôme Sainte-Hélène/Salaunes, il serait préférable que les futurs chiffres présentés par le PLU fassent l'objet d'une concertation avec la commune de Salaunes.	Il a été répondu plus haut à cette observation.
3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune ne semble pas inscrire son projet de PLU dans un cercle vertueux en ne traduisant pas une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et ne respecte pas les objectifs fixés par le SCOT. L'étude de densification et d'extension mériteraient d'être corrigée pour garantir la cohérence entre les différentes pièces du PLU dans un souci d'une meilleure compréhension des informations explicitées au sein du PLU.	Il a été répondu plus haut à cette observation.
4. ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE **4.1 Patrimoine naturel** En l'état, le projet arrêté ne permet pas d'améliorer significativement le traitement paysager des entrées de ville, bien que cet enjeu soit clairement identifié.	

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » Si la sélection des secteurs à urbaniser paraît pertinente au vu de leur continuité avec le bâti existant, ceux-ci vont donc impacter de nombreuses zones humides, et ce d'autant plus que la bande de sécurisation vis-à-vis du risque feu de forêt, d'une largeur de 50m, définie autour de chaque OAP va modifier le fonctionnement de ces zones sur le plan botanique. La conservation de la fonctionnalité des zones humides sur la commune n'est donc pas garantie. Or, la commune est couverte par le SAGE « Estuaire de la Gironde » et le SAGE « Lacs médocains ». Ces deux SAGEs prévoient une compensation à hauteur de 150 % dans le périmètre du SAGE lorsque la destruction d'une zone humide n'a pu être évitée lors d'un projet. Dans la mesure où les zones humides concernées par les OAP seront totalement ou partiellement détruites de manière certaine, il serait cohérent que le document propose des investigations menées pour compenser ces pertes au sein des SAGEs concernés. Toutefois, ces dispositions ainsi que les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du PLU ne dispenseront pas les pétitionnaires de leurs obligations vis-à-vis des réglementations environnementales au moment de la mise en œuvre du projet.	Conformément à l'approche retenue dans le dossier de PLU, la commune a mené un travail précis d'identification des zones humides et a privilégié, dans une logique d'évitement, les secteurs de développement présentant les sensibilités écologiques les moindres, tout en assurant une continuité avec le tissu urbain existant. Cette logique d'évitement s'est traduite de manière concrète dans certains choix structurants. Ainsi, la commune a renoncé à l'implantation de la piscine intercommunale sur le site des Argileys, identifié dans le PLU pour sa richesse écologique et la présence de zones humides, afin de préserver la biodiversité. Le projet a été réorienté vers la zone d'activité de Gémeillan, sur une parcelle déjà urbanisée et artificialisée, limitant ainsi l'impact environnemental. Le PLU, en tant que document de planification, ne peut toutefois pas se substituer aux démarches réglementaires propres à chaque projet opérationnel, notamment celles relatives aux zones humides et aux espèces protégées. Consciente des prescriptions des SAGE « Estuaire de la Gironde » et « Lacs médocains », et des obligations de compensation à hauteur de 150 %, la commune veillera à articuler la mise en œuvre de son PLU avec ces dispositifs. Elle accompagnera les porteurs de projets, notamment par la mise à disposition d'un patrimoine foncier communal pouvant contribuer à des mesures de compensation lorsque cela sera possible.
7. RISQUES **7.1 Risques naturels** **Risque d'inondations** La compatibilité avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027 n'est pas évoquée dans les documents du PLU. Afin d'éviter une nouvelle mise en compatibilité du PLU avec le SCOT (future version compatible avec le PGRI), il est conseillé de consulter le gestionnaire PGRI et SCOT pour avis en amont.	La commune de Sainte-Hélène n'étant pas concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau (non incluse dans un TRI, non concernée par un PPRI), l'évaluation de la compatibilité du projet de PLU avec le PGRI Adour-Garonne n'avait pas lieu d'être puisque le territoire n'y est pas sensible.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Risque de feux de forêts Le règlement du PLU devra, le cas échéant, être compatible avec le PAC feu de forêt en cours de finalisation.	La commune prend acte.
L'encadrement de l'urbanisation dans les hameaux est également insuffisant au vu du risque feu de forêt. La création du STECAL correspondant à la zone Aa constitue un ajout d'enjeu isolé en contact direct avec un grand massif boisé. Aucune prise en compte du risque feux de forêt n'est indiqué sur ce projet dans les différentes pièces du PLU.	Le règlement écrit rappelle au sein du secteur Aa l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé qui s'applique de façon à ne pas augmenter l'exposition au risque feu de forêt.
De même, la plupart des 25 constructions identifiées pour permettre leur changement de destination sont situées au sein de massifs boisés et vulnérables au risque incendie. Le changement de destination de ces constructions en habitation aboutira à créer de nouveaux enjeux isolés. Le document relatif aux changements de destination devra donc être modifié.	La Commune a pris acte des remarques émises lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) notamment au sujet des bâtiments susceptibles de changer de destination positionnée au sein du massif forestier et procèdera au retrait de tous les bâtiments isolés dans le dossier approuvé de manière à ne pas augmenter l'exposition des habitants à cet aléa.
Enfin, la création de secteurs dédiés à l'implantation de centrales photovoltaïques, aux lieux-dits « la Lande de la Vache » (au nord) et « Les Tronquats » (au sud-ouest) est incompatible avec les principes de gestion du risque feu de forêt. En effet, le PLU prévoit la création de ces centrales dans des milieux très boisés et qui ne sont pas situés en continuité d'urbanisation. Cette volonté est transcrite dans le PLU par la création de secteurs Nph (en bleu foncé sur l'extrait du règlement graphique ci-dessous). Ces projets ne sont pas faisables au vu des enjeux isolés supplémentaires qu'ils créeraient. Par ailleurs, cela n'est pas compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Médoc, qui prévoit de « développer les installations photovoltaïques au sol uniquement sur des terres déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières » (Charte du PNR Médoc .122). Les parcelles ainsi identifiées devront donc être reclassées en zone N.	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.
Concernant l'analyse de la défense incendie, le rapport de présentation indique que tous les points d'eau défectueux identifiés en 2020 ont été remis en état. Toutefois, l'avis rendu par le SDIS sur le PLU soulève des défaillances de la défense incendie, qui avaient déjà été signalées en 2021 au titre du porter	La commune a pris acte de l'avis rendu par le SDIS. Concernant les cinq PEI indisponibles, il s'agit de PEI du domaine privé. Même si ces PEI ne relèvent pas du domaine public, la commune accompagnera les propriétaires dans la recherche de solutions et poursuivra le suivi des points relevant du domaine public.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
à connaissance : de nombreux bâtiments sont situés à plus de 400m d'un Point d'Eau Incendie (PEI), et les ressources en eau sont indisponibles pour cinq PEI.	
Risques liés au retrait-gonflement des argiles Les dispositions mises en œuvre concernant ce risque (RP tome 2 p.142 et règlement écrit) ne prennent pas en compte les nouvelles dispositions réglementaires qui sont applicables sur la quasi-totalité du territoire intercommunal. Elles devront donc être ajoutées dans les différentes pièces du PLU.	La commune prend acte et complétera le dossier en ce sens.
Risque moustique-tigre Le développement du moustique-tigre représente un enjeu sanitaire important, puisqu'il peut transmettre des maladies. Le département de la Gironde est classé niveau 1 du plan anti-dissémination de la dengue et chikungunya. Ce contexte nécessite de prévoir des aménagements qui empêchent la formation d'eau stagnante. Il s'agit notamment éviter toute stagnation d'eau de faible profondeur dans les espaces de nature, les fosses, les regards d'eau pluviale, ou les toitures. Le règlement écrit précise que les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être conçus de manière à ne pas permettre le développement des larves de moustique-tigre.	La commune prend acte.
En conclusion concernant la gestion des risques, la prise en compte du risque feu de forêt devra impérativement être renforcée au niveau des interfaces forêt-urbanisation, dans les hameaux, et en reclassant les secteurs Nph en zone N.	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA. Les secteurs Nph seront donc également supprimés. Les bâtiments pouvant changer de destination seront également revu.
8. SALUBRITÉ PUBLIQUE **8.1 Alimentation en eau potable** La gestion de l'alimentation en eau potable sur la commune de Sainte-Hélène est déléguée à Suez. Le rendement du réseau s'établit à 78,3 % en 2023. Le rapport de présentation n'indique pas de potentiels travaux à venir pour améliorer ce chiffre. Dans la mesure où le volume global prélevé (160 979 m ^{3}/an) sur la commune est bien inférieur aux autorisations (371 000 m ^{3}/an), la ressource en eau	La commune prend acte.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
n'apparaît pas comme un facteur limitant pour le développement de la commune. Par ailleurs, il est indiqué dans le rapport de présentation que des solutions en termes d'accroissement de la ressource en eau potable disponible à court terme ont d'ores et déjà été trouvées (RP tome 1 p.127). Toutefois ces solutions ne sont pas présentées dans les documents du PLU. AU vu des contraintes hydriques de la région, il est également essentiel de mettre en œuvre des mesures de limitation des consommations, notamment pour améliorer le rendement du réseau.	
8.2 Gestion des eaux pluviales En parallèle du PLU, la commune a engagé la création d'un schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. Celui-ci fixe les principes suivants : > Infiltration dans le sol, pas de rejet dans le réseau de collecte > Traitement obligatoire pour les zones d'activités, adapté en fonction du type d'effluent > Réalisation d'une étude de sol obligatoire pour chaque aménagement de plus de 50 m² Cette dernière mesure n'est cependant pas traduite dans le règlement écrit. Dans le rapport de présentation, le principal enjeu identifié concernant la gestion des eaux pluviales est la nécessité de conserver des surfaces végétales dans les zones pavillonnaires (RP tome 1 p. 43). Il est indiqué que « les opérations d'aménagement doivent être conçues de manière à limiter les surfaces imperméabilisées en maintenant des espaces de pleine terre tenant compte des caractéristiques du sol et des échanges entre le SOUS-SOI et le sol pour favoriser l'infiltration de l'eau sur place (fossés, parkings enherbés, etc.) ». (RP tome 2 p.17) Cela se traduit par des prescriptions dans le règlement, sur l'utilisation de matériaux poreux pour réaliser les aires de stationnement et voiries, et sur la nécessité de gérer les eaux pluviales à la parcelle dans toutes les zones. **En revanche, l'imposition de coefficients de pleine terre ne s'applique pas aux zones UA, UE, UY, 1AUa et 1AUy. Cela semble contradictoire avec les enjeux identifiés dans le rapport de présentation, puisque les zones UA et 1AUa en particulier sont destinées à accueillir de l'habitat.**	

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
	Dont acte : la commune va réexaminer la possibilité d'imposer des coefficients de pleine terre dans ces zones ou d'assurer une retenue des eaux pluviales par bassin réservoir en zone UA.
8.3 Assainissement **Assainissement collectif** La station d'épuration communale affiche une capacité de 3000 Équivalent Habitants, pour 2614 habitants raccordés. Le rapport de présentation indique qu'au-delà de 3160 habitants sur la commune, la station actuelle serait sous-dimensionnée pour garantir la qualité du traitement demandée dans l'arrêté préfectoral. Au regard des projections démographiques présentées, il est impératif d'envisager des travaux sur l'installation actuelle pour ajuster ses capacités au niveau attendu. Pour la plupart des OAP, il est indiqué que l'ouverture des zones à urbaniser sera conditionnée par les capacités réelles de la station d'épuration et du réseau d'assainissement collectif. Cette condition devra également être ajoutée dans l'OAP « le bourg centre ». Le règlement devra également être complété afin d'appliquer cette condition aux constructions situées en zone U, et pas seulement en zone AU. Par ailleurs, la station d'épuration est en situation de surcharge hydraulique chronique. Le rapport de présentation indique que la commune a engagé des travaux sur le réseau depuis 2020 afin de réduire les entrées d'eaux claires parasites, mais aucune information n'est donnée sur l'avancée ni les résultats de ces travaux.	Le tome II du rapport de présentation présente un calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du système d'assainissement collectif projetés, permettant de réduire la charge sur la station. Les OAP conditionnent par ailleurs l'engagement du projet à un réseau d'assainissement collectif en mesure d'absorber les effluents supplémentaires générés. Parallèlement il est prévu la réalisation d'une étude complémentaire sur la période 2027/2030 pour déterminer les meilleures options de traitement et, pour finir, la mise en place de traitements complémentaires sur la période 2030/2035. De fait, la Commune a d'ores et déjà apporté dans le dossier l'ensemble des mesures permettant de répondre à cet enjeu.
8.4 Gestion des déchets En vue de réduire la quantité de déchets ramassés et de valoriser les biodéchets, il pourrait être intéressant que les OAP incluent des indications pour installer des composteurs collectifs.	Si cette proposition peut paraître intéressante, il est rappelé que le PLU, chargé de faire appliquer le Code de l'urbanisme, n'a pas la possibilité réglementaire d'imposer de telles installations, y compris dans une OAP.
En conclusion sur la salubrité publique, il est nécessaire de programmer des travaux permettant d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration, sans quoi le développement de nouvelles zones urbaines ne sera pas possible.	La commune prend acte de cet impératif et précisera dans le dossier de PLU approuvé les dispositions qu'elle entend mettre en œuvre et leur planning d'exécution.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
9. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE **9.1 Énergies renouvelables** Le PADD contient une orientation visant à « participer au développement des énergies renouvelables pour répondre à la crise énergétique et au dérèglement climatique » (PADD p.28). Cela se traduit par l'identification de sites devant permettre d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, correspondant au secteur Nph. Le PLU prévoit ainsi la consommation de 81 ha d'espaces NAF afin de développer du photovoltaïque au sol. Toutefois, comme indiqué précédemment, ces secteurs ne pourront pas accueillir de nouvelles centrales en raison du risque feu de forêt, et potentiels risques technologiques.	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA. Les secteurs Nph seront donc également supprimés.
9.2 Adaptation au changement climatique Toutefois, il aurait été intéressant d'aller plus loin dans ces mesures. Par exemple, il serait pertinent d'imposer des coefficients de pleine en zone UA, UE, UY, 1AUa et 1AUy également. Dans les zones situées en centre-bourg particulièrement, cela permettrait de créer et/ou maintenir des îlots de fraîcheur urbain, conformément aux ambitions affichées dans le rapport de présentation. Par ailleurs, des orientations complémentaires pourraient être ajoutées, notamment dans les OAP, afin de garantir des espaces et des constructions plus adaptées au climat actuel et à venir. Il s'agit par exemple d'inciter à la construction de logements traversants, et/ou utilisant des matériaux biosourcés qui permettent une meilleure régulation de la température (bois, terre crue, chaux-chanvre…).	Il a été répondu plus haut sur cette question. Quant à ce qui est des compléments à apporter dans les OAP, la commune répondra favorablement à la demande.
I0. COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT **10.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieure** Conformément à la loi ALUR de 2014, le SCOT intègre les documents de planification supérieurs, ce qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui. Le PLU de Sainte-Hélène doit donc être compatible avec les orientations du SCOT.	La commune rappelle ici l'analyse du Syndicat du SCoT sur ce point et renvoie aux éléments de réponse qu'elle a fourni à celui-ci et rappelés dans son avis. Pour ce dernier, compétent dans ce domaine, **il n'y a pas incompatibilité**.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
La compatibilité du PLU avec ce document est analysée et justifiée dans le rapport de présentation (tome 2, p. 104 à 110) En l'état, le PLU n'est pas compatible avec l'objectif 3.2 du SCOT « Recentrer la croissance démographique et la production de logements sur les pôles structurants et les pôles d'appui » car il ne respecte pas les plafonds démographiques fixés par le SCoT.	
10.2 Analyse des documents **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L .151-6 à L.151-7-2 et R.151-20 du code de l'urbanisme)** L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme indique que les OAP « définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ainsi que « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». Les OAP présentées dans le PLU de Sainte-Hélène devront donc intégrer cet échéancier, qui est pour le moment absent. Les continuités écologiques ne sont quant à elles pas explicitement mentionnées ni intégrées dans la logique d'aménagement. Certaines OAP sont à préciser afin de garantir leur cohérence. Par exemple, il est indiqué que l'OAP n05 « le centre-bourg Est » d'une superficie de 0,7 ha devra respecter une densité de 11 logements/ha pour produire un minimum de 10 logements. Or, 10 logements sur 0,7 ha correspond à une densité de 15 logements/ha. De manière générale, le niveau de détail des orientations demeure globalement sommaire, avec des prescriptions génériques et peu différenciées selon les contextes, ce qui risque de poser des problèmes d'intégration de ces nouvelles constructions dans la trame urbaine existante (en particulier pour les OAP « centre-bourg » et « Gendre ouest ». Les OAP mériteraient également d'être approfondies sur la question des accès. Il est nécessaire de hiérarchiser les voies et de réfléchir l'articulation entre routes, espaces publics et cheminements doux. Dans le cas précis de l'OAP n°6 « le bourg sud », le raccordement unique par la route de l'Océan renforce l'effet d'enclavement du site. Cela est d'ailleurs incohérent avec le	Attention, l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme ne fait pas obligation de cet échéancier prévisionnel d'ouverture. Il indique uniquement que, **le cas échéant**, celui-ci peut être mis en œuvre. C'est simplement une faculté offerte à la commune qu'elle n'a pas jugé utile de mettre en œuvre... Cette erreur sera corrigée. Il est rappelé, jurisprudence à l'appuis, que le niveau de précision des OAP est laissé à l'appréciation de la collectivité. Par ailleurs, les OAP « centre-bourg » et « Gendre ouest » sont la traduction volontairement simplifiée des études « centre bourg » approfondies qui ont été réalisées en parallèle du dossier de PLU. La maîtrise de ces opérations sera donc totalement assurée. Les précisions nécessaires seront intégrées dans les documents opérationnels lors de la mise en œuvre de chaque OAP.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
rapport de présentation qui expose justement la nécessité de ne plus créer de lotissements organisés autour d'une voie en impasse car cela créé des difficultés d'accès.	
Le règlement écrit et graphique **Remarques concernant l'ensemble des zones** > Le « chapitre I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » devra être revu afin de mettre en cohérence le tableau et les indications présentées dans les articles I.I à 1.3. En particulier, on retrouve dans presque chaque zone des destinations autorisées sous conditions, mais ces conditions ne sont pas définies dans l'article 1.2.	Dont acte, cette mise en cohérence sera effectuée.
> Dans l'article 1.2, au paragraphe 9 concernant la prise en compte des nuisances, le règlement indique de « rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement ». Cette hauteur pourrait être portée à 0,80 mètres afin que le vide sanitaire soit accessible (en cas d'intervention sur les canalisations, etc.).	Le règlement sera modifié pour tenir compte de cette recommandation.
> En l'état, le règlement ne permet pas la construction d'extensions de constructions existantes, mais seulement d'annexes, c'est-à-dire « une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. ». La possibilité de construire des extensions devra être spécifiée dans le règlement, qui en précisera les modalités (emprise au sol, hauteur, etc.)	Le règlement sera modifié pour tenir compte de cette recommandation.
> Dans l'ensemble des zones, le règlement interdit l'installation d'habitat léger, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs usagers au titre de l'article R.111-51 du code de	La commune se réserve le choix de trancher sur cette observation.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
l'urbanisme. Toutefois, des modèles d'habitat à faible empreinte écologique de type tiny-house ou relevant d'une démarche de « hameaux légers » peuvent se révéler une alternative intéressante aux lotissements classiques.	
> L'article 11.4.4 « Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés », à l'alinéa 3, indique que l'espace de stationnement peut se situer au premier sous-sol. Or, au vu des risques liés aux remontées de nappes, et en cohérence avec l'article 1.2 du règlement, les sous-sols doivent être interdits.	Le règlement sera modifié pour tenir compte de cette recommandation.
Zones IJA, UB, UC, UD :	
> Le règlement indique que les constructions et installations destinées à l'artisanat seront autorisées sous réserve « qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants ». Cela implique que tout refus de permis de construire devra être dûment justifié vis-à-vis de ces critères. Or, cela semble compliqué sur le plan juridique au vu de leur subjectivité. Par conséquent, cette règle crée un certain risque de contentieux pour la commune. Il est donc préconisé d'identifier clairement les zones dans lesquelles l'artisanat est autorisé ou interdit, et ainsi d'avoir une règle plus facile à objectiver.	La commune fait le choix de conserver ce libellé.
> L'article concernant les dispositions pour les clôtures autorise la construction de murs bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Cette disposition n'est pas compatible avec la règle indiquée quelques lignes plus haut, à savoir que les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.	Le libellé sera modifié pour imposer des « transparences » dans ces murs bahut pour faciliter les écoulements et déplacements de la petite faune.
> Pour chacune des zones, le règlement fixe une emprise au sol maximale des constructions. Or, celle-ci est de 30 % en zone UC et seulement 15 % en zone UD. Appliqué à de petites parcelles, issues de	La commune ne souhaite pas donner suite.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
divisions parcellaires notamment, cela risque en réalité d'aboutir à une inconstructibilité de ces terrains.	
> Les zones UC et UD correspondent à des quartiers de lotissement et d'habitat individuel. Or, le règlement écrit autorise de nombreuses sous-destinations qui ne semblent pas cohérentes avec la vocation de la zone : commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salles d'art et de spectacles, bureau, etc.	La commune ne souhaite pas donner suite.
Zone UE : > La zone UE est « une zone urbaine spécialisée destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics » (règlement écrit p.107). Dans le règlement graphique, elle correspond en effet à des secteurs très ciblés où se trouvent des équipements collectifs. Pourtant, le règlement écrit y autorise de nombreuses sous-destinations qui ne semblent pas cohérentes avec la vocation de la zone : logement, hébergement, artisanat, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, etc.	Le règlement sera complété afin de clarifier l'incompréhension. La zone UE est ***« essentiellement »*** dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Les autres destinations ou sous-destinations mentionnées sont uniquement autorisées si elles sont compatibles et accessoires à cette vocation principale.
Zone 1AU : > L'article concernant les dispositions pour les clôtures autorise la construction de murs bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Cette disposition n'est pas compatible avec la règle indiquée quelques lignes plus haut, à savoir que les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.	Le libellé sera modifié pour imposer des « transparences » dans ces murs bahut pour faciliter les écoulements et déplacements de la petite faune.
> La délimitation et la densité projetée des zones 1AUc et 1AUd, en continuité de la zone UD, semblent incohérentes avec le règlement écrit qui indique qu'il n'est pas souhaitable d'élargir l'emprise de la zone d'habitat peu dense UD (règlement écrit p.85).	La commune ne comprend pas le sens de cette observation...
Zone A : > Conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à	

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
l'exploitation agricole ou des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole. Ainsi, les destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « hébergement » devront être interdites.	Ces destinations sont celles des constructions autorisées dans le STECAL du secteur Aa, comme le permet le Code de l'urbanisme. Cette rédaction est juridiquement conforme.
> Le règlement prévoit fa création d'un secteur Aa correspondant à un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) afin d'autoriser des constructions permettant la commercialisation des produits agricoles, et la création d'un espace de coworking à la ferme. Cette création nécessite l'avis de la CDPENAF.	Dans le cadre la procédure d'élaboration du PLU et la consultation des PPA, la CDPENAF a été consultée.
Zone N : > Conformément à l'article R.151-25 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole. Ainsi, les destinations « logement », « artisanat », et « commerce de détail » devront être interdites.	Le règlement sera modifié pour tenir compte de cette recommandation.
> Le secteur Np, correspondant aux lagunes identifiées par le Parc Naturel Régional du Médoc, bénéficie exactement des mêmes règles que la zone N proprement dite. Il n'est donc pas pertinent de créer un secteur dédié.	La commune examinera s'il convient de définir des prescriptions spécifiques à ce secteur ou s'il convient de la supprimer. Mais, en première analyse, pour répondre aux conseils du Parc, le choix se porterait sur le maintien du secteur et la mise en place de disposition de protection spécifiques.
> Le secteur Nm est une « zone réservée aux activités de l'entreprise Ariane Group » de 159,9 ha. Le règlement y autorise « les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de fabrication de produits explosifs du site », sans aucune limitation d'emprise au sol ou de hauteur. Ce règlement très permissif n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Ce dernier devra exposer quelles sont les raisons qui poussent la commune à faiblement réglementer l'urbanisation d'une zone si importante (activités classées secret-défense, contraintes particulières).	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens.
> Le secteur Ne correspond à des sites accueillant des équipements de plein air. Sur le site de l'étang « la Levade » en particulier, la commune souhaite aménager les abords du plan d'eau pour accueillir des	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
activités de loisirs. Au vu de la vocation de ce secteur et conformément à l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme, il sera pour cela nécessaire de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) tel que défini par l'article L .151-13 du code de l'urbanisme.	
> Le règlement des zones N et Nph devra également être modifié conformément à l'avis rendu par Rte (Réseau de transport d'électricité) afin de permettre la bonne exploitation des ouvrages.	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens.
Annexes : Les servitudes correspondant aux ouvrages électriques N°1 Cubnezais-Gatika et N°2 Cubnezais-Gatika ne sont pas représentés sur le plan de servitudes. Elles devront donc y être ajoutées. Le tracé et l'emprise de ces servitudes sont disponibles en téléchargement sur le site du Géoportail de l'urbanisme.	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens.
Erreurs matérielles : > RP tome 1 p.8 : « préserver tes acquis du POS » > RP tome 1 p.11 : « les orientations générales de ce PADD ont été soumises à un premier débat sans vote lors du Conseil municipal du 10 décembre 2024, puis à un second lors du Conseil Municipal du 10 décembre 2024. » > RP tome 1 p.53 : la page s'achève sur une phrase non terminée > RP tome 1 p.147 : « répartition des catégories socioprofessionelles » > RP tome 1 p.178 « consommattion » et « urbaine » > RP tome 1 p.186 « les poils lourds » > RP tome 2 p.50 « concilient » au lieu de « conciliant » > RP tome 2 p.88 « autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront » > RP tome 2 p.89 « logement_1 » > RP tome 2 p.97 : la page s'achève sur une phrase non terminée > RP tome 2 p.141 : « isolement sonore » > RP tome 2 p.153 : « article 151-23 du CUB » > OAP p.32, 37 et 47 52 : « des places de stationnement seront aménagées » > Règlement écrit p.215 « installations et aménagements nécessaires au fonctionnement »	La commune prend acte et corrigera le dossier dans ce sens.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Conclusion **La commune de Sainte-Hélène propose un projet d'aménagement qui vise à conforter son développement démographique et économique, et le concilier avec les enjeux environnementaux. Une attention particulière a été accordée au projet de PAC feu de forêt de juillet 2024.** **Cependant, l'état actuel du dossier présente des lacunes ou des imprécisions, aussi bien sur le fond que sur la forme. Une reprise du dossier apparaît nécessaire pour consolider le projet de la municipalité et se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme.** **Le projet de développement devra être corrigé afin de se conformer aux prescriptions du SCOT. Sur le risque feu de forêt, les efforts présentés sur le traitement des interfaces avec l'urbanisation sont à approfondir, les zones Nph devront être converties en zone N et l'encadrement de l'urbanisation devra être renforcé. Enfin, il conviendra de prévoir dès maintenant des travaux permettant d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration, sans quoi le développement de nouvelles zones urbaines ne sera pas possible.**	**Le dossier sera amendé et complété avant approbation pour consolider le projet et se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme.**

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
I. Contexte et objectifs généraux du projet **C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur** Le scénario d'accueil de population nouvelle et de développement du parc de logements retenu pour le PLU s'appuie sur un taux de croissance moyenne annuelle de 2 %, soit près de deux fois la croissance envisagée dans le SCoT (1,1%), et supérieur au taux observé entre 2015 et 2021. Le dossier ne permet pas d'appréhender les raisons d'une telle accélération de la croissance démographique. Il ne présente pas la croissance envisagée pour la commune de Salaunes au-delà de 2028 pour s'assurer de la cohérence du projet de PLU de Sainte-Hélène avec le SCoT. **La MRAe recommande de justifier l'accélération de la croissance démographique prévue dans le projet de PLU et de présenter la répartition de la population entre les communes de Salaunes et de Sainte-Hélène afin de garantir la cohérence du projet de PLU avec les objectifs démographiques du SCoT.**	Les éléments de réponse ont déjà été apporté plus haut à cette observation.
Le dossier contient des dispositions cohérentes avec les objectifs du PCAET en cours d'élaboration, en matière de préservation du patrimoine végétal, de développement des énergies renouvelables et de déplacement (renforcement du centre-bourg et déploiement du réseau de mobilité douce). Il conviendrait de préciser l'articulation du projet de PLU avec la charte du PNR, notamment en matière de valorisation du patrimoine bâti.	Ce point sera précisé comme demandé.
II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale **B. Qualité de l'évaluation environnementale** *1. Diagnostic, élaboration de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution* Le dossier indique un foncier disponible dans la zone d'activité (ZA) de Gémeillan et la mobilisation de certains espaces déjà artificialisés mais ne permet pas d'évaluer l'ensemble des disponibilités foncières à vocation économique.	

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
La MRAe recommande d'inventorier l'ensemble des disponibilités foncières, bâties ou non bâties, susceptibles d'être mobilisées dans le cadre du projet de PLU y compris les friches pour un usage économique.	Le rapport de présentation sera complété avec les éléments suivant.
2. Méthode d'analyse des solutions alternatives La commune de Sainte-Hélène dispose d'ores et déjà d'un parc photovoltaïque sur son territoire, à son extrémité Sud (lieu-dit le Grand Bétout) et un projet est identifié en mitoyenneté avec le site ArianeGroup. Trois nouveaux secteurs sont privilégiés pour le développement d'activités de production d'énergie renouvelable (zones Nph) en cohérence avec les zones d'accélération de production d'énergies renouvelables délimitées par la commune. Le dossier ne prend pas en compte les sensibilités environnementales au sens large (paysage, risques, biodiversité…) dans le choix des sites d'accueil. La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine rappelle l'importance d'intégrer ces projets dans une stratégie publique locale, ainsi que les conditions favorables à une haute intégration environnementale, notamment l'absence d'incidence sur des espèces protégées ainsi que l'évitement des zones humides et des espaces protégés pour la protection de la nature et des paysages. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il s'agit de montrer que le site retenu résulte en premier lieu d'une recherche de solutions d'évitement des incidences environnementales potentielles. **La MRAe recommande de mener une analyse comparative des sites d'accueil des centrales photovoltaïques en prenant en compte le critère environnemental et de privilégier les sites de moindre impact environnemental, notamment anthropisés.**	La Commune a pris acte des recommandations émises par l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) vis-à-vis des sites de production d'énergie renouvelable (zones Nph) privilégiés et délimités dans le projet de PLU arrêté. Elle procèdera au retrait des zones Nph délimitées au droit de secteurs à vocation actuelle naturelle dans le dossier approuvé.

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC) La quasi-totalité des secteurs de développement comporte un habitat humide. La démarche ERC a conduit la ville à identifier d'autres sites à urbaniser. Ainsi, parmi les secteurs ayant fait l'objet d'investigations écologiques, plusieurs secteurs comportant des habitats associés à des sites Natura 2000 (secteur Gendre, Coubris et Sentout) ont été écartés. Le dossier indique que le projet de PLU nécessite la mobilisation de secteurs de développement, y compris ceux concernés par des enjeux forts (habitats d'espèces). La MRAe considère que l'impossibilité d'éviter les incidences liées à l'urbanisation de secteurs à enjeux n'est pas suffisamment démontrée. De plus, elle constate que les incidences résiduelles du PLU en matière de destruction des habitats naturels et des habitats d'espèce ne font pas l'objet de compensation. **La MRAe recommande de faire évoluer le projet de PLU sur ce point.** Le dossier permet une bonne appréhension des mesures de réduction proposées. La démarche nécessite d'être poursuivie, notamment au droit des secteurs Nph pour lesquels le dossier ne permet pas d'apprécier les incidences du projet de PLU. **La MRAe recommande d'étendre la démarche ERC à l'ensemble des secteurs de développement en particulier les secteurs Nph destinés à la réalisation de centrales photovoltaïques.**	Eu égard à la morphologie du territoire communal dont l'enveloppe urbaine est quasi exclusivement ceinturée de milieux naturels aux sensibilités écologiques diverses, l'atteinte des objectifs portés par le PLU élaboré n'a pu être opérée en aboutissant à des impacts résiduels nuls sur ces milieux. La Commune a toutefois, comme le dossier a pu le montrer, étudié un grand nombre de sites de développement potentiels, témoignant d'une véritable démarche d'étude des sites alternatifs potentiels tenant compte aussi des périmètres théoriques des OLD. La Commune a pris acte des recommandations émises par l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) vis-à-vis des sites de production d'énergie renouvelable (zones Nph) privilégiés et délimités dans le projet de PLU arrêté et procèdera au retrait des zones Nph délimitées au droit de secteurs à vocation actuelle naturelle.
III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU **A. Consommation d'espace et densité** Sur la décennie 2011-2021, le développement résidentiel, économique et des dispositifs de production d'énergie renouvelable a généré la consommation d'environ 211,1 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers la MRAe constate que les projets photovoltaïques sont intégrés dans ce décompte.	On se reportera aux réponses déjà formulées aux observations des services de l'État sur les mêmes questions.

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
L'« enveloppe consommable » d'espaces NAF pour la décennie 2021-2031 serait selon le dossier au maximum de 110,64 hectares sur la base d'une réduction de 48% par rapport à la période précédente. 1,4 hectares d'Espaces NAF ont été consommés entre 2021 et 2025. Le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 108,46 ha entre 2025 et 2031 : • 81 hectares liés aux projets photovoltaïques ; • 14,4 hectares liés aux futures zones à urbaniser ; • 11,6 hectares liés à l'artificialisation entraînée par les autres zonages (notamment la zone Ne destinée à des équipements, le STECAL « Aa », et plusieurs emprises en zone UB considérées comme non-artificialisées). **L'échéance du PLU étant fixée à 2035, la MRAe recommande d'évaluer l'objectif de consommation d'espaces NAF au regard des dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié et approuvé le 18 novembre 2024 qui prévoit une réduction de 55 % pour la décennie 2021-2031 et de 30 % pour la décennie 2031-2041 par rapport à la décennie précédente.** La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et le SRADDET8 Nouvelle-Aquitaine privilégient le développement du photovoltaïque sur les terrains délaissés, artificialisés ou pollués. La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine préconise un développement prioritaire du photovoltaïque sur le même type de terrains. **La MRAe recommande de retenir en priorité les secteurs d'implantation de projets photovoltaïques permettant de ne pas consommer d'espaces NAF.**	
B. Prise en compte des incidences sur le milieu naturel Le dossier fait apparaître des incidences sur des habitats à enjeu dont certains sont associés à des milieux humides : • « Le Gendre Ouest (OAP n°1) et Le Bourg Sud » (OAP n°7) : boisements de feuillus, de pins ; • « Le Gendre Est » (OAP n°4) : habitats d'espèces (boisements et landes) ;	Eu égard à la morphologie du territoire communal dont l'enveloppe urbaine est quasi exclusivement ceinturée de milieux naturels aux sensibilités écologiques diverses, l'atteinte des objectifs portés par le PLU élaboré n'a pu être opérée en aboutissant à des impacts résiduels nuls sur ces milieux. La Commune a toutefois, comme le dossier a pu le montrer, étudié un grand nombre de sites de développement potentiels, témoignant d'une véritable démarche d'étude des sites alternatifs potentiels tenant compte aussi des périmètres théoriques des OLD.

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
• «Les Tronquats » OAP n°3) : chênaie, vieille pinède majoritairement en lande humide. On note par ailleurs une forte incidence des obligations légales de débroussaillement (OLD) sur les milieux boisés connectés avec les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques terrestres. **La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction des incidences sur les habitats naturels et les habitats d'espèces relevés dans le périmètre des OAP et dans la mise en œuvre des OLD.**	
Le dossier indique la présence significative d'oiseaux nocturnes et de chiroptères (Grand rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum*). Ces espèces protégées sont sensibles à la lumière artificielle. Si le dossier mentionne des dispositions de protection des corridors boisés (par exemple le long de la zone Ne en entrée de bourg), il conviendrait de mieux prendre en compte le SRADDET Nouvelle-Aquitaine qui vise au maintien de toutes les continuités écologiques dont la trame noire. **La MRAe recommande de définir une trame noire afin d'éviter les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour les oiseaux et les chiroptères.** **Compte tenu des incidences résiduelles fortes sur les habitats naturels, la MRAe recommande de poursuivre la démarche ERC en limitant en particulier les incidences sur l'ensemble des milieux humides relevés et les boisements connectés aux corridors de biodiversité et aux continuités écologiques.**	Il semble y avoir une méprise dans la lecture du dossier qui ne met aucunement en lumière une sensibilité particulière en matière d'avifaune nocturne ou de chiroptères en particulier au droit des secteurs de développement urbain retenus, bien qu'il s'agisse évidemment d'une sensibilité écologique particulière au sein plus largement des Landes de Gascogne En matière de trame noire, il convient de rappeler que la limitation de l'éclairage ne peut être gérée à l'échelle d'un Plan Local d'Urbanisme.

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques La commune de Sainte-Hélène possède un schéma directeur d'assainissement. Le zonage d'assainissement en cours de révision prévoit le raccordement au réseau public de collecte des zones d'habitat les plus denses du bourg. Les effluents sont traités par la station d'épuration communale localisée au sud-ouest du bourg mise en service le 1er mars 2008 et d'une capacité de 3 000 équivalents habitants (EH). La station atteint actuellement sa charge maximale. Le dossier indique qu'au-delà des 3 160 habitants raccordés, la station de traitement actuelle serait sous dimensionnée pour garantir la qualité du traitement. Le dossier présente un calendrier de réalisation des travaux d'amélioration du système d'assainissement collectif, permettant de réduire la charge sur la station. Les OAP conditionnent l'engagement du projet à un réseau d'assainissement collectif en mesure d'absorber les effluents supplémentaires générés. Parallèlement il est prévu la réalisation d'une étude complémentaire sur la période 2027/2030 pour déterminer les meilleures options de traitement et, pour finir, la mise en place de traitements complémentaires sur la période 2030/2035. 205 installations individuelles d'assainissement étaient déclarées en 2021 sur le territoire de la commune de Sainte-Hélène. Seules 12 installations ont été	

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
inspectées sur le territoire à l'occasion de ventes immobilières ou réhabilitations de logements en 2023 et 2024. Ces données ne permettent pas d'appréhender suffisamment le fonctionnement des installations autonomes et l'opportunité de permettre le développement de l'habitat diffus, reposant sur ce type d'assainissement, notamment par changement de destination des bâtiments. **La MRAe recommande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif, carte d'aptitudes des sols à l'infiltration) pour préciser les enjeux relatifs à l'assainissement et mieux orienter les choix de développement de l'urbanisation de la collectivité.**	Eu égard aux sensibilités mises en évidence en lien avec les bâtiments susceptibles de changer de destination identifiée dans le PLU arrêté, tous concernés par l'implantation potentielle de systèmes d'assainissement individuel (les zones de développement urbain étant pour leur part raccordables au réseau d'assainissement collectif), la Commune procèdera au retrait de ces bâtiments dans le dossier approuvé.
D. Prise en compte des risques et des nuisances Concernant le risque d'incendie, le dossier dresse un état des lieux des moyens de défense incendie globalement satisfaisant. Les OAP et le règlement écrit prévoient des dispositions spécifiques de prise en compte des feux de forêt avec une attention particulière sur la gestion des franges avec les milieux boisés. La mobilisation des bâtiments en habitat diffus recensés pourra générer une augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux incendies de forêt **La MRAe recommande de limiter fortement la dispersion de l'habitat en zone d'aléa feu de forêt et d'autoriser le changement de destination des bâtiments pour cet usage dans les secteurs les moins exposés.**	La Commune a pris acte des remarques émises lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) notamment au sujet des bâtiments susceptibles de changer de destination positionnée au sein du massif forestier et procèdera au reclassement de tous les bâtiments isolés dans le dossier approuvé de manière à ne pas augmenter l'exposition des habitants à cet aléa.

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Hélène (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 960 habitants supplémentaires, la construction de 380 logements et la mobilisation de 111 hectares en extension. Cet objectif est supérieur à la croissance prévue dans le SCoT pour la commune de Sainte-Hélène, sans justification. Le projet de PLU prévoit de nombreux changements de destination pour de l'habitat dispersé, favorisant l'étalement urbain. Il est nécessaire de compléter le dossier sur la manière dont ces bâtiments sont pris en compte pour réduire le besoin de logements neufs en extension urbaine. La limitation du développement de l'habitat diffus doit être renforcée compte tenu du risque fort d'incendie sur la commune. Il convient de mieux évaluer et de réduire les perspectives de consommation d'espaces NAF au regard des objectifs de réduction du SRADDET Nouvelle-Aquitaine à l'horizon 2031 et au-delà, des objectifs d'évolution démographique du SCOT et de l'enjeu de sobriété foncière. L'évitement des habitats les plus sensibles, notamment les habitats humides et les boisements au contact des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés doit être privilégié. La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait quelques observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.	**La Commune a pris acte de l'ensemble des remarques émises par la MRAe et apporte un ensemble de réponses dans le corps du présent tableau de réponse.**

AVIS DE CHAMBRES DE METIERS ET DE L'ARTISANAT (CMA)	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
La commune de Sainte-Hélène était régie, jusque-là, par le RNU en raison de l'absence d'un document d'urbanisme. Le projet de PLU de Sainte-Hélène prévoit, entre autres points, de renforcer le tissu de services à la population et les équipements communaux, ainsi que de renforcer l'attractivité économique du territoire Ce projet n'appelle pas de remarque particulière, aussi. J'ai le plaisir d'émettre **un Avis Favorable** à ce projet de PLU de la commune de Sainte-Hélène.	**La commune prend acte de cet avis favorable**.

AVIS DE L'ARS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
L'avis de l'ARS s'attache à rappeler au pétitionnaire les exigences relatives à la santé dans tout projet d'urbanisme et notamment au regard des déterminants environnementaux suivants : > Qualité et gestion des eaux > Qualité et usage des sols et sous-sols > Qualité de l'air > Qualité de l'environnement sonore	La commune prend acte.
Qualité et gestion des eaux Par conséquence, la mise en œuvre du PLU ne devra pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau d'alimentation pour la consommation humaine du territoire et garantira le respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique, autorisation de prélèvement et de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.	La commune prend acte.
Qualité et usage des sols et sous-sols Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes, etc.) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.	La commune prend acte.
Qualité de l'air La planification urbaine doit permettre d'agir sur l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants mais également sur la prévention des situations d'exposition à risque de la population, à proximité de sources de pollution qui subsistent. A ce titre, une politique de développement urbain maîtrisée en faveur d'une lutte contre l'étalement urbain notamment en densifiant le tissu existant permet une limitation de la dégradation de la qualité de l'air tout en contribuant à contenir les diverses formes de nuisances sonores.	La commune prend acte.
Qualité de l'environnement sonore	La commune prend acte.

AVIS DE L'ARS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Le PLU est un outil de prévention contre le bruit. Ce dernier permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs lies au bruit. Afin d'appréhender au mieux la qualité de l'environnement sonore et de mettre en œuvre les éventuelles dispositions nécessaires à l'élaboration du PLU, le site de la Préfecture de Gironde (https://www.gironde.gouv.fr rubrique « Bruit des infrastructures ») vous permet d'obtenir les informations relatives aux bruits des diverses infrastructures et notamment : > Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 8 février 2023 modifié) > Cartes de bruit stratégiques > Plan de prévention du bruit dans l'environnement > Plan de gêne sonore de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac Pour mémoire, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre implique des règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie, en fonction de la catégorie de celle-ci.	