PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE

VILLE DE
Sainte-Hélène

Note de présentation du dossier d'élaboration du PLU de Sainte-Hélène, objet de l'enquête publique

(en application de l'article R.123-8 du Code de l'environnement)

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 octobre 2021

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du ……..... Le Maire

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GÉRÉA ingénieurs écologues

Sommaire

Sommaire 3
1. Les coordonnées du Maître d'Ouvrage 6
2. Le document d'urbanisme en vigueur 6
3. L'État Initial de l'Environnement (EIE) et perspective de son évolution 8
3.1. Les espaces naturels et les ressources 8
3.2. Paysage et patrimoine 10
3.3. Les risques et nuisances 11
3.4. Synthèse et enjeux 11
4. Synthèse du diagnostic communal 13
4.1. De nouveaux défis face aux évolutions socio-démographiques 14
4.2. Le parc de logement en développement 14
4.3. Des enjeux économiques à proximité de la métropole bordelaise 15
4.4. Un niveau d'équipement satisfaisant 16
4.5. Un espace fortement dépendant de l'automobile 16
4.6. Les enjeux 16
5. Le projet communal 17
5.1. Les bases du projet 17
5.2. Le contenu du dossier de PLU 19
6. Synthèse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des mesures mises en œuvre 28

Note de présentation du dossier d'élaboration du PLU de Sainte-Hélène, objet de l'enquête publique

(en application de l'article R.123-8 du Code de l'environnement)

Conformément aux dispositions des articles R.123-5 et R.123-8 du Code de l'environnement, la présente note a pour objet de présenter les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique, les caractéristiques les plus importantes du dossier et un résumé expliquant, notamment du point de vue de l'environnement, les raisons qui ont justifié que ce projet ait été retenu.

1. Les coordonnées du Maître d'Ouvrage

Commune de SAINTE-HELENE

Monsieur le Maire : Lionel MONTILLAUD

Mairie de Sainte-Hélène

1 place du 11 Novembre, 33480 Sainte-Hélène

Téléphone : 05 56 58 58 22

Courriel : mairie@saintehelene.fr

2. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Sainte-Hélène disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 16 avril 1997.

Celui-ci a fait l'objet de nombreuses procédures d'évolution pendant sa durée de vie (10 modifications, une révision simplifiée).

Par délibération en date du 29 septembre 2014, le Conseil municipal a décidé la transformation de son POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce dernier est approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 16 octobre 2017.

Toutefois, à l'issue du contrôle de légalité, ce PLU a été déclaré illégal en raison de l'absence de la sollicitation de l'accord du Préfet dans le cadre de la dérogation à une urbanisation limitée suivant l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme (absence de SCoT approuvé). La Commune s'est ainsi vue contrainte de retirer la délibération n°2017/066 du 16 octobre 2017 approuvant le PLU.

Depuis lors, ne pouvant pas revenir à son POS en raison des évolutions législatives, les autorisations d'urbanisme sont gérées dans la commune sous l'empire du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La commune est incluse dans le périmètre du SMERSCOT et à ce titre, le PLU est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Médoc 33 du SMERSCoT approuvé le 19 novembre 2021. Le PLU et le SCoT en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la commune.

L'élaboration du PLU est encadrée par le contexte législatif, notamment celui mis en place au cours de ces 15 dernières années. Il s'agit notamment de la loi « portant Engagement National pour l'Environnement » (ENE) du 12 juillet 2010, la loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 26 mars 2014, la loi « portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018, et la récente loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui renforce en particulier les obligations de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation.

Afin de retrouver la part de décision qui lui revient dans ce domaine, **le Conseil municipal a prescrit par délibération en date du 27 octobre 2021 l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme**, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La délibération du 27 octobre 2021 précisait ainsi que l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal avait pour mission de répondre notamment aux objectifs suivants :

- Prendre en compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et 2.
- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune et préserver les acquis du Plan d'occupation des Sols caduc.
- Permettre une évolution contrôlée de la population tout en dotant la commune d'équipements adaptés.

- Protéger les espaces naturels et agricoles.
- Permettre un développement des liaisons douces.

Plus précisément, les objectifs ont été définis comme suit en termes d'aménagement de l'espace, de déplacements, de développement des activités en adéquation avec l'identité de la commune et de qualité de vie :

- Conforter le dynamisme démographique pour soutenir les équipements communaux et maintenir une vie de ville rurbaine.
- Conforter et relancer la dynamique économique à l'échelle de la commune à la fois au niveau commercial, artisanal et touristique et pérenniser l'offre commerciale de proximité.
- Limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire dans le respect de la législation nationale par un équilibre entre le développement de l'habitat et le renouvellement urbain tout en repositionnant la réflexion sur le développement de la commune au regard de l'évolution de l'intercommunalité.
- Garantir une harmonisation de la commune au regard de son organisation historique et du développement des déplacements.
- Préserver les zones écologiques sensibles.
- Maitriser le développement urbain dans le respect des caractéristiques paysagères, environnementales et architecturales de la commune.
- Favoriser un développement urbain dans une logique de gestion économe de l'espace en privilégiant le renouvellement et la densification urbaine.
- Assurer une croissance démographique maitrisée en lien avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics.
- Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Favoriser la mixité sociale et la mixité des logements.
- Attirer une population jeune pour ralentir le vieillissement actuel de la population.
- Organiser harmonieusement le territoire en prenant en compte et en maintenant les dynamiques locales.
- Veiller à la revalorisation du cœur de ville.
- Renforcer l'attractivité économique du territoire et le maillage des activités notamment à travers la dynamique des filières agricoles, forestières, commerciales et artisanales et à travers le développement des réseaux de communication numériques. Ce développement d'une économie diversifiée est à réaliser dans le respect de l'environnement et des paysages et de la préservation des terres agricoles.
- Valoriser l'activité touristique en prenant en compte la spécificité des différents secteurs géographiques du territoire leur complémentarité et en veillant à la gestion des flux de fréquentation.
- Valoriser et préserver les ressources naturelles, patrimoniales, paysagères propres au Médoc.
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et aux énergies renouvelables notamment concernant la transition énergétique, la lutte contre les changements climatiques, la préservation de la qualité de l'eau, les économies d'énergie.
- Améliorer l'accueil et la gestion des sites naturels.
- Protéger la qualité des eaux.
- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable.
- Sauvegarder les éléments forts du paysage communal afin de conserver l'identité paysagère.
- Maintenir et renforcer le tissu des services à la population.

- Prendre en compte la dimension des distances entre le territoire et les villes les plus proches en termes d'organisation et d'accès aux services.

3. L'État Initial de l'Environnement (EIE) et perspective de son évolution

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de l'élaboration du PLU.

Ainsi, en s'appuyant sur les données les plus récentes, **l'état initial de l'environnement (EIE) dresse un état des lieux sur la commune**, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les réseaux collectifs, les risques (naturels et technologiques) et enfin les pollutions et les nuisances présentes sur le territoire communal. **Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui seront ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation**.

- Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysée et rédigée.
- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.
- L'analyse des perspectives d'évolution de l'EIE.
- Évaluation des incidences Natura 2000.
- Explication des choix retenus du point de vue environnemental.
- Explication des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser.
- Critères indicateurs et modalités de suivi.

3.1. Les espaces naturels et les ressources

Sainte-Hélène est une commune située à l'Ouest de l'axe Gironde – Garonne, sur le plateau des Landes. Domaine des sables facilement mobilisables par le vent, le plateau landais ne présente aucun relief notable.

La commune de Sainte-Hélène présente un réseau hydrographique constitué d'un dense réseau de crastes et fossés associés à de petits ruisseaux à écoulement le plus souvent intermittent, orientés vers les lacs médocains : Canal de la Berle, craste du Pont des tables, craste Neuve, fossé la Rouille, ...

Les boisements de la commune, très largement dominés par le **Pin maritime**, sont majoritairement installés sur de la lande drainée à fougère-aigle et de la lande très drainée à callune.

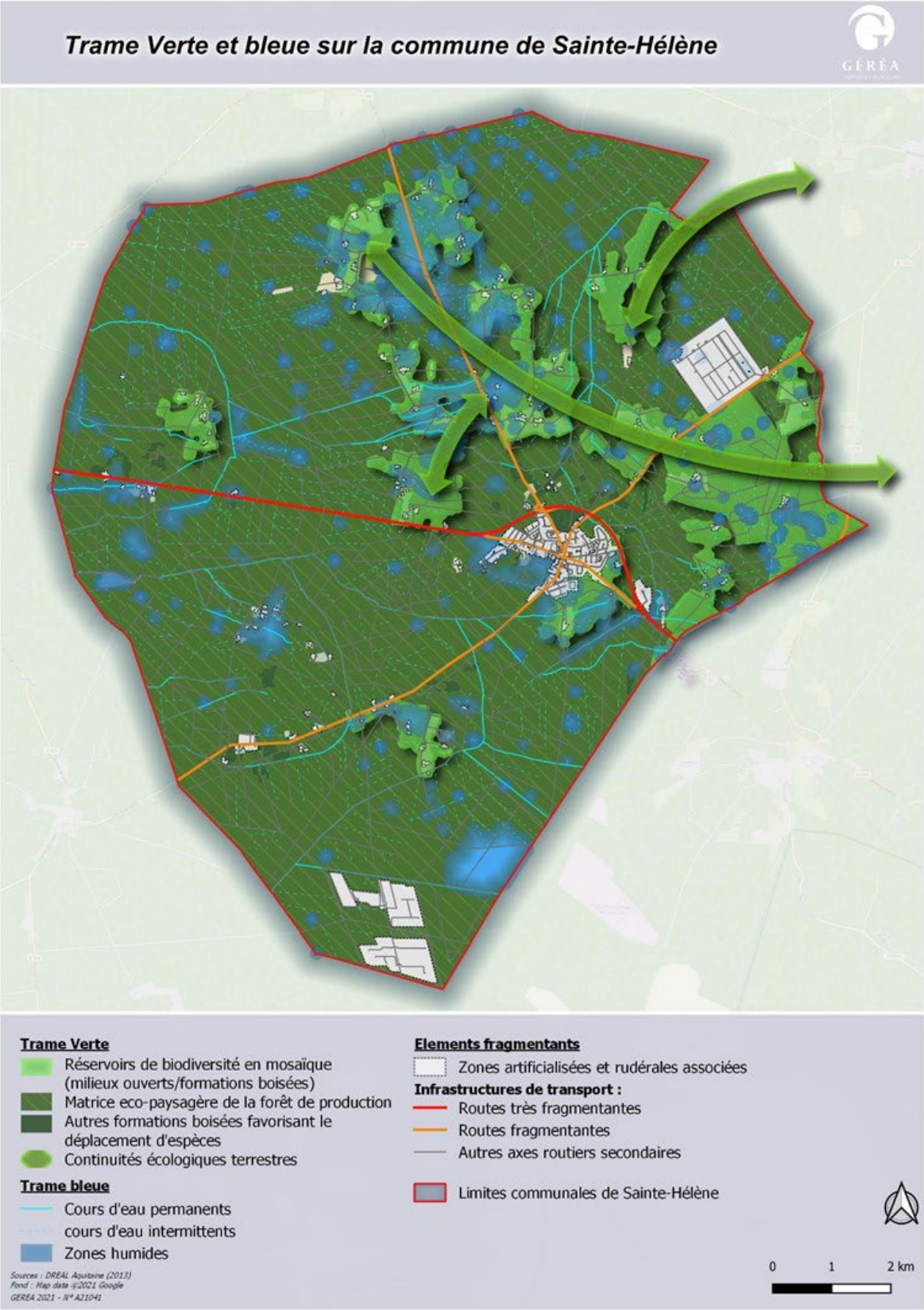
En termes de structuration de l'occupation du sol sur le territoire, une certaine organisation se dégage. Ainsi, les parcelles de pinède exploitées sont présentes sur l'ensemble de la commune, formant une véritable matrice. Des bois de feuillus plus diversifiés, voire des bois mixtes se mêlent à cette matrice.

Les trois axes routiers, RD6 (axe Bordeaux-Lacanau particulièrement fréquenté), RD5 et RD104 parcourent et fragmentent le territoire. L'urbanisation est quant à elle essentiellement concentrée autour du bourg de Sainte-Hélène. Au sein du massif forestier, des clairières ponctuent le paysage. Sur ces clairières s'est développée une urbanisation peu dense, formant les hameaux communaux.

L'activité agricole apparaît de manière très éparse sur le territoire communal formant des ensembles ouverts ou semi-ouverts au milieu du massif forestier et prend place sous la forme d'ensembles de prairies permanentes dédiés à la production fourragère et au pâturage équin (clairières prairiales pâturées) ou de grandes cultures (maïs essentiellement). A noter également une activité de maraîchage à hauteur de la *Lande des Moulins*.

Les enjeux locaux participant au réseau écologique du territoire concernent les ZNIEFF 1 (n°720030128 associées aux « lagunes et mares du Nord-Ouest bordelais ») et 2 (n°720030129 associées aux « landes,

lagunes et mares du Nord-Ouest bordelais »), les espaces forestiers, les milieux aquatiques (lagunes et autres surfaces en eau) et les prairies.



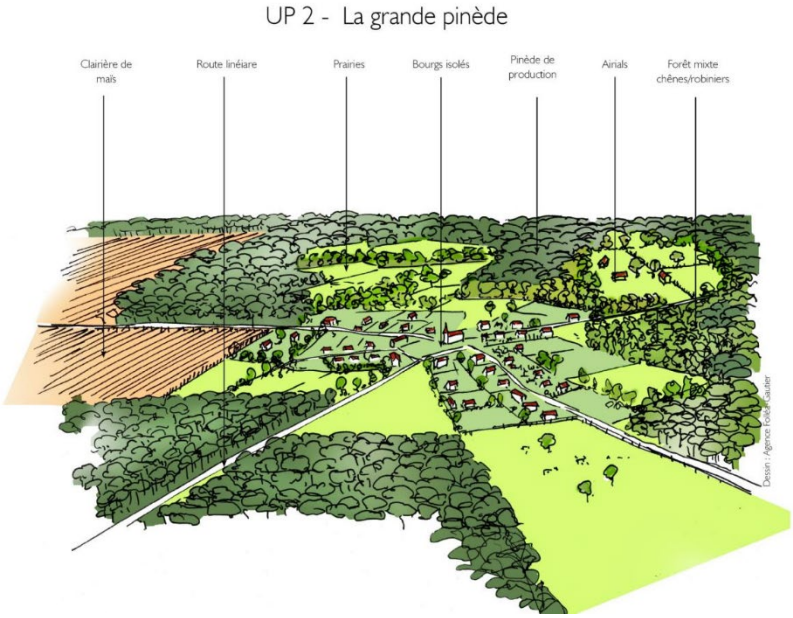
3.2. Paysage et patrimoine

La commune de Sainte-Hélène se caractérise par une **uniformité apparente du paysage, dominé par la pinède**. En réalité, il s'agit d'une **mosaïque de boisements**, où les forêts de feuillus s'immiscent entre les futaies de pins maritime.

Par ailleurs, le paysage peut localement s'ouvrir, lorsqu'un boisement a récemment été exploité ou replanté, ou lorsqu'il s'agit d'un hameau formé par une clairière urbanisée.

Comme notifié au SMERSCOT, l'enjeu en termes de paysage pour la grande pinède est d'être préservée durablement : pour sa vocation économique au premier chef, même si celle-ci a évolué (du gemmage au bois) et peut encore évoluer (de la pâte à papier au bois énergie ou au bois d'œuvre … ou au gemmage), et comme grand espace de « nature », d'échelle européenne majeure.

Cette dimension durable suppose aussi une place faite à la diversité écologique (feuillus, zones humides, ripisylves, ...) pour limiter les risques (incendies, tempêtes, maladies), pour identifier et conforter les qualités écologiques des milieux, et enfin pour renforcer l'attractivité sociale de ce vaste paysage, notamment par un réseau maillé de pistes cyclables et cavalières.



Croquis représentatif de la grande pinède (Sources : PNR Médoc, dessin de l'agence Folléa Gautier)

L'organisation paysagère du territoire communal apparaît ainsi relativement **simple**, dominée par les paysages forestiers.

Les différentes unités paysagères rencontrées[1] sont de 3 types :

- 1) La pinède, la forêt exploitée,
- 2) Les espaces ouverts : les clairières habitées.
- 3) Les espaces urbains : le bourg, et les hameaux.

La commune renferme également des entités paysagères plus ponctuelles qualifiées de micro-paysages mais tout aussi identitaires tels que le site de la poudrerie lieu-dit la Providence ou encore le parc photovoltaïque de Grand Bétout à l'extrémité Sud du territoire communal.

Le patrimoine architectural de la commune témoigne de son histoire rurale : maisons bourgeoises, échoppes, dépendances et annexes agricoles telles que les bergeries, granges, écuries… A noter l'utilisation historique de la Brique de Brach pour la construction de nombreuses demeures.

[1] Les unités paysagères sont des ensembles présentant une cohérence visuelle qui découle d'une alchimie entre la topographie, l'occupation du sol, les composantes construites et les diverses interventions humaines, etc.

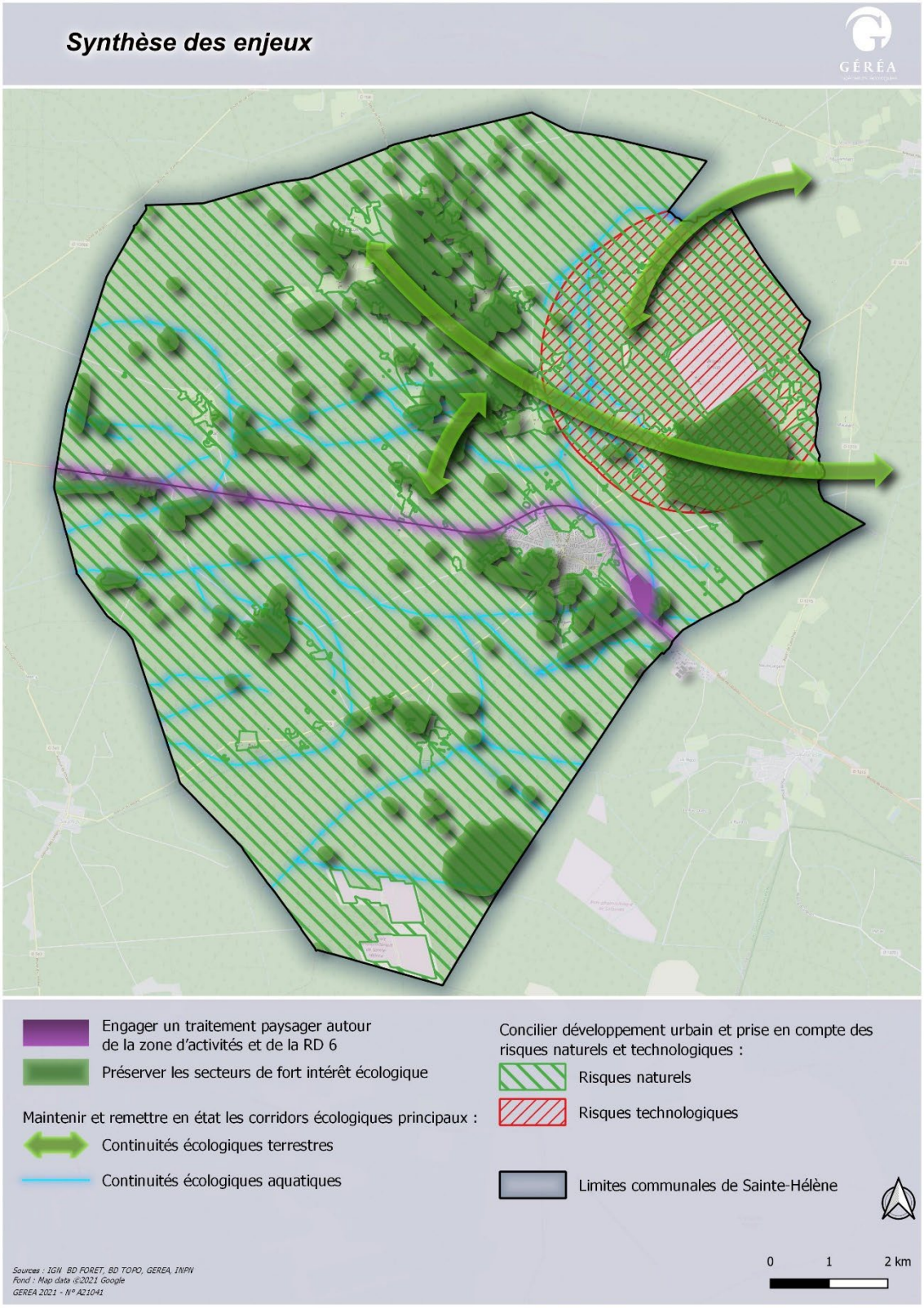
3.3. Les risques et nuisances

Au plan des risques naturels, le développement communal est contraint par la présence du risque feu de forêt, inondation (par remontées de nappe) et argiles (retrait-gonflement). En matière de risques technologiques, la commune présente diverses ICPE sur son territoire, dont ARIANEGROUP, ICPE soumise au régime de l'autorisation type SEVESO seuil haut faisant l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral le 21 décembre 2010.

3.4. Synthèse et enjeux

L'état initial de l'environnement a ainsi conduit à mettre en exergue les constats et enjeux suivants :

Constats	
Atouts/Opportunités	**Faiblesses/Menaces**
▪ Un patrimoine naturel important porté par un réseau hydrographique dense (crastes) et lagunes accompagnées de zones humides associées ▪ Une ressource en eau de qualité avec la présence de l'aquifère captif de l'oligocène ▪ Une occupation du territoire largement dominée par la pinède qui constitue un réservoir de biodiversité et un atout économique pour la commune ▪ Un réseau d'assainissement collectif bénéficiant d'investissements importants en termes de renouvellement visant à améliorer ses performances. ▪ Des solutions en termes d'accroissement de la ressource en eau potable disponible à court terme d'ores et déjà trouvées. ▪ Un patrimoine naturel remarquable et des éléments bâtis de qualité à protéger.	▪ Un territoire présentant peu de relief dégageant très peu de larges points de vue ▪ Une attention à porter à la diversité écologique de la forêt (feuillus, ripisylves) pour limiter les risques et conforter les qualités écologiques et paysagères du lieu ▪ Un cœur urbain aux transitions architecturales brutales entre bâti ancien, bâtiments à vocation économique ou commerciale et complexe sportif ▪ Un traitement paysager de la zone d'activités quasi absent ▪ Un développement communal fortement contraint par la présence de risques naturels (feu de forêt, retrait-gonflement des argiles) et technologiques (ICPE de type SEVESO avec la poudrerie) majeurs.
Enjeux	
▪ Préserver les secteurs de fort intérêt écologique, notamment les lagunes reconnues par l'inventaire ZNIEFF, plus largement la forêt et landes humides. D'une manière plus large, protéger l'ensemble des zones humides identifiées sur la commune ▪ Maintenir et remettre en état les corridors écologiques principaux ▪ Engager un traitement paysager autour de la zone d'activités et de la RD 6, premier marqueur urbain à l'entrée sur le territoire communal. ▪ Concilier développement urbain et prise en compte des risques naturels et technologiques. Au regard du risque feu de forêt, une dispersion du bâti en zone forestière ou à sa proximité devra être évitée, de même qu'une urbanisation linéaire intercalée entre le réseau routier et les espaces boisés.	


Synthèse des enjeux
GÉRÉA
Engager un traitement paysager autour de la zone d'activités et de la RD 6
Préserver les secteurs de fort intérêt écologique
Maintenir et remettre en état les corridors écologiques principaux :
Continuités écologiques terrestres
Continuités écologiques aquatiques
Concilier développement urbain et prise en compte des risques naturels et technologiques :
Risques naturels
Risques technologiques
Limites communales de Sainte-Hélène
0
1
2 km
Sources : IGN BD FORET, BD TOPO, GEREA, INPN
Fond : Map data ©2021 Google
GEREA 2021 - N° A21041

4. Synthèse du diagnostic communal

Sainte-Hélène est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au cœur du Médoc et plus précisément de la Lande médoquine. Elle appartient de fait à la région naturelle et historique du Médoc.

Le territoire de la commune est de 127 km². C'est une vaste commune centrée sur le bourg que la route départementale D6 contourne désormais par le nord. Par cette route, Bordeaux est à 30 km à l'est-sud-est et Lacanau à 16 km à l'ouest.

Ses Hameaux et lieux-dits Le Grand Ludée, Petit Ludée, Constantenins, Cordes, Villeneuve, le Dévès, Sadouillan, Gémeillan, la Providence, Bédillon, les Tronquats, Planquepeyre, Touriac

La commune fait partie de la Communauté de communes « La Médullienne » créée par arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2002, regroupant 10 communes : Castelnau-de-Médoc, Avensan, Brach, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Le Porge, Sainte-Hélène, Salaunes, Saumos et Le Temple et accueillant plus de 22 250 habitants.

De plus, Sainte-Hélène appartient au périmètre du Parc Naturel Régional du Médoc. Le périmètre du Parc Naturel Régional du Médoc s'étend de la commune de Ludon-Médoc à l'Est le long de l'estuaire jusqu'au Porge à l'Ouest sur la face atlantique et jusqu'à la pointe Nord du Médoc au Verdon-sur-Mer. Le périmètre comprend 4 Communautés de communes qui sont :

- La Communauté de communes Médullienne.
- La Communauté de communes Médoc Estuaire.
- La Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île.
- La Communauté de communes Médoc Atlantique.

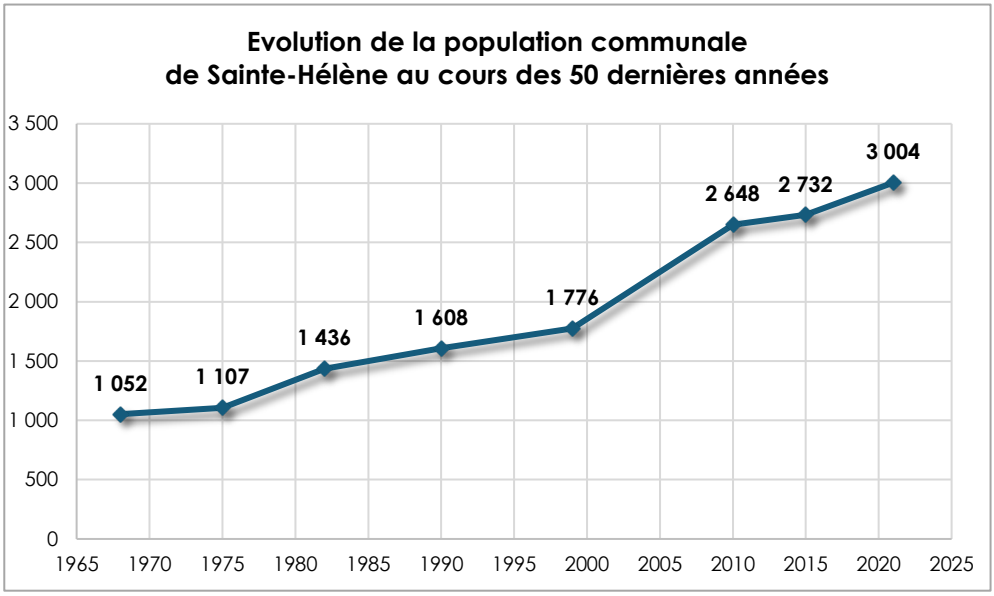
Enfin, la commune est incluse dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Médoc 33 approuvé le 19 novembre 2021. Celui-ci la désigne comme une « polarité ».

Localisation de la commune de Sainte-Hélène

4.1. De nouveaux défis face aux évolutions socio-démographiques

En 2021, la commune de Sainte-Hélène accueillait près de 3 004 résidents permanents. Cette dynamique est celle d'une commune rurale qui se développe et attire de nouvelles populations.

On observe une croissance démographique continue depuis 1968, même si celle-ci a quelque peu fléchi ces dernières années, traduisant une certaine attractivité notamment liée à sa proximité avec la métropole bordelaise ainsi qu'avec la côte atlantique.



En 2021, la **population** reste assez **jeune** malgré l'émergence d'une dynamique de **vieillissement de la population** en accord avec les observations nationales et départementales. L'indice de jeunesse vient confirmer cette hypothèse.

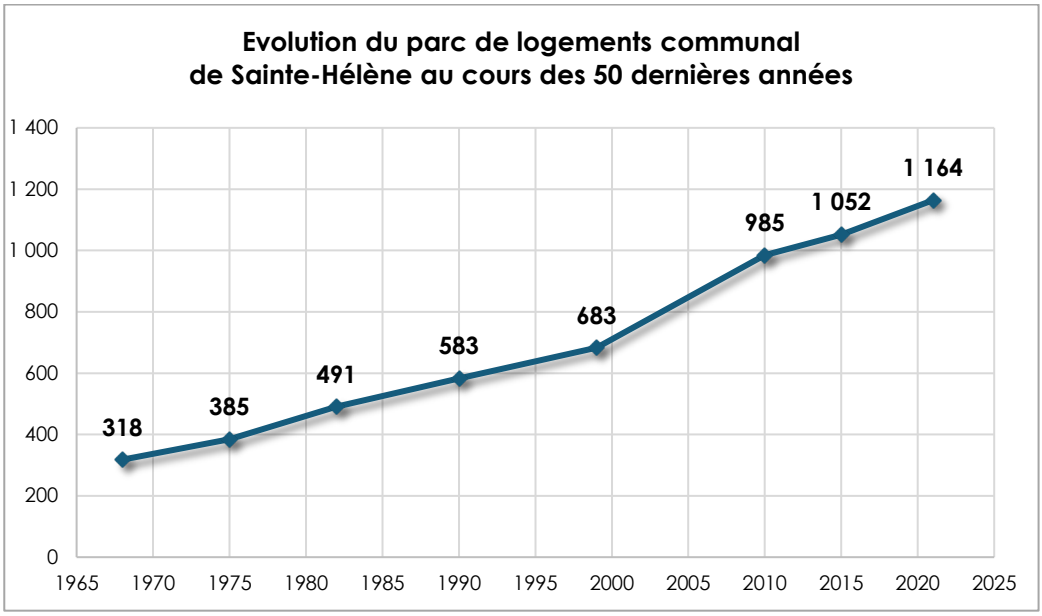
L'autre phénomène majeur identifié sur la commune, mais aussi à l'échelle nationale et départementale est le **desserrement des ménages**. En effet, les petits ménages augmentent et ceux de grande taille diminuent, ce qui se traduit par une réduction du nombre de personnes constituant le ménage. Ce phénomène de décohabitation, entraîne des changements de besoin en logement, il faut **ainsi plus de logements pour une population équivalente**. Il est donc nécessaire de prendre en compte ces changements structurels dans la projection des évolutions communales.

Pour maintenir Sainte-Hélène en tant que pôle reconnu au sein du territoire du SCoT Médoc 33, il est important de maitriser la croissance démographique tout en adaptant les équipements et les services. La tendance nationale de vieillissement de la population impose une réflexion globale sur le bien vieillir au travers de nouveaux besoins et d'un accompagnement spécifique. Néanmoins, la commune doit conserver son attractivité auprès des jeunes pour conserver une croissance démographique.

4.2. Le parc de logement en développement

Entre 1968 et 2021, le parc de logement a augmenté de 387% tandis que la population a quant à elle augmenté de 285%. Le rythme de construction est donc supérieur à l'augmentation de la population communale, témoignant du phénomène de diminution de la taille des ménages.

Il s'agit donc d'un parc très jeune dont 82% des logements ont été construits au cours de ces 50 dernières années.



Suite aux évolutions que connaissent les populations, celui-ci peut apparaître insuffisamment diversifié pour répondre à la totalité des nouveaux besoins, notamment ceux des jeunes, mais aussi des personnes âgées. Une réorientation de la production vers des petits logements (T1, T2, T3) semble pertinente.

Avec une part de logements vacants de 4,5% en 2015, le marché local apparaît un peu tendu, mais demeure en deçà des seuils d'alerte. Il ne manifeste donc pas de difficultés particulières en termes de vétusté et montre que la commune est bien intégrée dans le bassin de logements élargi de la métropole.

L'offre de logements tend à se diversifier avec des opérations moyennes composées d'une dizaine de lots et de plus grosses opérations comprenant une trentaine de lots. On observe une évolution de la morphologie bâtie avec de nouvelles formes plus denses mais toujours sous la forme d'un pavillon avec jardin.

La part de propriétaires est très largement majoritaire, ce qui pose la question d'envisager une diversification de l'offre et de la typologie pour faciliter l'accueil de ménages jeunes et de maintenir les personnes âgées. En effet, créer des petits collectifs ainsi que des plus petites surfaces tout en proposant davantage de logements locatifs permettrait de répondre au processus de desserrement des ménages. Il est aussi pertinent d'élargir le parc social tout en diversifiant l'offre qui reste aujourd'hui monospécifique.

Sous l'effet de l'évolution des coûts du foncier, la taille des terrains à bâtir ne cesse de diminuer, ce qui va dans le sens de la réduction de l'artificialisation des sols. Mais à cette évolution « subie », devraient pouvoir se substituer de nouvelles formes d'habitat dense et mieux organisées. En même temps, pour conserver l'identité villageoise du bourg de Sainte-Hélène, il est important de conserver des espaces non bâtis au cœur du tissu urbain et de développer une approche paysagère globale.

4.3. Des enjeux économiques à proximité de la métropole bordelaise

L'étude de l'économie locale a permis de faire émerger des enjeux pour son développement à venir.

Tout d'abord, pour répondre davantage à la demande et mieux s'adapter aux profils des Sainte-Hélénois, il est nécessaire de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises et ainsi diminuer les déplacements domicile-travail vers la métropole.

Pour répondre à cet objectif, les lots encore disponibles dans la zone d'activité de Gémeillan sont un atout pour l'installation de nouvelles sociétés. En revanche, pour maintenir une intégration paysagère, un travail sur les lisières, les matériaux et la colorimétrie doit être envisagés sur la zone pour préserver l'intégrité du paysage d'entrée de ville.

L'extension à plus long terme de cette zone peut être également envisagée, dès lors que le SCoT le permettra.

Une extension limitée du site du Gendre est prévue, notamment pour permettre la relocalisation d'activités du centre-bourg.

Pour finir, il faut réussir à concilier les enjeux agricoles et sylvicoles avec le développement urbain de la commune notamment pour préserver son cadre rural, mais aussi pour répondre à la dynamique démographique communale.

4.4. Un niveau d'équipement satisfaisant

En ce qui concerne le niveau d'équipement, la commune dispose d'une offre d'équipement public importante et diversifiée (administration, santé, éducation, culture et loisirs). Cette offre déjà ancienne s'est fortement développée au cours des 30 dernières années sous l'impulsion de la mairie et des initiatives des habitants. Aujourd'hui, la pérennité de ces équipements est mise au défi par les évolutions démographiques communales.

4.5. Un espace fortement dépendant de l'automobile

Sainte-Hélène est un territoire particulièrement dépendant de l'automobile, et ce en raison de sa localisation, mais aussi par l'offre de mobilité disponible. Si des alternatives à la voiture particulière se développent avec notamment le co-voiturage ainsi qu'avec l'offre de transport régional, elles ne sont pas encore en capacité de proposer une véritable alternative.

Dans le cadre du projet d'aménagement communal, des initiatives en faveur des mobilités douces sont engagées par la collectivité. Elles ont comme objectif de densifier le maillage afin de faciliter les déplacements quotidiens entre les pôles d'attractivités du territoire, et ce de manière sécurisée.

4.6. Les enjeux

De ces différentes analyses, le dossier de PLU a fait émerger les enjeux socio-économiques suivants :

- Encadrer l'arrivée de nouvelles populations en termes de localisation de l'habitat.
- Maintenir Sainte-Hélène comme un pôle d'appui, tout en maîtrisant la croissance démographique.
- Adapter les équipements et services à une évolution structurelle de la population (vieillissement / arrivée de jeunes ménages avec enfants).
- Conserver l'attractivité de la commune pour les jeunes.
- Adapter l'offre de logements à la population présente et à venir sur le territoire.
- Diversifier l'offre de logement (taille et statut) en développant les logements collectifs et de petite taille et en proposant davantage de logements locatifs afin de favoriser le parcours résidentiel sur place.
- Poursuivre le développement du parc locatif social et diversifier l'offre (taille, type et localisation).
- Engager une réflexion sur les formes d'habitat à développer plus diversifiées et moins consommatrices d'espace.
- Conserver des espaces naturels non bâtis au cœur du tissu urbain et les gérer.
- Développer une approche paysagère globale des espaces publics à l'échelle de l'enveloppe urbaine.
- Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire afin de fixer la population active sur le territoire et ainsi limiter les déplacements domicile – travail vers la métropole.

- Combler les lots disponibles de la ZA de Gémeillan par des entreprises pourvoyeuses d'emplois.
- Veiller à l'intégration paysagère de la ZA de Gémeillan en raison de son emplacement en entrée de ville.
- Développer la ZA du Gendre.
- Inclure dans le projet de réaménagement du centre-bourg une composante commerciale
- Combiner les enjeux agricoles et sylvicoles avec le développement urbain de la commune (ressources alimentaires, entretien des crastes, zones tampon etc.)
- La requalification du centre-bourg vers plus d'intensité urbaine, par le renouvellement urbain de bâtiments abandonnés ou d'entreprises à déplacer vers la zone d'activités du Gendre.
- La poursuite du soin apporté à l'implantation du bâti, le rapport à l'espace public afin de conserver cette intégration paysagère du bâti.
- Un accompagnement de la division parcellaire afin d'éviter l'urbanisation en « drapeau » (plusieurs chemins sur la voie, boites aux lettres, différents alignements sur rue, etc.).
- La conservation de la présence harmonieuse du végétal dans la zone pavillonnaire, pour l'intégration paysagère du bâti et la gestion des eaux pluviales.
- Développer les mobilités douces.
- ….

5. Le projet communal

5.1. Les bases du projet

Les **principales bases de la politique d'aménagement communal** portée par le PADD de Sainte-Hélène, débattu en Conseil Municipal du 22 février 2023, puis à un second lors du Conseil Municipal du 10 décembre 2024, sont les suivantes :

- L'optimisation de l'enveloppe urbaine existante du centre-bourg, par une opération majeure de rénovation et de renouvellement urbain, tout en limitant l'extension de cette dernière.
- La maîtrise de la croissance démographique tout en tenant compte de la dynamique du bassin de vie de la métropole bordelaise.
- La prévention des risques, en tout premier lieu le risque feux de forêt qui a guidé le choix des extensions urbaines et leur aménagement futur.
- Une exigence de qualité environnementale, énergétique et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.
- L'adaptation du territoire aux changements climatiques.
- La prise en compte des contraintes réglementaires (les attendus des lois en matière de gestion de la forme urbaine et de perspectives de développement, les contraintes supracommunales – tout particulièrement le SCoT Médoc 2033 approuvé avec lequel le PLU doit être compatible – les servitudes d'utilité publique, etc.).
- La nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution dans le court terme (gabarit des voies, eau potable, assainissement, défense incendie, électricité…).
- Les équipements publics existants ou à créer au regard de l'accueil de nouvelles populations.
- La protection des qualités paysagères.

Pour permettre leur mise en œuvre, le PADD de Sainte-Hélène se structure autour de quatre grands axes permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- **Axe n°1 : Préserver et valoriser les composantes de l'identité forestière et œuvrer pour un avenir écologiquement vertueux.**
- **Axe n°2 : Habiter et vivre à Sainte-Hélène : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat**
- **Axe n°3 : Bien vivre à Sainte-Hélène : une politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement**
- **Axe n°4 : Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout en profitant de sa situation géographique idéale.**

Ces axes sont déclinés en orientations plus précises :

- **AXE N°1 : PRESERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES DE L'IDENTITE FORESTIERE ET ŒUVRER POUR UN AVENIR ECOLOGIQUEMENT SOUTENABLE :**
  - Protéger un patrimoine environnemental sensible.
  - Valoriser et protéger les caractéristiques paysagères du territoire.
  - Vers un urbanisme plus responsable et soucieux de son environnement pour répondre aux enjeux climatiques de demain.
- **AXE N°2 : HABITER ET VIVRE A SAINTE-HELENE : L'ACCUEIL DE POPULATION, L'EVOLUTION URBAINE ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT :**
  - Des objectifs d'accueil réalistes de population nouvelle pour les 10 prochaines années.
  - Développer un volume de logements adapté et faiblement consommateur d'espaces pour les 10 prochaines années.
  - Développer une mixité sociale et renforcer les liens intergénérationnels.
  - Accompagner un urbanisme de qualité afin d'assurer le renouveau de Sainte-Hélène et d'encadrer le développement des quartiers pavillonnaires et des hameaux.
  - Réaffirmer l'importance du centre-bourg par sa requalification et en réinvestissant et renouvelant le bâti existant.
- **AXE N°3 : BIEN VIVRE A SAINTE-HELENE : UNE POLITIQUE DE MODERNISATION DE L'OFFRE D'EQUIPEMENT ET EN MATIERE DE DEPLACEMENT :**
  - Des réseaux collectifs bien dimensionnés qui seront améliorés.
  - Un parc d'équipements administratifs, culturels, sportifs et de santé à rajeunir et à renforcer.
  - Accompagner une vie associative dense.
  - Un accès aux soins renforcé et diversifié.
  - Mieux hiérarchiser les voiries du centre-bourg et gérer les problèmes de sécurité routière et l'offre de stationnement.
  - Renforcer les modes de déplacements doux pour plus de lisibilité et d'efficacité.
  - Participer à la création d'une offre de transports collectifs adaptée permettant de répondre à un besoin grandissant
- **AXE N°4 : FAVORISER L'EMPLOI ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE PROXIMITE, TOUT EN PROFITANT DE SA SITUATION GEOGRAPHIQUE IDEALE :**
  - Diversifier les activités économiques et renforcer l'offre d'accueil existant.
  - Redynamiser le centre-bourg à travers la mise en place de commerces de proximité.
  - S'engager pour l'emploi, la modernisation et le développement du numérique.

- Participer au développement des énergies renouvelables pour répondre à la crise énergétique et au dérèglement climatique.
- Soutenir une sylviculture et une agriculture adaptée au territoire et favoriser la mise en place de nouvelles pratiques plus responsables et durables.
- Participer à l'aménagement touristique du Médoc.

5.2. Le contenu du dossier de PLU

5.2.1. La mise en œuvre de la politique de logement

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

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

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

Cela se traduit par un accroissement de l'ordre d'environ 800 nouveaux habitants à une échéance de 10 ans (2030) et de 960 nouveaux habitants à une échéance de 15 ans (2035) pour atteindre **une population communale de l'ordre de 3 970 habitants à l'horizon 2035**.

Pour remplir ces objectifs tout en veillant à la qualité environnementale du territoire communal, il s'agira d'abord de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels et agricoles, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :

- L'utilisation des « dents creuses » du tissu urbain constitué.
- La densification maîtrisée des zones urbaines par renouvellement urbain (mutation de parcelles bâties).
- Le renouvellement urbain.

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de *« la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales »*. Cette étude sert à préciser le potentiel de constructions nouvelles sans étalement urbain, et donc à définir les zones à ouvrir l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement de la ville en tenant compte de la morphologie du tissu concerné et des mécanismes classiques de « rétention foncière ».

Sur cette base, le tableau ci-après estime le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis à l'horizon 2035 :

	Habitations	
	Surface en ha	**%**
Dents creuses	2,03 ha	20,4%
Parcelles divisibles	4,97 ha	49,7%
Renouvellements urbains	2,96 ha	29,8%
TOTAL (brut)	**9,96 ha**	**100%**
TOTAL (avec un coefficient de rétention de 35%)	**6,97 ha**	**100%**

En appliquant ce coefficient, la surface réellement disponible dans les années à venir pour accueillir de nouveaux logements est de 6,97 ha.

Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques et les impératifs de production de logements sociaux, la commune se fixe les objectifs suivants :

- Sur la base d'une taille moyenne des ménages de **2,5 personnes** (chiffre proche de celui du dernier recensement, qui postule l'accueil de ménages jeunes avec enfants), pour accueillir une population nouvelle de l'ordre de 600 nouveaux habitants, il s'agit de construire environ **240 nouveaux logements à l'horizon 2030/2032**.
- À ce premier chiffre s'ajoute la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort ») estimée, ci-dessus à environ **140 logements supplémentaires (soit 14 par an).**

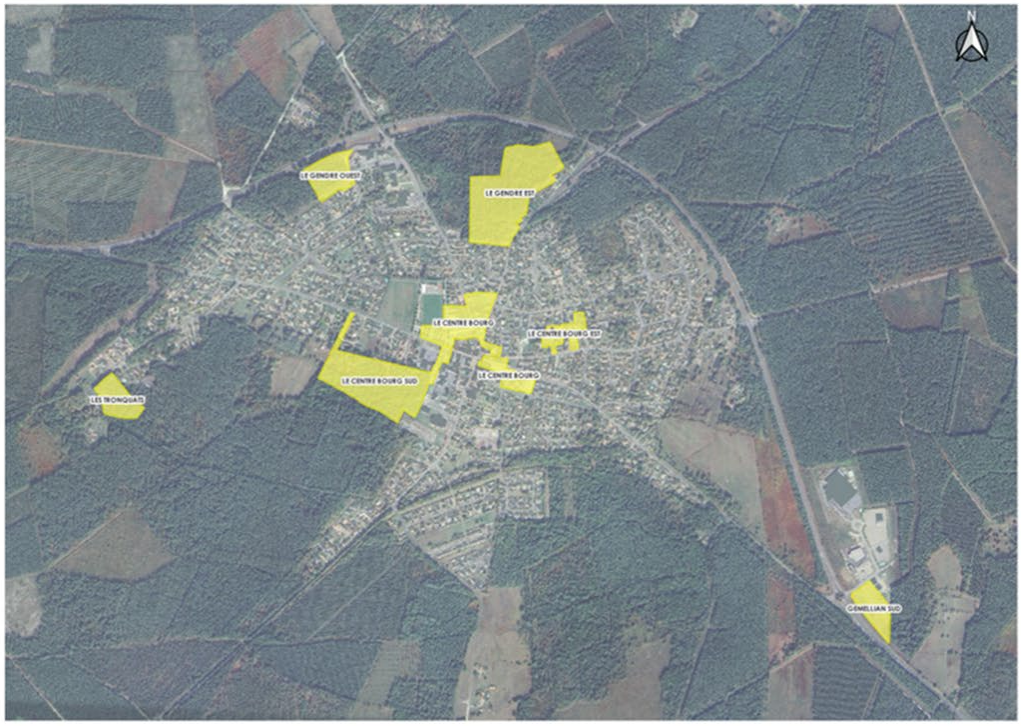
Au total, les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent par la construction de l'ordre de 380 logements de tous types à l'horizon 2030/2032, ce qui représente entre 60% et 65% de l'objectif de production alloué au binôme Sainte-Hélène / Salaunes.

5.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner et mettre en application les politiques développées ci-dessus, **7 sites ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Le tableau et la carte ci-après en donne la vocation principale et la localisation.

N° OAP	Identification - localisation	Vocation principale du site
1	Le Gendre Ouest	Activités économiques
2	Gémeillan Sud	Équipements
3	Les Tronquats	Habitat
4	Le Gendre Est	Habitat
5	Le centre bourg Est	Habitat
6	Le centre bourg	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux
7	Le centre bourg Sud	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux



SAINTE-HELENE
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées

Localisation des OAP

OAP spatialisées « Activités" :

- Le Gendre Ouest

OAP spatialisées « Équipements » :

- Gemellian Sud

OAP spatialisées à dominante « Habitat » :

- Les Tronquats
- Le Gendre Est
- Centre bourg Est

OAP spatialisées « Mixte, habitat, activités et/ou équipement et/ou bureaux » :

- Centre bourg
- Centre bourg Sud

5.2.3. L'organisation du zonage

a) Les principes

Le zonage résulte des orientations de la politique d'aménagement communal portées par le PADD.

b) L'organisation du découpage en zones

Au total, **11 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :

- **Les zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant en tant que de besoin une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UA, UB, UC et UD).
- **Les zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
  - Accueil spécifique des équipements d'intérêt collectif et services publics et infrastructures (zone UE).
  - Espaces réservés aux activités économiques (zone UY et secteur UYc).
- **Les zones non bâties à urbaniser** :
  - Une zone « généraliste » orientée principalement sur l'accueil des habitants à aménagement immédiat (zone 1AU), organisée en cinq secteurs distincts : les secteurs1AUa, 1AUb 1AUc, 1AUd et 1AUy.
  - -Une zone « spécialisée », réservée aux activités économiques à aménagement immédiat (zone 1AUY).
- **Les zones non bâties à urbaniser ultérieurement** :
  - Une zone « spécialisée », réservée aux activités économiques à aménagement ultérieurement(2AUy)
- **La zone destinée uniquement aux activités agricoles (zone A)** avec un secteur spécifique :

- Aa correspondant à un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL)

- **Une zone « naturelle »** (zone N), zone destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité, les paysages et les espaces non bâtis, dotée de secteurs adaptés à certaines spécificités du territoire communal :
  - Ne correspondant à l'accueil d'équipements de plein air où ne sont autorisés que des installations légères
  - Nvg correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
  - Ni couvrant les bandes de 50 mètres de profondeur dédiées aux obligations légales de débroussaillement
  - Nm délimitant la zone réservée aux activités de l'entreprise « Ariane Group »
  - Nph couvrant les emprises des centrales photovoltaïques
  - Np qui correspond aux lagunes forestières.

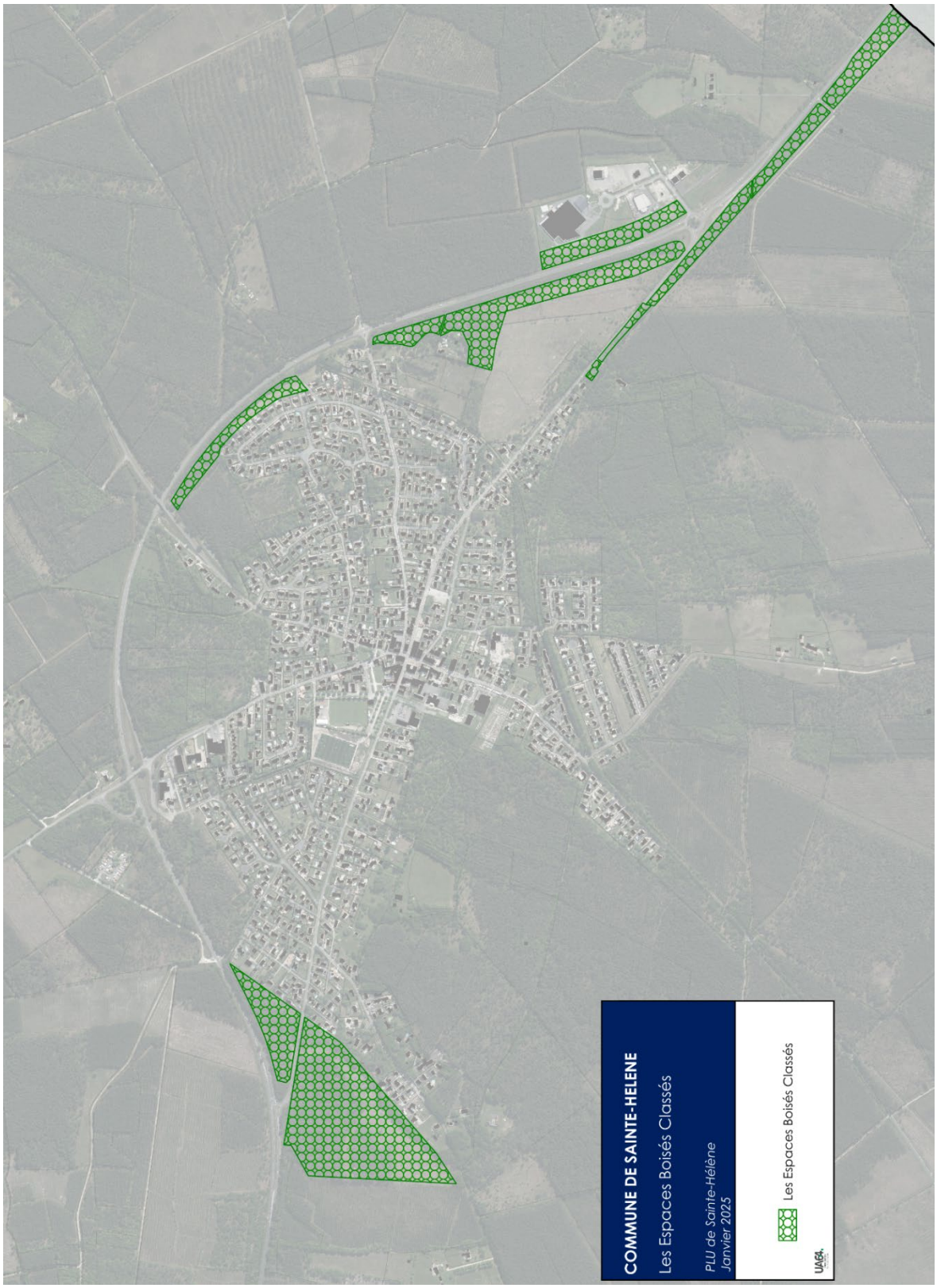
c) Les Espaces Boisés Classés

Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes[1] vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Pour rappel, la quasi-totalité du territoire communal est couverte par la forêt de Pins maritimes, caractéristique du paysage des Landes de Gascogne. La municipalité a donc choisi des espaces boisés répondent essentiellement à la volonté de diminuer les nuisances sonores et visuelles associées aux RD6 et RD6E3.

Ainsi, **les EBC inscrits dans le PLU recouvrent une superficie de 29,20 ha**, soit **0,2 % du territoire communal**.

[1] Site internet www.geoportail.gouv.fr.


COMMUNE DE SAINTE-HELENE
Les Espaces Boisés Classés
PLU de Sainte-Hélène
Janvier 2025
Les Espaces Boisés Classés
UA64.

d) Le patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

En application de l'article L.151-23[1] du Code de l'Urbanisme une protection des espaces présentant une sensibilité écologique particulière ou un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique est mis en place sur certains secteurs identifiés par des fiches personnalisées.

Ce classement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- Il est moins contraignant que l'EBC : il permet l'entretien paysager, et autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Il convient toutefois, de préciser dans le règlement écrit ce qui peut effectivement être admis pour faciliter l'instruction. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante des espaces à protéger définies s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à m'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
- Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Il peut s'appliquer aux parcs et jardins que l'on souhaite protéger sans pour autant interdire leur aménagement dès lors que le caractère non bâti est préservé.

Suite aux études environnementales du PLU, la présence d'un grand capricorne a été observée sur une parcelle située dans le centre bourg, à proximité d'un massif boisé et de la zone urbaine. Cela implique une protection particulière dans le cadre de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. En effet, sont interdits :

- sur tout le territoire métropolitain et en tout temps, la destruction ou l'enlèvement des œufs, des larves et des nymphes, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel.
- sur les parties du territoire métropolitain ou l'espèce est présente ains que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

Le tableau suivant récapitule le nombre de fiche auxquelles s'applique l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme au regard de leur nature (prescriptions surfaciques ou ponctuelles) :

	Article L. 151-23
Fiches surfaciques	9
Fiches ponctuelles	7
TOTAL	**16**

Ainsi, 16 fiches ont été créées afin de décrire l'élément de paysage protégé et les dispositions arrêtées à son sujet.

[1] *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

e) Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme[1] qui a fait l'objet d'un repérage par la municipalité ainsi que par la population, a permis d'identifier un ensemble d'édifices devant faire l'objet d'une telle protection, car représentatifs de la culture et de l'histoire de la commune de Sainte-Hélène.

L'identification des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme a été établie selon **une méthode rigoureuse basée sur un important travail de terrain et l'établissement de plusieurs critères d'évaluation.**

Ainsi, ce **sont 58 éléments du patrimoine bâti local** qui ont été répertoriés sur la commune à ce titre dans les zones agricoles A et naturelles N mais également en zones U.

f) Les changements de destination de bâtiments dans les zones agricoles et naturelles

A la suite des sollicitations de la commune, un certain nombre de demandes de changements de destination de bâtiments en zones agricole ou naturelle ont été formulées auprès d'elle. Un travail d'expertise de ces demandes a, par la suite, été réalisé pour s'assurer qu'elles ne compromettaient pas l'activité agricole et que la nature ou l'état des bâtiments permettait cette évolution. De même, on s'est assuré de leur bonne desserte par les réseaux.

La municipalité a souhaité prendre en compte les futures recommandations du **Porter à Connaissance (PAC) de la Gironde : Maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque incendie de forêt** en absence de **PPRIF (Plan de Prévention du Risque Feu de Forêt)** sur la commune pour l'établissement des changements de destinations.

En raison de la proximité de certains bâtiments avec le massif boisé, dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, un périmètre d'une largeur de 50 mètres a été identifié afin de déterminer si le bâtiment était dans un périmètre boisé donc soumis à un risque plus important.

***In fine*, 25 constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité de changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.**

Tous ces changements de destination permettent la transformation en logement des bâtiments concernés.

Chacune des constructions retenues fait l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques, leurs liens avec l'activité agricole ou forestière, leur desserte par les réseaux et les enjeux environnementaux, d'une part, puis la motivation du changement de destination (voir ci-après)**.**

L'annexe « *fiches changement de destination* » contient ainsi les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier ces bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que la description du lieu et les évolutions induites par l'élaboration du PLU.

g) Les emplacements réservés

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Au total, on relève 8 emplacements réservés sur le territoire communal, au profit exclusivement de la commune. Ces emplacements nécessitent **l'acquisition de près de 2,11 ha.**

Les emplacements réservés de la Commune correspondent principalement à des aménagements de voirie qui ont pour but de facilité les circulations douces, ainsi que d'améliorer le maillage des réseaux.

---

[1] *« 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. »*

h) Un zonage qui protège le territoire naturel et agricole de la commune

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité dans le PADD trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- **La valorisation et la protection des espaces agricoles et naturels** (A+N) s'inscrivent fortement dans le PLU : leur superficie (12 751 ha) représente au total la majorité (98,7%) de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, **le zonage traduit bien la volonté municipale de protéger l'héritage agricole et naturel communal, tout en s'adaptant au dérèglement climatique**, tel qu'affirmé dans le PADD.
- **Les zones urbanisées (d'habitat et spécialisées) ont bien sûr une place réelle** : elles couvrent 154,5 ha et représentent 1,2% du territoire communal. Parmi, celles-ci :
  - Les zones urbanisées à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC et UD) couvrent 130,2 ha et représentent 1,01 % du territoire communal.
  - Les zones spécialisées (UE et UY) occupent, quant à elles, des superficies moins importantes (24,2 ha, soit 0,2%) Elles se partagent entre les emprises des zones d'activités existantes (9,9 ha), et des espaces réservés aux équipements collectifs existants (14,3 ha).
- **Les zones d'urbanisation future**, avec une superficie de 17,9 ha, soit une superficie de 0,1% de la commune, **témoignent d'un accroissement limité des emprises urbaines**. Elles permettent une évolution de l'ordre de 0,1% des surfaces bâties sur la commune à long terme. Parmi celles-ci :
  - Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU) ont une superficie de 10,5 ha, soit 0,1 % du territoire communal.
  - Les zones à urbaniser spécialisées (1AUY) ont une superficie de 1,2 ha, soit 0,01 % de la commune.
  - Les zones à urbaniser à long terme (2AUY) ont une superficie de 6,3 ha, soit 0,05 % de la commune.

Le tableau ci-dessous synthétise la répartition entre les grands types de zones :

Zones urbaines	1,2%
Zones à urbaniser	0,1%
Zones naturelles et agricoles	98,7%
TOTAL	**100,0%**

i) Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Sur la décennie 2011 et 2021, le développement résidentiel, économique et des dispositifs de production d'énergie renouvelable a supposé la consommation d'environ 221,27 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Ainsi, dans une approche strictement comptable, l'« enveloppe consommable » d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2031 serait au maximum de 110,64 ha.

De fait, les ENAF qui ont été transformés en espaces urbanisés entre 2021 et 2024 n'entrent pas dans le bilan de consommation passée, mais bien dans les projections futures de consommation, ou objectifs, au sens de la loi, quand bien même cette transformation serait intervenue avant la date d'arrêt d'un projet de PLU.

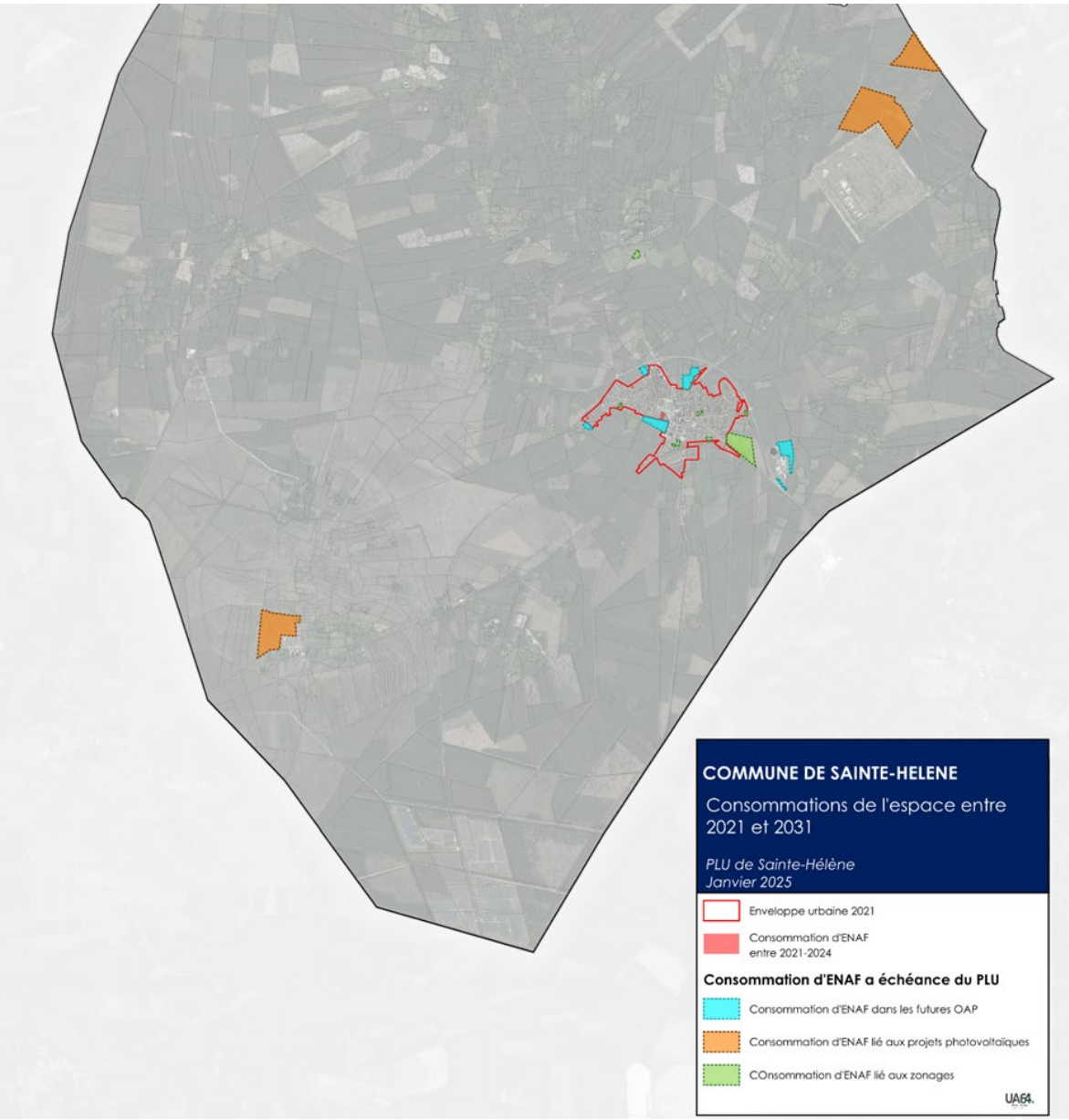
Ainsi, le PLU étant arrêté en 2025, les objectifs 2021-2031 intègrent une part de consommation effective d'espaces déjà réalisée pendant la période 2021-2025. Il en résulte donc une projection et des objectifs réels qui s'appliqueront en réalité à la période 2025-2031, soit *in fine* 6 ans de projection et non pas 10.

La prise en compte des opérations réalisées entre 2021 et 2025, montre que 1,4 ha d'ENAF ont été consommé. En complément, sur la période 2025-2031, le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 108,46 ha. Cela comprend (voir carte ci-après) :

- 81 ha de consommation liés aux projets photovoltaïques.
- 14,4 ha de consommation liés aux futures zones à urbaniser.
- 11,6 ha liés à l'artificialisation entraînée par les autres zonage (notamment à la zone Ne destinés à des équipements, le STECAL « Aa », et plusieurs emprises en zone UB considérés comme non-artificialisés).

Consommation 2021-2031		
Consommation d'ENAF entre 2021-2025	1,4 ha	
Consommation d'ENAF projeté entre 2024-2031	107,06 ha	
TOTAL	**108,46 ha**	
Enveloppe consommable	110,64 ha	*2,17 ha*

Ainsi, au total, Le zonage du PLU prévoit une consommation totale de l'ordre de 108,46 ha (dont 81 ha destiné uniquement aux projets photovoltaïques) qui respecte bien l'objectif de diminution de moitié de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 (avec un solde non consommé de 2,17 ha par rapport à l'enveloppe théoriquement consommable).



6. Synthèse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des mesures mises en œuvre

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- La ressource en eau et réseaux ;
- Les risques et nuisances ;
- Les milieux naturels et le paysage ;
- Les enjeux liés au changement climatique.

Par grandes thématiques rappelées précédemment ;

- A l'échelle de Natura 2000 ;
- A l'échelle des sites de projet (secteurs d'OAP).

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement écrit.

Elle est réalisée sous la forme de cartes, textes explicatifs et tableaux d'analyse où la nature des incidences sur l'environnement est présentée.

L'analyse des incidences, et les 3 volets qui la composent, permettent de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du quartier, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer un ensemble de mesures visant à limiter autant que possible l'impact environnemental du PLU.

Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.