Département de la Gironde
Commune de Sainte-Hélène

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 2 septembre au 2 octobre 2025

Concernant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Sainte-Hélène

CONCLUSIONS et AVIS

Commissaire enquêteur : Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

1 - RAPPEL de l'objet de l'enquête publique

1- La Commune

La commune de Sainte-Hélène, d'une superficie de 127,87 km², est une commune qualifiée de bourg rural. Sa population est de 3068 habitants en 2022. La commune est située à une trentaine de kilomètres ONO de Bordeaux. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale : SCoT Médoc 2033.

2- L'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
La commune de Sainte-Hélène a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 avril 1997 modifié et révisé à de nombreuses reprises. En 2014 il a été décidé de transformer le POS en PLU. Document approuvé en 2017, mais le contrôle de légalité l'a déclaré illégal et la commune relève depuis du Règlement National d'Urbanisme. L'élaboration d'un nouveau PLU a été décidé le 27 octobre 2021. Le projet a été approuvé et arrêté par le Conseil Municipal du 12 mars 2025.

3- Cadre juridique

L'autorité organisatrice est la commune de Sainte-Hélène.
Le fondement juridique repose sur :
-le Code de l'Urbanisme et le Code de l'environnement.
-la décision N°E250000118/33 du 22 juillet de Monsieur le Président du Tribunal Administratif me désignant comme commissaire enquêteur et Monsieur Richard Pasquet comme suppléant,
-l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique le 8 août 2025.

4- Organisation et déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté la consultation s'est déroulée, sans incident, sur une période de 31 jours, aux heures d'ouverture de la mairie. Les permanences ont eu lieu les 2 septembre de 9 h à 13 h, les 10 et 23 septembre de 14 h à 18 h, et le 2 octobre de 13h à 17h.

4-1 Information du public

Les mesures de publicité et d'affichage ont été réalisées dans les conditions décrites dans le rapport à travers un affichage de l'avis d'enquête à la Mairie ainsi que sur le panneau lumineux de la commune, sur le site internet de la ville et la page Facebook. La diffusion par l'intermédiaire de deux quotidiens régionaux dans les délais légaux a bien été effectuée.
Chacun pouvait prendre connaissance du dossier sur place, également disponible et téléchargeable en version numérique sur le site de la commune : https://www.saintehelene.fr/mon-quotidien/se-loger/urbanisme/plu/ et sur le registre numérique : (https://www.democratieactive.fr/plu-sainte-helene-33/). Les observations pouvaient être déposées dans le registre papier ou transmises soit par courrier à l'adresse de la mairie, soit par courriel à l'adresse : plu-sainte-helene-33@democratie-active.fr. Le registre papier paraphé a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et clos par mes soins à l'issue de l'enquête.

4-2 Dossier d'enquête

La composition du dossier, réalisé par UA64 et GEREA, soumis à l'enquête était conforme aux dispositions réglementaires en la matière et d'une lecture aisée.

5- Les avis

5-1 la MRAe

La MRAe a rendu un avis le 18 juin 2025 dans lequel elle fait des **observations et recommandations** détaillées et précise que les réponses apportées auront vocation à être prises

en compte dans le dossier et son résumé non technique. Elle recommande :
- de justifier l'accélération de la croissance démographique prévue et de présenter la répartition de la population entre les communes de Salaunes et de Sainte-Hélène,
- d'inventorier l'ensemble des disponibilités foncières, bâties ou non bâties, y compris les friches pour un usage économique,
- de mener une analyse comparative des sites d'accueil des centrales photovoltaïques,
- d'étendre la démarche ERC à l'ensemble des secteurs de développement,
- d'évaluer l'objectif de consommation d'espaces NAF au regard du SRADDET,
- de poursuivre la démarche ERC 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 (obligations légales de débroussaillement) et de définir une trame noire,
- d'apporter des informations en matière d'assainissement autonome,
- de limiter la dispersion de l'habitat en zone d'aléa feu de forêt et de n'autoriser le changement de destination des bâtiments pour cet usage que dans les secteurs les moins exposés.

5-2 La CDPENAF

La CDPENAF émet un avis favorable assorti toutefois de **réserve**s. Elle prend acte de l'identification de 25 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, mais s'interroge sur leur défensabilité face au risque incendie et observe que les surfaces accordées au photovoltaïque sont importantes et alerte sur le risque incendie et la consommation d'ENAF.

5-3 Les PPA

5-3-1 L'ÉTAT - DDTM

La D.D.T.M., émet un **avis réservé** au 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.

Et attire l'attention de la commune particulièrement :
-sur l'hypothèse démographique : le projet de développement démographique outrepasse les orientations du SCoT…le scénario de la commune paraît plus qu'ambitieux. Une meilleure articulation avec la commune de Salaunes est à rechercher,
-sur la gestion de l'espace : le rapport de présentation PLU expose des données contradictoires sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011/2021,
-sur la stratégie en matière d'habitat : 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.
-sur la prise en compte des risques : ...la prise en compte du risque incendie est insuffisante.
-sur la salubrité publique : la station 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.

5-3-2 LE SMERSCOT

Après examen par la commission urbanisme, le Conseil Syndical Mixte pour l'Élaboration et la Révision du SCoT, a émis à l'unanimité **un avis favorable** au projet de PLU.

5-3-3 LE DEPARTEMENT

L'avis du département indique que de nombreux éléments du projet communal vont dans le sens des orientations portées par le Département mais des **réserves** sont émises :

- sur le développement et renforcement de la centralité : il apparaît difficile de prévoir de façon concomitante le renforcement du centre bourg et son extension…il paraît important de phaser,
- sur l'eau : le projet aurait pu analyser de façon plus précise l'adéquation entre les besoins supplémentaires induits par le projet d'aménagement et la disponibilité de la ressource…d'autre part, il est à noter que la station d'épuration est à saturation l'hiver, ce qui constitue un point de vigilance important,
- sur les 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...,
- sur les mobilités : certaines OAP prévoient plusieurs accès qui doivent être sécurisés et l'OAP thématique dédiée aux « cheminements doux » devrait intégrer les intentions et les projets du Département,

De plus des **recommandations** peuvent être formulées particulièrement : le travail sur le paysage et la place du végétal dans les OAP aurait pu être plus détaillé.
En conclusion un **avis favorable assorti des réserves** est émis.

5-3-4 LE PNR

Le Parc Régional Médoc a décidé que ce projet est **compatible** avec la charte du PNR, **sous réserve** que la zone prévue pour accueillir un projet photovoltaïque dans le secteur de Saumos soit supprimée.

5-3-5 LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

Dans son courrier Présidente de la CMA émet un **avis favorable** à ce projet de PLU.

5-3-6 LE SDIS

Le SDIS fait un certain nombre d'**observations** et indique les secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante. Il rappelle les règles de dessertes et l'obligation d'annexer au PLU, les plans de prévention ainsi que les OLD. L'avis précise la liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie.

5-3-7 L'ARS

L'ARS rappelle les exigences relatives à la santé dans tout projet d'urbanisme.

5-3-8 RTE

Réseau de Transport d'Electricité, précise les dispositions qu'il souhaite voir intégrer dans le PLU.

6- Réponses de la ville aux observations de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA

Les avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA font l'objet d'une réponse détaillée au travers de : "**la Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte"**. Ce document qui contient des engagements précis, était joint aux dossiers consultables par le public.
Dans ses réponses la commune précise qu'elle supprimera le zonage prévu pour le photovoltaïque et les changements de destination ce qui répond à plusieurs demandes des PPA et réduit la consommation d'ENAF. Elle prend acte des réserves et recommandations et indique les documents qui seront modifiés. A l'exception de certaines recommandations telles que : l'emprise au sol maximale des constructions et les zones IJA, UB, UC, UD pour lesquels le règlement écrit autorise des sous-destinations et que la commune ne souhaite pas modifier.

7- Participation du public

7-1 Analyse quantitative

Quarante personnes se sont déplacées. Il faut noter le nombre important de téléchargements : 1099 et de visiteurs : 589 sur le registre numérique. Ce qui démontre un intérêt certain de la part de la population. On recense 46 observations (registre papier et numérique) dont des doublons et 2

observations accompagnées d'un mémoires d'avocat.

7-2 Analyse qualitative

Les requêtes portent prioritairement sur des demandes de changement de destination, des demandes de constructibilité, les OAP, mais aussi les annexes et des demandes d'explications ou d'ajouts de précisions à inscrire dans le PLU. Toutes méritent attention.
J'ai remis à M. le Maire un procès-verbal de synthèse des observations du public accompagné de mes questions.

2 - Conclusions et Avis

Après avoir,
- pris possession et connaissance du dossier d'enquête et noté sa complétude,
- pris en compte les différentes délibérations de la commune, ainsi que l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique en date du 8 août 2025,
- rencontré Monsieur le Maire ainsi que Mme Lambert, DGS, et effectué plusieurs visites des lieux,
- vérifié le niveau d'information à destination du public
- assuré quatre permanences, et vérifié lors de chacune d'elle l'intégralité du dossier et de l'affichage,
- permis au public de s'exprimer et d'obtenir toutes les précisions et explications,
- pris en compte les demandes tant lors des visites, que sur les registres papier et numérique,
- remis à M. le Maire le P-V de synthèse le 6 octobre et reçu le 21 son mémoire en réponse.

Mon avis se fonde sur les points suivants :

1. Sur la procédure adoptée

J'observe que la procédure est conforme à la réglementation.

2. Sur le déroulement de l'enquête publique

Je considère que la communication mise en place, constituaient une réponse conforme au cadre légal, que la publicité par affichage a été apposée dans les délais comme prévu dans l'arrêté d'organisation et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, que la publicité dans les journaux a été effectuée conformément à la réglementation.
J'estime que les quatre permanences, en présentiel, tenues permettaient au public de me rencontrer et qu'aucun incident n'a été relevé.
J'observe que les conditions matérielles offertes par la mairie pour les permanences étaient très satisfaisantes, que les dossiers et le registre papier ont été mis à la disposition du public et que ce même dossier était consultable et téléchargeable en ligne.
Je note que le registre numérique était d'un accès aisé pour le public.

3. Sur le dossier de projet d'élaboration du PLU

Je considère que le dossier était globalement conforme aux dispositions réglementaires et comprenait tous les avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA (qui avaient répondu) ainsi que les réponses de la commune aux réserves et recommandations émises.

4. Sur les avis de l'Autorité environnementale et de la CDPENAF et des PPA

Je prends acte que la commune s'engage à lever les réserves émises et à prendre en compte les recommandations, émises par la MRAe, la CDPENAF et les Personnalités Publiques Associées, dans leurs avis et qu'un mémoire en réponse en ce sens **"Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte"** était joint au dossier.
Je prends acte que la commune s'engage à modifier son projet de PLU, à l'exception toutefois de quelques recommandations.
Je constate la suppression des parcs photovoltaïques qui posaient problème tant du point de vue

du risque incendie que de la consommation d'ENAF. Je constate aussi la suppression des changements de destination.
Je prends en compte la volonté de signer une convention avec la commune de Salaunes.

5. Sur la participation du public

Je relève le nombre important de téléchargements et de visiteurs sur le registre numérique : 1099 téléchargements, 589 visiteurs totaux et 120 visiteurs uniques. Cela démontre un intérêt certain de la part de la population. On recense 46 observations dont des doublons. 40 personnes se sont déplacées.

6. Sur les observations formulées dans le procès-verbal de synthèse

Je note que les requêtes ont toutes été analysées par le maitre d'ouvrage et ont fait l'objet de réponses individuelles dont un certain nombre de façon positive.
Je constate que la commune a aussi répondu à mes questionnements.
Je prends acte des engagements de modification du projet d'élaboration du PLU de la commune.

Au vu de ces éléments, l'analyse bilancielle me permet d'émettre l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE au PROJET de PLU de la VILLE DE SAINTE-HÉLÈNE

avec les RESERVES suivantes :

la commune de Sainte-Hélène doit impérativement respecter tous les engagements pris

1- dans le document " Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte " et lever toutes les réserves émises par la MRAe, la CDPENAF et les PPA, ainsi que dans sa réponse du 21 octobre au Procès-verbal de synthèse,
2- et modifier les documents du projet de PLU, en ce sens, avant son approbation.

Le 30 octobre 2025

Le commissaire enquêteur Lawrence Bulgheresi-Descuilhes