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

RAPPORT ET CONCLUSIONS

Commissaire enquêteur : Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

Destinataires : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
Monsieur le Maire de Sainte-Hélène

I -RAPPORT

SOMMAIRE

1 - GENERALITES 4
1.1 Objet de l'enquête publique 4
1.2 Présentation de la commune 4
1.3 L'état des lieux 5
1.3.1 En matière démographique 5
1.3.2 En matière d'habitat (source INSEE) 5
1.3.3 En matière de revenus 6
1.3.4 En matière d'activité économique 6
1.3.5 En matière d'occupation du sol 6
1.3.6 En matière d'équipements et services 6
1.4 L'Environnement 6
1.4.1 Les protections et inventaires écologiques 6
1.4.2 Le patrimoine 7
1.4.3 Les risques du territoire 7
1.5 Cadre juridique 8
1.6 Composition du dossier 8
2. DESCRIPTION du PROJET 10
2.1 Le Rapport de présentation 10
2.2 Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) 10
2.3 Le Bilan de la Concertation 11
2.4 La Trame Verte et Bleue 12
2.5 Les O.A.P. (orientations d'aménagement et de programmation) 13
2.6 Le Règlement 14
2.7 L'Avis de la MRAe et les réponses de la commune 14
2.8 L'Avis de la CDPENAF et les réponses de la commune 20
2.9 Les Avis des PPA et les réponses de la commune 21
2.9.1 L'État - DDTM 22
2.9.2 Le SMERSCoT 36
2.9.3 Le DEPARTEMENT 39
2.9.4 Le PNR 44
2.9.5 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat 48
2.9.6 Le SDIS 48
2.9.7 L'ARS 51

2.9.8 RTE 52
3. ORGANISATION & DEROULEMENT DE L'ENQUETE 54
3.1 Désignation du commissaire enquêteur 54
3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique 54
3.3 Réunions d'organisation et visite terrain 55
3.4 Information du public et mesures de publicité 55
3.4.1 Affichage 55
3.4.2 Insertions dans la presse, site internet et réseaux sociaux 56
3.4.3 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations 57
3.4.4 Conditions d'accueil du public 58
3.5 Clôture de l'enquête 58
3.6 Procès-verbal des observations de synthèse 58
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 58
4-1 Synthèse comptable des observations 58
4-2 Analyse qualitative des observations du public 59
4-3 Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses du porteur de projet 59
I - OBSERVATIONS du PUBLIC 61
II – Questions du commissaire enquêteur 109
ANNEXES 110
Dossier d'enquête complet et Registre d'enquête 110
Décision du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur 110
Arrêté de Monsieur le Maire organisant l'enquête publique 110
Avis d'enquête publique et certificats d'affichage 110
Attestations de parutions 110
PIÈCES JOINTES 118
-M. François WOZNIEZKO (3) 118
-Mme Camille QUEMENER Chef de projets développement photovoltaïque 118

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas annexées au rapport.

II - CONCLUSIONS ET AVIS

1 - GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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 (RNU).
Il est à noter que la Communauté de Communes Médulienne dont fait partie Sainte-Hélène ne gère que la compétence instruction du droit des sols.
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. (17 voix pour et 2 abstentions).

1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Sainte-Hélène, d'une superficie de 127,87 km², est une commune qualifiée de bourg rural, selon l'Insee en 2022. C'est une unité urbaine mono-communale constituant une ville isolée. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Bordeaux qui regroupe 275 communes, (aire de 700 000 habitants ou plus).
La commune est située à une trentaine de kilomètres ONO de Bordeaux et à quinzaine de kilomètres de l'océan atlantique (Lacanau).
Cette commune comptait 3 068 Sainte-Hélénois et Sainte-Hélénoise en 2022.
La commune appartient à l'arrondissement de Lesparre.

La commune de Sainte-Hélène, traversée par le 45e parallèle nord, est de ce fait située à égale distance du pôle Nord et de l'équateur terrestre (environ 5 000 km).

Sainte-Hélène, située au cœur du Médoc et plus précisément de la Lande médoquine, fait partie de la Communauté de Communes Médulienne composée de 10 communes. La communauté de communes a été créée fin 2002. Elle couvre 636 km² et abrite 22.250 habitants en 2021.

La commune est également couverte par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) en date du 27 mars 2020 et par le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Médoc 2033 approuvé le 19 novembre 2021 qui concerne 2 Communautés de Communes La Médullienne et Médoc Cœur de Presqu'île soit 28 communes au total.
La commune fait aussi partie du Syndicat intercommunal d´électrification du Médoc, du Syndicat Mixte d´aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional Médoc et du SM d´étude pour la gestion de la ressource en eau du département de la Gironde (SMEGREG).

1.3 L'ETAT DES LIEUX

1.3.1 EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE

En 2022 selon l'INSEE :
- la commune comptait 3 068 habitants, en évolution de +10,88 % par rapport à 2016.
- 80 % de la population a moins de 60 ans dont 34% a moins de 30 ans.
- 1565 femmes pour 1513 hommes.
- 24,7% sont retraités.
- 69% sont salariés.
- les actifs représentent plus de 80%.

1.3.2 EN MATIERE D'HABITAT (SOURCE INSEE)

- 94,6% des logements sont des résidences principales,
- 94,9 % sont des maisons / 4,6% appartements,
- 80,5% de propriétaires,
- 17,8 de locataires dont 4,6% HLM,
- 85,2% de 4/5 pièces, 12,5% de 3 pièces et 2,6% de T1 et T2,

Il s'agit de constructions plutôt récentes, la moitié des logements ont été bâtis entre 1991 et 2019.

1.3.3 EN MATIERE DE REVENUS

Le nombre de ménage fiscaux est de 1153, le revenu médian est de l'ordre de : 25.300 €.
Le pourcentage de foyers imposés est de 63%.

1.3.4 EN MATIERE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	**243**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	19	7,8
Construction	43	17,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	52	21,4
Information et communication	6	2,5
Activités financières et d'assurance	8	3,3
Activités immobilières	11	4,5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	43	17,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	41	16,9
Autres activités de services	20	8,2

Dont :

- 1 grande surface,
- 1 boulangerie-pâtisserie,
- 1 station-service.

En termes de santé :

- 2 médecins généralistes,
-1 chirurgien-dentiste,
- 5 masseurs-kinésithérapeutes,
-1 pharmacie

1.3.5 EN MATIERE D'OCCUPATION DU SOL

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (91,7 % en 2018), en diminution par rapport à 1990 (92,8 %).
La répartition en 2018 est la suivante : forêts (54,2 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (37,4 %), prairies (2,4 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (2,3 %), zones agricoles hétérogènes (1,8 %), zones urbanisées (1,4 %), terres arables (0,4 %).

1.3.6 EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'essentiel de l'organisation urbaine est regroupé dans le centre.

1.4 L'ENVIRONNEMENT

1.4.1 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES

La commune de Sainte-Hélène se caractérise par une uniformité apparente du paysage, dominé par la pinède. Il s'agit d'une mosaïque de boisements, où les forêts de feuillus s'immiscent entre les futaies de pins maritime. La commune est concernée par :
-le Parc Naturel Régional Médoc.

-Zones inscrites dans l'inventaire ZNIEFF : ZNIEFF 1 n°720030128 associées aux « lagunes et mares du Nord-Ouest bordelais » et ZNIEFF 2 n°720030129 associées aux « landes, lagunes et mares du Nord-Ouest bordelais ».
L'ensemble du territoire de Sainte-Hélène est potentiellement humide : nombre important de lagunes sur le territoire.

1.4.2 LE PATRIMOINE

La commune se nommait jadis Sainte-Hélène de la Lande pour la distinguer de divers lieux-dits voisins. Il semblerait que l'endroit, habité par des Celtes, se serait appelé Saltus (bois en latin).

On note la présence d'un édifice religieux antérieur à celui que l'on peut voir de nos jours : un édifice roman, dont on peut admirer un reste de chapiteau dans l'actuelle église. Ce lieu est donc habité depuis plus de 500 ans. Aucun monument historique inscrit ou classé n'est identifié sur le territoire communal.

En revanche une curiosité : la Villa « Quand-même et mépris »

Dans les années 1930, le charcutier A. Naturel cherchait un terrain pour y bâtir sa maison avec commerce et logis. Il trouve un terrain, bien trop exigu pour son projet, mais le vendeur le persuade qu'il pourra acheter la parcelle voisine mais malheureusement la vente du terrain mitoyen n'aboutira pas. Furieux d'avoir été floué, A. Naturel décida de construire « quand-même » sa maison, nécessairement bien plus étroite que prévu. Puis, avec brio et humour, il affiche son « mépris » à ceux qui lui ont entravé son projet. La façade de style Art déco est décorée à l'étage de deux mosaïques représentant d'un côté une scène de chasse au cerf et de l'autre au sanglier. Elles encadrent un bow-window en métal bleu vif avec vitraux qui s'avance sur la rue en arborant fièrement le monogramme « A. N. » de ce facétieux charcutier. Un bandeau en mosaïque affiche « Charcuterie A Naturel ».

Château Bordier
Cette belle demeure toute en brique a été construite entre 1892 et 1900 pour Mme Marie Orence Peyceran Bordier (1860-1951).

En matière de patrimoine archéologique, la présence d'un site de protection archéologique est à signaler au lieu-dit « les Tronquats » associé à une motte castrale médiévale.

1.4.3 LES RISQUES DU TERRITOIRE

- 3 ICPE, dont une de type SEVESO faisant l'objet d'un PPRT de décembre 2010. : la poudrerie d'Ariane Group,

- risque retrait-gonflement des argiles présent sur la commune avec un niveau d'aléa variable,
- risque inondation par remontée de nappe présent sur l'ensemble de la commune.
La commune possède un PPRIF, le risque est important (forte surface boisée et indice d'ensoleillement élevé). Présence d'un syndicat DFCI qui travaille avec le SDIS.
Zonages sismiques : la commune de Sainte-Hélène est classée en zonage sismique 1 : faible.

1.5 CADRE JURIDIQUE

Les principaux textes législatifs et réglementaires régissant le projet et l'enquête publique sont les suivants :
- Code de l'Urbanisme et notamment les articles :
L.101-1 à L.104-1 énonçant les objectifs généraux des documents d'urbanisme.
L.132-7, L.132-9 et L.151-1 à L.153.60 et les articles R.151-1 à R.153-22 qui s'appliquent aux contenus, élaboration, modifications et mises à jour des PLU.
L.153-19 soumettant le PLU à enquête publique.
- Code de l'environnement et notamment les articles :
L.121-16 et 17, L.123-1 et suivants et R.123-1 à 123-46 relatifs à l'enquête publique
- Code général des collectivités territoriales : articles L.4251-1, L.4424-9, et L.4433-7.
Enfin il faut prendre en compte :
- la demande du 8 juillet 2025 de Monsieur le Maire sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique,
- la décision N°E250000118/33 du 22 juillet 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur ainsi que son suppléant Monsieur Richard Pasquet,
- l'arrêté du 8 août 2025 de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique.

1.6 COMPOSITION DU DOSSIER

Le maître d'ouvrage est la commune de Sainte-Hélène représentée par Monsieur le Maire.
Le dossier a été réalisé par UA64 et GEREA.

Listes des pièces fournies par la commune à la disposition du public :

1 - RAPPORT DE PRESENTATION
- 1.1 Rapport de présentation tome 1 : état initial de l'environnement - diagnostic communal - résumé non-technique
- 1.2 Rapport de présentation tome 2 : justification du document - évaluation environnementale

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
4 - REGLEMENT
- 4.1 Règlement d'urbanisme : pièces écrites
  - 4.1.1 Pièce écrite - livre 1 : Règlement écrit
  - 4.1.2 Pièce écrite - livre 2 : Lexique
  - 4.1.3 Pièce écrite - annexe 1 : Fiches changements de destination
  - 4.1.4 Pièce écrite - annexe 2 : Fiches patrimoine bâti
  - 4.1.5 Pièce écrite - annexe 3 : Fiches patrimoine paysager

4.2 Règlement d'urbanisme : documents graphiques

4.2.1 Document graphique - zonage : planche Nord au 1/18 000ème

4.2.2 Document graphique - zonage : planche Centre au 1/3500ème

4.2.3 Document graphique - zonage : planche Sud au 1/18 000ème

5 – DOCUMENTS ANNEXES

5.1 Pièces écrites

- Servitudes d'utilité publique
- Prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures des transports terrestres
- Prise en compte des zones « de présomption de prescription archéologique » en application du code du patrimoine
- Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- Prise en compte des risques

5.2 Pièces graphiques

5.2.1 Plan des servitudes d'utilité publique au 1/18 000ème

5.2.2 Plans des servitudes d'utilité publique

5.3 Annexes sanitaires

5.3.1 Annexes sanitaires : notice

5.3.2 Annexes sanitaires : Plan du réseau d'eau potable

5.3.3 Annexes sanitaires : Plan du réseau d'assainissement collectif

5.4 Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT) des Communes de Sainte-Hélène, Moulis en Médoc et Castelnau de Médoc.

6 – DOCUMENTS EN LIEN AVEC L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 Bilan de la concertation

6.2 Délibérations d'élaboration de la procédure et d'arrêt du projet de PLU

6.3 Avis des Personnes publiques associées

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- SMERSCOT (SCoT Médoc 2033)
- Département de la Gironde
- CDPENAF
- PNR
- RTE
- SDIS
- Chambres de Métiers et de l'Artisanat
- ARS de Nouvelle-Aquitaine :

6.4 Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

6.5 Note de présentation synthétique

A noter que le dossier présenté au public a été complété par rapport à celui adressé à la MRAe, à la CDPENAF et aux PPA par la " **Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées",** document produit par la commune d'une cinquantaine de pages, répondant aux réserves et recommandations de ceux-ci et précisant les documents qui seront modifiés.

Le dossier, de près de 1300 pages, expose correctement les objectifs et il est facile à lire.
Les différentes pièces ont été paraphées par mes soins avant le début de l'enquête.

2. DESCRIPTION DU PROJET

Comme il est indiqué en introduction le POS de Sainte-Hélène n'a pu bénéficier d'un maintien, et la commune relève actuellement du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
Le projet d'élaboration du PLU a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 27 octobre 2021.
Le PADD a fait l'objet de débats en conseil municipal les 23 février 2023 et 10 décembre 2024.
Des réunions avec les PPA ont eu lieu :
02/07/2024 : réunion avec le Sous-Préfet et la DDTM
27/11/2024 : réunion avec le Sous-Préfet et la DDTM
11/12/2024 : réunion avec l'ensemble des PPA
19/02/2025 : réunion avec la CDC Médullienne
09/04/2025 : réunion avec le Sous-Préfet et la DDTM
Enfin, le bilan de la concertation a été présenté par le maire le 12 mars 2025 au conseil municipal qui en a tiré le bilan et décidé d'arrêter le projet d'élaboration du PLU tel qu'il est proposé et a précisé la liste des organisations à consulter.

2.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document de 440 pages rappelle les évolutions des documents d'urbanisme, l'État Initial de l'Environnement et perspective de son évolution, les risques et nuisances.
Il évoque le contexte, les évolutions démographiques, le tissu économique, les réseaux et équipements publics, l'habitat, le fonctionnement territorial et le bilan de la consommation foncière.
Par ailleurs le document apporte une analyse de l'état initial de l'environnement : milieu physique, biologique, ressources naturelles, pollutions et nuisances, risques et enfin paysage et patrimoine.
Il examine la cohérence interne et externe du projet de PLU, les cohérences avec tous les documents et schémas : SRADDET, SCoT, SDAGE, SAGE….

Il tend à justifier les choix du PADD et des différents zonages.

Le document précise les différentes incidences sur l'environnement et les différents milieux et présente les mesures d'évitement envisagées.

2.2 LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)

Le SCOT Médoc 2033 approuvé en 2021, décline les grandes orientations de son PADD, qui expose le projet et fixe les objectifs politiques.
Les grandes lignes de la stratégie du SCOT Médoc déclinent une armature territoriale composée de :

- 3 pôles structurants : Lesparre-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc.
- 3 pôles d'appui, Saint-Laurent-Médoc, Le Porge et **Sainte-Hélène**,
- des villages estuariens, viticoles et forestiers.

Le projet d'accueil retranscrit dans le DOO du SCoT décline des plafonds de gain démographique.

Les principales bases de la politique d'aménagement communal portées par le PADD de Sainte-Hélène, débattus lors des Conseils Municipaux des 22 février 2023 et 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, et en tout premier lieu le risque feux de forêt qui a guidé le choix des extensions urbaines et de 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 contraintes supra communales, tout particulièrement le SCoT Médoc 2033 approuvé avec lequel le PLU doit être compatible et les servitudes d'utilité publique, etc...
- La nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution dans le court terme.
- 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 :

1- Préserver et valoriser les composantes de l'identité forestière et œuvrer pour un avenir écologiquement vertueux.

2- Habiter et vivre à Sainte-Hélène : l'accueil de population, l'évolution urbaine et la politique de l'habitat.

3- Bien vivre à Sainte-Hélène : une politique de modernisation de l'offre d'équipement et en matière de déplacement.

4- Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout en profitant de sa situation géographique idéale.

Les principes d'orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune se déclinent en 3 grands volets :

- principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages et donc assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels : trame verte et bleue, tenir compte des risques majeurs (PPRI, risque incendie, …)
- principe de renouvellement et de développement urbains et de ce fait donner la priorité au bourg, combler des dents creuses, limiter le mitage des terres agricoles ;
- principe de fonctionnement et en conséquence prioriser les réseaux viaires, les déplacements doux, promouvoir les communications numériques.

2.3 Le Bilan de la Concertation

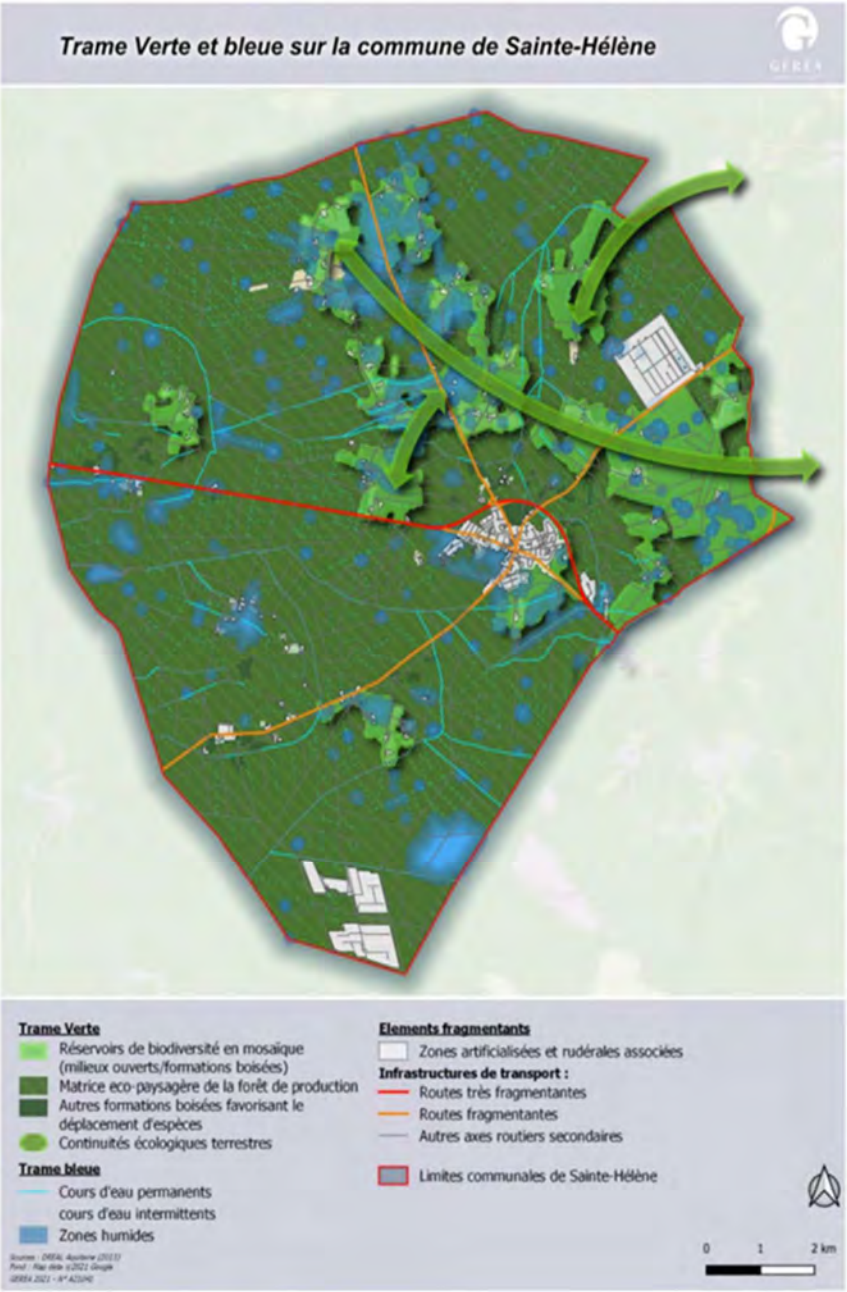
Le bilan de la concertation, très complet (42 pages), présenté en Conseil municipal le 12 mars 2025 rappelle que trois réunions publiques ont eu lieu durant la procédure d'élaboration du PLU les 12 avril 2022, 1 février 2023 et 22 janvier 2025 ainsi que des balades urbaines et des ateliers. Elles ont été annoncées au moyen du magazine de la ville "l'Esquirot", et via différents panneaux d'affichage lumineux et dans la presse régionale ainsi que sur les réseaux sociaux.

Par ailleurs ont été mis à disposition en Mairie : des documents d'étude, au fur et à mesure de leur production ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toute personne et la possibilité d'écrire à Monsieur le Maire, également par mail.

"Au total, 11 contributions ont ainsi été recensées sur les cahiers d'observation en commune ou par email à l'adresse : mairie@saintehelene.fr à destination de Monsieur le Maire. Ces demandes ont été analysées et ont pu être prises en compte favorablement lorsque la demande est apparue justifiée au regard des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique du PLU".
La municipalité a répondu : favorablement à 4 demandes et défavorablement à 7 demandes.

2.4 La Trame Verte et Bleue

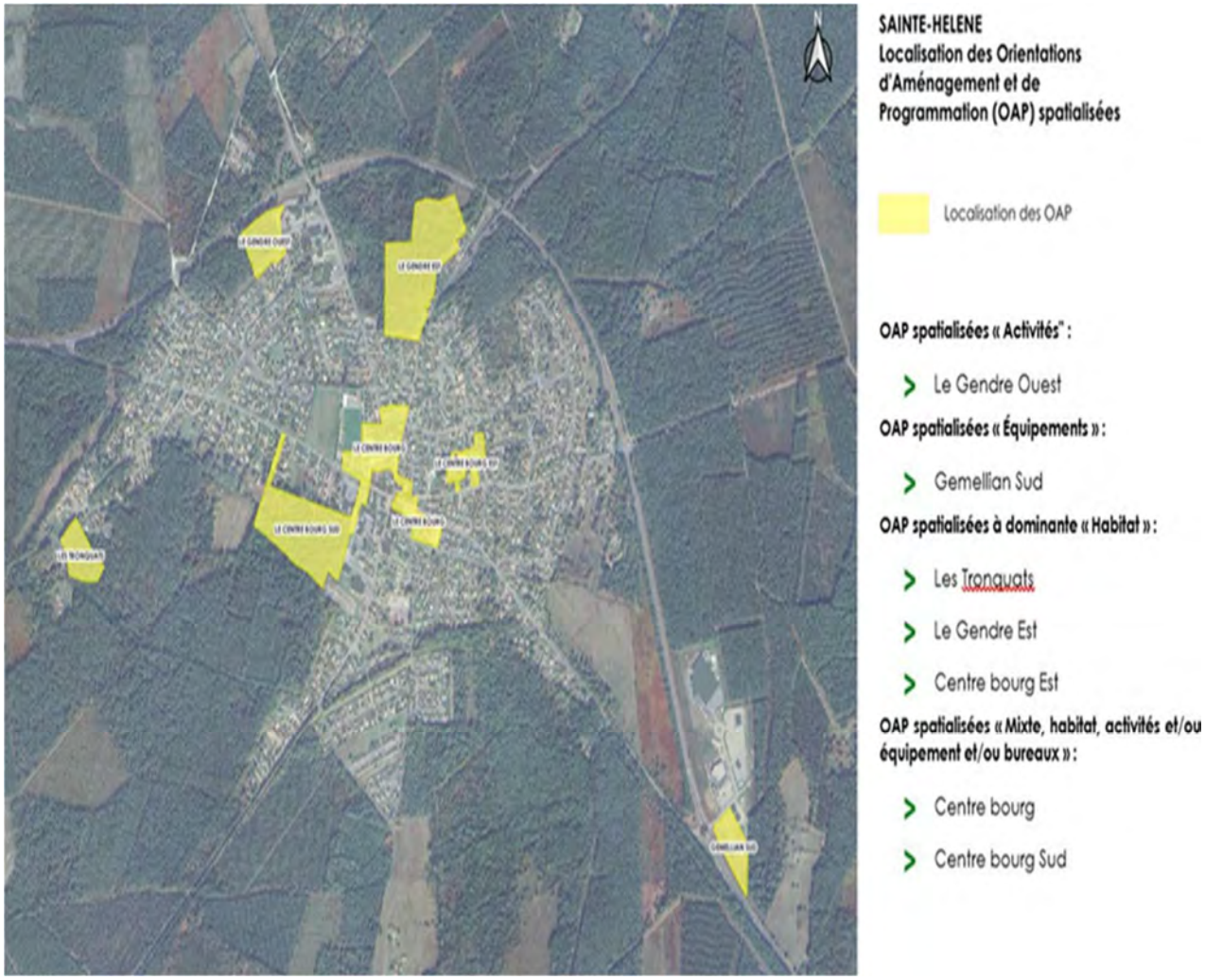
Il est rappelé que l'objectif 40 du SRADDET indique que "la trame verte et bleue est un élément structurant de la région. Les documents de planification et d'aménagement doivent l'intégrer dans leurs orientations et choix de développement, et doivent déterminer en amont les choix de planification et d'aménagement".
"Les collectivités ou structures intercommunales en charge de l'élaboration de documents de planification devraient identifier et préciser à l'échelle du territoire considéré les continuités écologiques existantes."
"La protection des espaces et des espèces passe par la définition et la précision des continuités écologiques à l'échelle des territoires et par la mise en œuvre d'actions nécessaires à leur préservation et/ou leur restauration."



Dans ce cadre, un travail de définition de la trame verte et bleue à l'échelle communale a été réalisé lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
Ont été identifiés pour la Trame Verte :
- les enjeux locaux, les éléments participant au réseau écologique du territoire à savoir les ZNIEFF 1 et 2, les espaces forestiers, les milieux aquatiques (lagunes et autres surfaces en eau) et les prairies.
- les éléments fragmentants créant une rupture du réseau écologique : les infrastructures de transport surtout la RD 6 (mais aussi les RD 104, RD 5, RD63), l'urbanisation qui peut également former une barrière infranchissable pour certaines espèces.
En ce qui concerne la Trame Bleue correspondant aux milieux aquatiques (cours d'eau et crastes) et humides : les nombreuses zones humides et lagunes identifiées sur le territoire communal jouent à cet égard des éléments importants.

2.5 Les O.A.P. (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Pour accompagner et mettre en application les politiques développées ci-dessus, 7 sites ont été retenus : le Gendre Ouest (activités économiques), Gémeillan Sud (équipements), les Tronquats, le Gendre Est, le centre bourg Est (habitat), le centre bourg et le centre bourg Sud (opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux).



2.6 LE REGLEMENT

Selon la note de présentation le zonage résulte des orientations du PADD.
Au total, 11 zones distinctes ont été définies pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires

- 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 : 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. Et 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) et une 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 et Np qui correspond aux lagunes forestières.

2.7 L'AVIS DE LA MRAE ET LES REPONSES DE LA COMMUNE

La commune dans son mémoire, répondant à tous les intervenants exprime, point par point ses positions et précise que "les différentes corrections actées par la commune seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation".
Les éléments de réponse sont spécifiés en bleu.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine 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.** Pour mémoire la MRAe n'est pas une personne publique associée (PPA) puisqu'elle est consultée sur le contenu de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet ou le plan/programme/document d'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.** 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.	Les éléments de réponse ont déjà été apporté plus haut à cette observation. Ce point sera précisé comme demandé.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation ainsi que les OAP seront complétés.**
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. **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.**	Les précisions seront apportées dans le rapport de présentation sera complété afin d'apporter des précisions sur le potentiel foncier au sein des zones d'activités notamment à travers un carte localisation les disponibilités foncières, bâties ou non bâties.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation sera complété comme indiqué.**
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	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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de supprimer l'ensemble des projets photovoltaïques dans le règlement écrit et graphique.**

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	
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.**		
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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
	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.	Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de supprimer l'ensemble des projets photovoltaïques.
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	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	
photovoltaïques sont intégrés dans ce décompte. 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) ; • «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.**	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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DE LA MRAe	*REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE*	
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	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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.		

AVIS DE LA MRAe	*REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE*	
205 installations individuelles d'assainissement étaient déclarées en 2021 sur le territoire de la commune de Sainte-Hélène. Seules 12 installations ont été 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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**
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	**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 LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	
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.		

2.8 L'AVIS DE LA CDPENAF ET LES REPONSES DE LA COMMUNE

Dans son avis du 4 juin la CDPENAF prend acte de l'identification de 25 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, mais s'interroge sur leur défensabilité en termes de prise en compte du risque incendie de forêt.
La commission observe également que les surfaces accordées au photovoltaïque au sol sont particulièrement importantes et alerte sur le risque tant en matière d'incendie que de consommation d'ENAF.
En conclusion, au regard des engagements pris par la commune dans son courrier, la CDPENAF émet **un avis favorable sur la procédure engagée, assorti toutefois des réserves susvisées.**

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination sera supprimé dans le plan de zonage notamment.**
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété afin d'encadre plus précisément l'emprise des piscines en zone A et N.**
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	La commune prend acte de cet avis	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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).		
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.	cf. supra
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.		/

2.9 Les Avis des PPA et les reponses de la commune

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sainte-Hélène a été transmis à la MRAe et à la CDPENAF ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA).

La mairie m'a informé des dates d'envoi des dossiers et m'a fourni la liste suivante :

PPA	Adresse mail	Date envoi pièces
Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine	president@nouvelle-aquitaine.fr	19/03/2025
Président du Département de la Gironde	president@gironde.fr	19/03/2025
Président de la Communauté de communes Médullienne	clagarde@cdcmedullienne.fr	19/03/2025
Président du SMERSCoT Médoc 2033	contact@smerscot.fr	19/03/2025
Président du Parc Naturel Régional du Médoc	henri.sabarot@nouvelle-aquitaine.fr	19/03/2025
Président de la Chambre de commerce et de l'industrie (CCI)	pseguin@bordeauxgironde.cci.fr	19/03/2025
Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)	celine.nativi@cma-nouvelleaquitaine.fr	19/03/2025
Président de la Chambre d'Agriculture	direction@gironde.chambagri.fr	19/03/2025
CDPENAF	ddtm-cdpenaf@gironde.gouv.fr	19/03/2025
Centre national de la Propriété Forestière	nouvelle-aquitaine@cnpf.fr	19/03/2025
Région Nouvelle-Aquitaine - MRAE	mrae.na@developpement-durable.gouv.fr	19/03/2025
DREAL Nouvelle-Aquitaine	ppsp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr	20/03/2025
SUEZ	max.dubanchet@suez.com	20/03/2025
SDIS	direction@sdis33.fr	19/03/2025
ENEDIS	jean-romain.constans@enedis.fr	20/03/2025
Christophe ROCHER, DGS de la CCDC Médullienne	crocher@cdcmedullienne.fr	19/03/2025
Sophie GORLIN, de la CDC Médullienne	sgorlin@cdcmedullienne.fr	19/03/2025
Raphael GARCIA, Parc Naturel régional du Médoc	r.garcia@pnr-medoc.fr	19/03/2025

Didier PHOENIX, Président du SMERSCOT	didier.phoenix@wanadoo.fr	19/03/2025
Monsieur le Préfet de la Gironde	pref-courrier@gironde.gouv.fr	19/03/2025
Monsieur le Sous-Préfet de Lesparre-Médoc	sp-lesparre@gironde.gouv.fr	19/03/2025
SIAEBVELG	franck.quenault@siaebvelg.fr	19/03/2025
Gaelle JACQUES, - CCI	gjacques@bordeauxgironde.cci.fr	19/03/2025
CAUE	ophelielepeytre@cauegironde.com	19/03/2025
Centre Routier départemental du Médoc	n.poinot@gironde.fr	19/03/2025
DDTM	Remise en mains propres contre accusé de réception	27/03/2025

Au début de l'enquête outre la MRAe, la CDPENAF, seules PPA suivants : État (DDTM), SMERSCOT, PNR, Département, ARS, CMA, SDIS et RTE avaient répondu.

2.9.1 L'ÉTAT - DDTM

Dans son avis en date du 13 mars 2025, signé par Monsieur le Préfet, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Accompagnement Territorial, Unité Aménagement Médoc émet l'avis suivant :

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.

Et attire l'attention de la commune sur plusieurs points

AVIS DE LA DDTM	*REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE*	*Modifications envisagées du PLU*
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. La commune prend acte et modifiera son rapport de présentation et ses OAP afin de conforter la compatibilité de son projet au cadre du SCoT.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation ainsi que les OAP seront complétés.**

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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. 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	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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation sera modifié afin de mettre à jour les données relatives à la consommation d'espace sur la période 2021-2031. La consommation d'espace sera ainsi revue à la baisse et demeurera compatible avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.**

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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 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.		
Sur la stratégie en matière d'habitat 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	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'Etat. La commune prend acte et modifiera son rapport de présentation et ses OAP afin de conforter	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation ainsi que les OAP seront complétés comme indiqué.**

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
jeunes, il paraît judicieux de créer des petits logements TI/T2 qui font cruellement défaut sur la commune.	la compatibilité de son projet au cadre du SCoT	
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. Les changements de destination en zone A et N seront également supprimés	**Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de supprimer l'ensemble des projets photovoltaïques dans le règlement écrit et graphique.** **Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination sera supprimé dans le plan de zonage notamment.**
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 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.	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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
J'émets donc un avis réservé à votre projet de PLU dans l'attente de justifications complémentaires sur les points suivants :	La commune prend acte de cet avis réservé et apportera les justifications demandées dans le dossier de PLU approuvé.	/

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
> 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.**		
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 de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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.	/
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	Il a été répondu plus haut à cette observation.	/

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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.		
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.	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
4.2 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Éviter-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.	Le travail mené par la Commune a été de définir un état des lieux précis en matière de zones humides au droit des secteurs de développement urbain envisagé. Dans une logique de sites alternatifs, la Commune a souhaité mobiliser les secteurs les plus pertinents d'un point de vue positionnement urbain et aux sensibilités écologiques moindres. Il s'agit de la démarche devant être opérée dans le cadre d'un document de planification comme le PLU. Le PLU ne peut néanmoins pas se substituer aux devoirs incombant aux maîtres d'ouvrage développant sur chaque secteur d'urbanisation future retenu, que ce soit en matière de zone humide ou d'espèces protégées, en particulier vis-à-vis des recherches foncières et investigations associées qui sont un travail à part entière que la Commune ne peut assumer financièrement à elle seule. Elle se tiendra néanmoins aux côtés des porteurs de projet en phase opérationnelle, afin de l'aider dans ces recherches, disposant notamment d'un patrimoine foncier pouvant potentiellement répondre à certaines attentes. La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	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	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
du risque feux de forêt n'est indiqué sur ce projet dans les différentes pièces du PLU.	feu de forêt. La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite	
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination sera supprimé dans le plan de zonage notamment.**
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de supprimer l'ensemble des projets photovoltaïques dans le règlement écrit et graphique.**
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 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.	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. La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation et le règlement écrit seront complétés afin d'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires.**
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	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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.		
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de supprimer l'ensemble des projets photovoltaïques dans le règlement écrit et graphique**.
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 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.	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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.**		
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. La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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. La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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.	**Le rapport de présentation sera modifié afin d'apporter des précisions sur le sujet.**
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	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.	cf. supra

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
pourront pas accueillir de nouvelles centrales en raison du risque feu de forêt, et potentiels risques technologiques.		
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 (Point 8.2)	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 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.	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. La commune prend acte de cet avis et apportera les justifications demandées dans le dossier de PLU approuvé.	Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation ainsi que les OAP seront complétés afin d'être compatible avec 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.	La commune prend acte de cet avis réservé et apportera les justifications demandées dans le dossier de PLU approuvé. Cette erreur sera corrigée. Il est rappelé, jurisprudence à l'appui, 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. Quoi qu'il en soit, des précisions pourront être apportées au cas par cas au contenu de ces OAP.	Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation ainsi que les OAP seront complété afin d'être compatible avec le SCoT.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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 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 le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.**
> 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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.**
> 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 le cadre du présent dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété**
> 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	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
code de 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.	Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.
Zones UA, 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. La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
> 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.	Les murs bahut sont également soumis à cette obligation de libre écoulement. La mise en œuvre sera traitée avec les pétitionnaires.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation
> 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 divisions parcellaires notamment, cela risque en réalité d'aboutir à une inconstructibilité de ces terrains.	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
> 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 prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	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	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.**

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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.	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.	Les murs bahut sont également soumis à cette obligation de libre écoulement. La mise en œuvre sera traitée avec les pétitionnaires.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation
> 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. La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
> Zone A : > Conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à 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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
> 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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.**
> 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 prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
> 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	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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).		
> 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 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.	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
> 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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.**
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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le plan des servitudes sera corrigé afin d'y intégrer les servitudes manquantes.**
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 socioprofessionnelles » > RP tome 1 p.178 « consommation » 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.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation sera corrigé.**
Conclusion **La commune de Sainte-Hélène propose un projet d'aménagement qui vise à conforter son développement**	**Le dossier sera amendé et complété avant approbation pour consolider le**	

AVIS DE LA DDTM	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modifications envisagées du PLU
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.**	**projet et se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme.**	

2.9.2 Le SMERSCoT

Après examen du dossier par la commission urbanisme, le Conseil Syndical Mixte pour l'Élaboration et la Révision du Schéma de Cohérence Territoriale, a émis à l'unanimité **un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Hélène.

La commune prend acte de cette analyse qui conforte les choix municipaux et s'engage, auprès du Syndicat du SCoT, à se rapprocher de la commune de Salaunes.

AVIS DU SCOT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification envisagée
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 et modifiera son rapport de présentation et ses OAP afin de conforter la compatibilité de son projet au cadre du SCOT	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le rapport de présentation ainsi que les OAP seront complétés.**
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	La commune prend acte du rappel de la réponse fournie au	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le**

<table>
<tr><th>AVIS DU SCOT</th><th>REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE</th><th>Modification envisagée</th></tr>
<tr>
<td>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 :
« 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>Syndicat du SCoT et modifiera son rapport de présentation et ses OAP afin de conforter la compatibilité de son projet au cadre du SCOT.

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 de cet avis favorable.</td>
<td>**rapport de présentation ainsi que les OAP seront.**
De plus, la convention d'entente avec Salaunes sera annexée au dossier d'approbation.</td>
</tr>
<tr>
<td>**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.</td>
<td>La commune prend acte de cette analyse qui conforte ses choix sans qu'elle n'appelle de suite.
Il est rappelé que le parc vacant est peu nombreux au sein de la commune (voir tome 1 du rapport de présentation, pp 143 et 144).
En 2021, la commune de **Sainte-Hélène** comptait **1 232 logements**, dont **56 étaient vacants**, soit un **taux de vacance d'environ 4,5 %**. Ce taux, bien qu'en hausse par rapport à **2015** où l'on ne recensait que **21 logements vacants** (moins de **2 %** du parc), demeure inférieur à la moyenne nationale, estimée entre **6 % et 7 %** par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Cette</td>
<td>Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.</td>
</tr>
</table>

AVIS DU SCOT	*REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE*	*Modification envisagée*
	légère augmentation s'explique en partie par la présence de **logements anciens ou dégradés**, notamment dans le centre-bourg, qui nécessitent des travaux de réhabilitation pour être remis sur le marché. Néanmoins, le niveau global de vacance reste **modéré** et témoigne d'une **relative attractivité du parc résidentiel** local, soutenue par la dynamique démographique et le développement du territoire.	
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 sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 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 sans qu'elle n'appelle de suite. La commune prend acte de cette analyse qui conforte ses choix sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation. Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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.	**La commune prend acte de cet avis favorable**.	/

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

2.9.3 LE DEPARTEMENT

L'avis du département indique que de nombreux éléments du projet communal vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène. Mais des réserves sont émises

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification du PLU envisagée
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 de cette observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU DEPARTEMENT	*REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE*	*Modification du PLU envisagée*
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 réalisant les équipements publics induits. D'autre part, il est souhaitable d'éviter l'urbanisation des zones humides et/ou à fort enjeu écologique.	La commune prend acte de cette observation sans qu'elle n'appelle de suite 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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
<u>Prise en compte de l'eau dans l'aménagement</u> 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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	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	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification du PLU envisagée
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.	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 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.	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 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).	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	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	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU DEPARTEMENT	*REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE*	*Modification du PLU envisagée*
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 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.	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. 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	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets	**Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de**

AVIS DU DEPARTEMENT	*REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE*	*Modification du PLU envisagée*
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	photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.	**supprimer l'ensemble des projets photovoltaïques dans le règlement écrit et graphique.**
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. 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 consultera le département dans le cadre des futurs aménagements.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	La commune prend acte de cette observation sans qu'elle n'appelle de suite > 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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU DEPARTEMENT	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification du PLU envisagée
routes départementales s'appliquent hors agglomération.	> 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.		/

2.9.4 Le PNR

Dans sa délibération en date 3 juin 2025 le Bureau du Syndicat mixte du Parc Régional Médoc après délibération, 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 dans le secteur de Saumos soit supprimée d'ici à l'approbation du projet.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification envisagée
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 de cette observation sans qu'elle n'appelle de suite	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	La commune prend acte de ces différentes observations observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification envisagée
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. 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	La commune prend acte observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification envisagée
effets néfastes sur la qualité écologique des boisements en place.		
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. 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.	La commune prend acte observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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	Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront supprimés suites aux différents avis des PPA.	**cf. supra**

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification envisagée
en projet du côté de Saumos (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 observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 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).	La commune prend acte observation sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Conclusion technique Le PADD de la Commune de Sainte-Hélène traduit un changement de	**Dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU, les projets photovoltaïques au sol seront**	**Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de supprimer l'ensemble des projets**

AVIS DU PNR	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification envisagée
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	**supprimés suites aux différents avis des PPA.**	**photovoltaïques dans le règlement écrit et graphique.**

2.9.5 La Chambre des Metiers et de l'Artisanat

Dans son courrier du 5 avril la Présidente de la CMA indique "que ce projet n'appelle pas de remarque particulière", et émet un **Avis Favorable** à ce projet de PLU de la commune de Sainte-Hélène".

AVIS DE CHAMBRES DE METIERS ET DE L'ARTISANAT (CMA)	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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**.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

2.9.6 Le SDIS

Dans son avis du 22 avril le SDIS fait un certain nombre d'observations.
Il attire l'attention sur le fait que les 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).

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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		

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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 choix sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 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.	La commune prend acte de ces rappels. choix sans qu'ils n'appellent de suite	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, mes services sont en mesure de vous	La commune prend acte de cette analyse détaillée sans qu'elle n'appelle de suite. Il pourra guider les renforcements nécessaires en vue de	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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** Domaine public Aucune observation particulière à signaler. Domaine privé (pour information) : > 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. > 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.).	renforcer la défendabilité des sites désignés.	
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 choix sans qu'elle n'appelle de suite.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 de ce point sans qu'il n'appelle de suite et consultera les services du SDIS lors de l'instruction.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
4. schéma Communal de DECI (SCDECI) Afin d'avoir une vision prospective de la défense incendie, la collectivité peut faire le		Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DU SDIS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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, > 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.		

2.9.7 L'ARS

Dans un courrier reçu le 7 juillet, 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 et qualité de l'environnement sonore.

AVIS DE L'ARS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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 de ce point sans qu'il n'appelle de suite à donner.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 de ce point sans qu'il n'appelle de suite à donner.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
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 de ce point sans qu'il n'appelle de suite à donner.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DE L'ARS	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	modifications envisagées du PLU
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 de ce point sans qu'il n'appelle de suite à donner.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Qualité de l'environnement sonore 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.	La commune prend acte de ce point sans qu'il n'appelle de suite à donner.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

2.9.8 RTE

L'avis de Réseau de Transport d'Electricité, en date du 24 avril, précise les dispositions que RTE souhaite voir intégrer dans les documents du PLU

AVIS DE RTE	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification du PLU envisagée
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.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

AVIS DE RTE	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification du PLU envisagée
1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) **1.1 Le plan des servitudes** 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.	**Dans le cadre du présent dossier d'approbation, le plan des servitudes d'utilité publique sera corrigé comme demandé.**
1.2 La liste des servitudes 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 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 Bergès33270 FLOIRAC*** A cet effet, le GMR indiqué ci-dessus vous permettra de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.	La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens, notamment la liste des servitudes.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le tableau des servitudes d'utilité publique de la pièce n°5.1 « Documents annexes – Pièces écrites » sera corrigé comme demandé.**
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	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	**Dans le cadre du dossier d'approbation, les compléments demandés par RTE seront rajoutés dans le règlement écrit.**

AVIS DE RTE	REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE	Modification du PLU envisagée
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. **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 ».*	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.	

3. ORGANISATION & DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Maire a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du PLU.
Par décision portant le numéro N°E25000118/33 du 22 juillet 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné, en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Richard Pasquet, comme suppléant, pour conduire cette enquête.

3.2 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté de Monsieur le Maire 8 août 2025.
L'arrêté indique l'objet et la durée de l'enquête ainsi que les dates, l'identité du commissaire enquêteur et de son suppléant, la liste des pièces, les modalités de consultation des pièces du dossier en mairie ou par internet : sur le site internet de la commune (www.saintehelene.fr) et via une plate-forme dématérialisée dédiée (https://www.democratie-active.fr/plu-sainte-helene-331), les dates des permanences du commissaire enquêteur, les conditions de communication du dossier, les modalités de clôture du registre et de production du rapport d'enquête, la personne responsable du projet, les mesures de publicité.

L'arrêté stipule que les observations et propositions relatives au projet pourront être adressées par écrit, du 1er jour de l'enquête (2 septembre à 9 heures) et jusqu'à sa clôture (2 octobre 2025 à 17h00) au commissaire enquêteur soit par dépôt sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Sainte-Hélène ; soit par correspondance (le cachet de la poste faisant foi) adressée à l'attention du commissaire enquêteur à la Mairie de Sainte Hélène ; soit par voie électronique sur le registre d'enquête numérique accessible :
sur le site : (https://www.democratieactive.fr/plu-sainte-helene-33/),
soit par mail : plu-sainte-helene-33@democratie-active.fr.
Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ou communiquées au commissaire enquêteur lors de ses permanences seront consultables et annexées au registre d'enquête déposé dans la mairie de Mairie de Sainte Hélène.
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet : (https://www.democratieactive.fr/plu-sainte-helene-33/).

Cette enquête a débuté le 2 septembre et s'est achevée le 2 octobre 2025 soit une durée de 31 jours.

3.3 Reunions d'organisation et visite terrain

- Une réunion d'organisation s'est tenue le 5 juillet 2025 avec Madame Elisabeth Lambert DGS et son adjointe Claire Lescure concernant l'organisation de l'enquête sur le futur PLU.
Nous avons pu faire un premier point.
Nous sommes convenus de lancer l'enquête publique 2 septembre à 9 heures.
Les dates et heures des permanences devant se tenir à la mairie ainsi que les modalités pratiques propres à cette enquête ont été définies au cours de cette réunion.
Le maire a accepté que la mairie soit ouverte en dehors des heures habituelles de façon à ce que la population puisse se présenter. Par ailleurs nous sommes convenus des plans à afficher dans la salle abritant les permanences.
J'ai effectué une visite de la commune puis plusieurs visites en fonction des observations du public.
- Enfin un dernier point a été fait le 2 septembre avant le début de l'enquête avec M. le Maire.
Lors de cette enquête, Monsieur le Maire, la DGS et le personnel de la mairie ont toujours été attentifs à mes demandes d'informations.

3.4 Information du public et mesures de publicite

3.4.1 Affichage

L'information de la population a été effectuée au moyen de l'avis d'enquête apposé sur le panneau d'affichage de la mairie durant toute la durée de l'enquête. Cet avis a été mis en place sous forme d'affiche de format A2 en caractères noirs, sur fond jaune sur les vitres à l'entrée du bâtiment, de manière visible depuis l'extérieur, et sur la borne interactive dédiée à l'affichage légal, accessible en permanence (24h/24 et 7j/7), située à l'extérieur de la mairie.

Constaté par procès-verbal d'affichage, dressé par un agent assermenté, les 2, 16 septembre et 2 octobre (Attestations jointes).

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

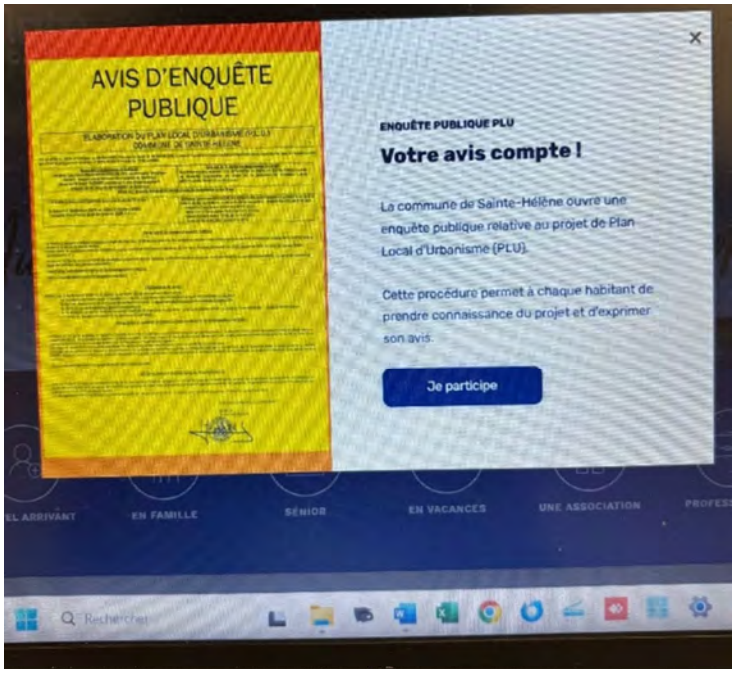
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
COMMUNE DE SAINTE-HELENE

De plus un affichage a été effectué : Salle de sport : Route des Landes, Cimetière : Route des Landes, Salle des fêtes : Route de Castelnau, Foyer des sociétés : Allée du Stade, - Ecole maternelle et primaire Anne-Laure : 16 route de l'Océan, Intermarché : 18 route de l'Océan, Médiathèque : Esplanade du Temps Libre, Ecole de musique : 7 impasse du Chemin Vert, Espace de santé : 5 rue Jacques Juanico.

L'affichage a été effectué dans les délais et est resté en place jusqu'à la clôture de l'enquête. J'ai vérifié la conformité de l'affichage à l'occasion de mes permanences.

L'affichage était encore présent le 2 octobre.

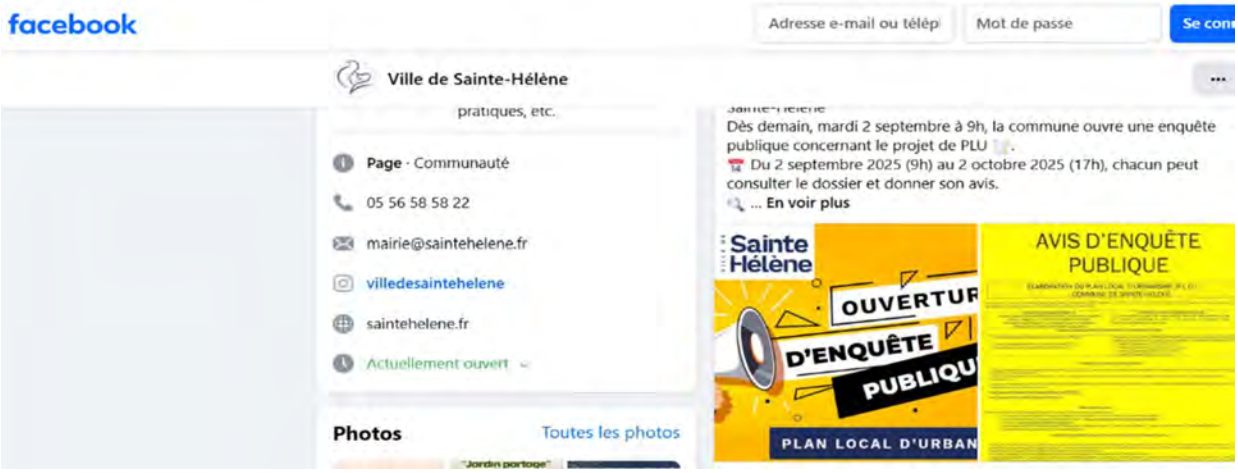
3.4.2 INSERTIONS DANS LA PRESSE, SITE INTERNET ET RESEAUX SOCIAUX



Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux à deux reprises. Dans le journal Sud-Ouest et le Journal du Médoc. (Attestations jointes)

Les habitants de la commune ont aussi été informés de la tenue de l'enquête publique par le site internet de la ville https://www.saintehelene.fr/mon-quotidien/se-loger/urbanisme/plu/

Le lien renvoyant aux pages présentant l'intégralité du dossier mais aussi par les supports de communication de la commune: panneau lumineux, application mobile, réseaux sociaux, etc.



L'avis apparaît aussi sur la page Facebook de la ville.

3.4.3 MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER ET DE DEPOT DES OBSERVATIONS

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment, ainsi que le registre d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Sainte-Hélène, aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir du mardi au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 heures.
Les permanences en mairie de Sainte-Hélène ont été organisées en tenant compte des heures d'ouverture de celle-ci mais aussi en profitant de la possibilité offerte par Monsieur le Maire d'ouvrir en dehors de ces horaires "de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail". (CE R123-10)
Elles ont eu lieu les jours suivants :
- mardi 2 septembre de 9 h à 13 h,
- mercredi 10 septembre de 10h à 14h,
- mardi 23septembre de 14 h à 18 h et

- jeudi 2 octobre de 13h à 17h.

Les registres d'enquête ont été paraphés et cotés par mes soins.

Le dossier était, par ailleurs, consultable sur internet à l'adresse https://www.saintehelene.fr. Les observations pouvaient être déposées dans le registre ou transmises soit par courrier à l'adresse de la mairie, soit par courriel à l'adresse : plu-sainte-helene-33@democratie-active.fr .

3.4.4 CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC

Une salle préservant la discrétion des entretiens, était mise à ma disposition lors des permanences. Les pièces du dossier m'étaient remises avant chaque début de permanence. Les cartes du zonage du futur PLU étaient disponibles dans la salle.
L'accueil du public n'a posé aucun problème particulier. Lors de cette enquête, Monsieur le Maire, les élus et le personnel de la mairie ont toujours été attentifs à mes demandes d'informations.

3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a pris fin le jeudi 2 octobre à 17 heures. J'ai clos le registre d'enquête le 6 octobre.

3.6 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DE SYNTHESE

J'ai rendu compte des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête et j'ai sollicité un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours. J'ai remis ce procès-verbal à Monsieur le Maire de Sainte-Hélène le 6 octobre.

Nous nous sommes réunis avec M. le Maire, Mme la DGS et le BET afin de lister les différentes observations.

La réponse du maître d'ouvrage transmise par courriel le 21 octobre est intégrée dans les analyses et commentaires de la partie suivante du rapport.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4-1 Synthèse comptable des observations

Une vingtaine de personnes se sont présentées lors des permanences.
Sont enregistrées sur les registres papier et numérique 46 observations dont des doublons.
Plusieurs observations sont accompagnées d'un mémoire dont deux d'avocats, plus des dépôts ou des courriers en dehors des permanences soit 24 observations enregistrées sur le registre papier et 22 sur le registre numérique.
Parmi les courriers déposés ou adressés (certains en RAR) deux sont accompagnés de mémoire d'avocat.

L'intégralité des observations est reportée dans le P.V. de synthèse ci-dessous (certains documents sont joints en annexes).

Il faut noter le trafic important sur le registre numérique puisque sont comptabilisés :

Chiffres clés

Total des téléchargements :	1099
Visiteurs totaux :	589
Visiteurs uniques :	120

Observations :

Publié :	22
Total des dépôts :	22

Ce qui démontre un intérêt certain de la part de la population.

4-2 Analyse qualitative des observations du public

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.
Les observations ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur inscription dans le registre papier, et à la suite sont répertoriées celle du registre numérique. Elles sont examinées dans le procès-verbal de synthèse, ci-dessous, ainsi que les réponses de la commune.

4-3 Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses du porteur de projet

Les avis de la commune et les modifications envisagées sont en rouge

ENQUETE PUBLIQUE

N°E25000118/33 CONCERNANT LE PROJET D'ELABORATION DU PLU DE SAINTE-HELENE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au terme de l'enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de Sainte-Hélène qui s'est déroulée du 2 septembre au 2 octobre 2025, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, une synthèse sur le déroulement de l'enquête est établie pour informer le maître d'ouvrage et recueillir ses observations éventuelles.
L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, conformément aux instructions contenues dans l'arrêté municipal du 8 août 2025. Elle a permis de recueillir les avis des personnes qui le désiraient soit sur le registre papier, soit par courrier ou mail soit en presentiel, soit sur le registre numerique.

I - Observations du public

Sont enregistrées sur les registres papier et numerique 46 observations dont des doublons.
Plusieurs observations sont accompagnées d'un mémoire dont deux d'avocats.
L'intégralité des observations est reportée dans le present P.V. (certains documents sont joints en annexes).

Le public s'est déplacé pour cette enquête : une trentaine de visiteurs au cours des quatre permanences. **Il convient surtout de noter le nombre important de téléchargements et de visiteurs sur le registre numérique puisque sont comptabilisés : 1099 téléchargements, 589 visiteurs totaux et 120 visiteurs uniques**. Ce qui demontre un intérêt certain de la part de la population.

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.
Les observations ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur inscription dans le registre papier ou de leur reception. Les documents reçus par mail sont joints au présent PV de synthèse.
Les observations du registre numerique sont reportés à la suite des observations papier.

II – La seconde partie est constituée des interrogations du commissaire enqueteur.

En conclusion, conformément à l'article R123-18 cité ci-dessus, J'ai rencontré le 6 octobre Monsieur le Maire, afin de lui communiquer les observations écrites consignées dans le présent procès-verbal de synthèse de 47 pages y compris mes propres questions (plus les 63 pages d'annexes). Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours, à l'issue de la rencontre avec le commissaire enquêteur, pour produire ses observations sur les questions posées.

à Sainte-Hélène le 6 octobre 2025

Le commissaire enquêteur | **Monsieur le Maire de Sainte-Hélène**

L.Bulgheresi-Descuilhes | **M. Lionel Montillaud**

I - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Remarques commissaire enquêteur				
N°	***Nom***	***Observations, remarques, demandes ……***	**Avis du porteur de projet d'élaboration du PLU**	**Modification du PLU envisagée**
1	**Mme Jenny Juanico** **8, rte de Brach** **Ste Helene**	ParcelleZC 28 A ce jour, j'aimerai que cette parcelle devienne constructible, sachant qu'il y a 7 maisons d'habitation autour.Il me serait tres agreable de voir cette parcelle en construction, cela permettrait à des familles de vivre plus pleinement la campagne.La parcelle est tres pres du bourg ce qui est un avantage indeniable. 	La parcelle est située **hors de l'enveloppe urbaine** et ne peut pas être ouverte à la constructibilité dans le cadre du PLU, conformément aux règles de consommation foncière (ZAN) et aux orientations du PADD. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte				
2	**Mme Rapinat Sophie** **25 chemiin de Villeneuve** **Ste Helene** Observation deposée ds le registre le 5-9	**Observation deposée ds le registre le 5-9** Demande de changement de destination. Nous vous soumettons une demande de changement de destination pour 3 batiments de notre prpopriété : Grange parcelle B 0925 Hangar B 2119 Courtiou B 2123 Nous souhaitons rendre habitables ces batiments. Cela nous premettrait à moyen ou long terme à un projet d'installation de gites ou chambres d'hotes.	Il est exact que certains bâtiments (hangars, granges, « courtiou ») n'ont pas été référencés, ce qui constitue un oubli. Toutefois, pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination sera supprimé dans le plan de zonage notamment**.

Photos jointes

Hangar :

Courtiau :

Mr et Mme RAPINAT
25 chemin de Villeneuve
33480 Saint Hélène
06 68 47 49 60

Sainte Hélène le 17/10/2022

Objet : Demande de changement de destination

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur l'évolution du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint Hélène, nous vous soumettons notre demande de changement de destination pour 3 bâtiments de notre propriété :

- Grange : située sur la parcelle référence 0925
- Hangar : situé sur la parcelle référence 0928
- Courtiau situé sur la parcelle référence 2214

En effet, nous souhaitons rendre "habitables" ces bâtiments entourés sur le plan vue aérienne ci-après.
Le fait que ces bâtiments soient déclarées "habitables" nous permettrait éventuellement de réfléchir, à moyen ou long terme, à un projet d'installation de gîtes ou chambres d'hôtes.

En vous remerciant de prendre en compte notre demande.

Salutations.

Mr et Mme RAPINAT

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la décision de la Commune	

3	**M C. Morel et Mme C.Germain 27 chemin de Ludée Ste Helene**	Courrier RAR adressé à la mairie recu le 9/9 Demande identique à la n°1 du registre numerique. PJ n°1 ci-dessous. COPIE	Il est exact que certains bâtiments (hangars, granges, « courtiou ») n'ont pas été référencés, ce qui constitue un oubli. Toutefois, pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la décision de la Commune				
4	**Me R.Ducourau, avocate,** **intervenant pour le compte de** **M. & Mme Didier Souillac**	**LRAR datée du 29/8 et recue le 2/9/25 en Mairie.** **Accompagné d'un mémoire et 2 PJ** M et Mme Souillac proprietaires de la parcelle AH 349 font part de leurs observations à l'encontre du projet de PLU. Monsieur et Madame SOUILLAC demandent au Commissaire enquêteur de rendre l'avis favorable suivant : **1 / L'OAP no 5 « Centre Bourg Est » doit être précisée** Son point 3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT, encart TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES, doit prévoir que la « voie partagée interne à créer » au droit de la limite Nord-Ouest de la parcelle AH no 349 et de la limite Sud-Ouest de la parcelle AH no 348 sera réellement « partagée ». Pour ce faire, il sera expressément relaté que ladite « voie paflagée » sera aménagée à cheval sur les deux parcelles, la ligne médiane de ladite voie devant se trouver sur la limite séparative des deux parcelles AH no 349 et 348. **2/ L'assiette de espace vert public »** en la forme d'un rond-point destiné à fluidifier la circulation des riverains et des tiers, doit prendre la forme d'un emplacement réservé Ledit espace vert, comme le prévoit expressément le document graphique de l 'OAP no	Après examen de la demande relative à l'OAP « Le Bourg Est », **la commune émet un avis favorable concernant la suppression de l'emplacement réservé** ainsi que la clarification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'emplacement réservé ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera modifiée.**

		5, doit être affecté à l'utilité publique. Dans un tel contexte, l'assiette foncière privée de cet « espace vert public » devant essentiellement affecter la parcelle AH no 349 ne peut qu'être grevée d'un emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme. **3/ L'emplacement réservé no 5** grevant la bande Sud de la parcelle AH no 349 sera supprimé pour toute la partie s'étendant au-delà de espace vert public » et de l' assiette de la « voirie partagée interne » et du « cheminement doux » devant être aménagés sur la partie Sud dudit « EVP Comme il a été démontré dans l'Analyse juridique, I 'ER no 5 est un « doublon » à l'OAP no 5. Il ne peut qu'être supprimé pour toute sa partie se déployant au-delà de 1'« EVP » et de son « cheminement doux ». Dans le même temps et comme exposé sous le 20/, l'assiette de 1'« EVP » rond-point avec ses cheminements doux » et « voiries partagées » seront grevés d'un emplacement réservé Ci-dessous le courrier par ailleurs accompagné de 2 pieces jointes : extrait OAP du PLU arreté et Document graphique du reglement du PLU +zoom EP n°5		

C O P I E

DUCOURAU & AVOCATS

CABINET D'AVOCATS BORDEAUX

1930 REÇU LE 02 SEP. 2025 en Mairie de SAINTE-HELENE

Jean-Marc DUCOURAU
Avocat
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre

Rebecca DUCOURAU
Avocate
Docteur en Droit Public

Clara FAUQUIGNON
Avocate

Justine DO ROGEIRO
Avocate

Monsieur le Maire de SAINTE-HELENE
Hôtel de Ville
1, Place du 11 novembre
33.480 SAINTE-HELENE

Bordeaux, le vendredi 29 août 2025

Mail + LRAR

VOS REF. : PLU COMMUNAL ARRETE A MODIFIER
OBJET : **COPIE DU MEMOIRE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR A L'OCCASION DE L'EP A VENIR**

Monsieur le Maire,

Comme convenu lors de notre rendez-vous en Mairie du **7 mai dernier en présence de Monsieur Didier SOUILLAC,** veuillez trouver ci-joint le Mémoire (et ses deux PJ) rédigé à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, qui lui sera adressé dès que l'enquête publique relative au PLU arrêté par le Conseil municipal sera organisée.

Je me permets de vous rappeler que lors du rendez-vous susvisé vous nous aviez recommandé de vous adresser le présent Mémoire afin que le Conseil municipal puisse d'ores et déjà préparer la modification du document graphique du PLU et compléter l'OAP relative au secteur « Le Bourg Centre" en vue de son approbation après l'étape enquête publique.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération la meilleure,

CABINET DUCOURAU & AVOCATS
Rebecca DUCOURAU
Avocate

5 Place des Quinconces
33000 Bordeaux
Parkings : Quinconces et Tourny
Tram : Ligne B et C (Arrêt Quinconces)

05 35 54 35 74

cabinet@ducourau-avocats.fr

www.ducourau-avocats.com

Membre d'une association agréée, acceptant le règlement des honoraires par chèque.
N° TVA 733 719 000 29 N° Siret 40473371900037

DUCOURAU & AVOCATS

SOCIETE D'AVOCATS BORDEAUX

Jean-Marc DUCOURAU
Avocat
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre

Rebecca DUCOURAU
Avocate
Docteur en Droit Public

Clara FAUQUIGNON
Avocate

Justine DO ROGEIRO
Avocate

Madame ou Monsieur le Commissaire enquêteur
COMMUNE DE SAINTE-HELENE
1, place du 11 Novembre
33.480 SAINTE-HELENE

Bordeaux, le vendredi 29 août 2025

LRAR

OBSERVATIONS ECRITES DE MONSIEUR ET MADAME DIDIER ET SYLVIE SOUILLAC A MADAME OU MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU COMMUNAL

5 Place des Quinconces
33000 Bordeaux
Parkings : Quinconces et Tourny
Tram : Ligne B et C (Arrêt Quinconces)

05 35 54 35 74

cabinet@ducourau-avocats.fr

www.ducourau-avocats.com

Par délibération du Conseil municipal de SAINTE-HELENE en date du **12 mars 2025**, le projet de PLU a été arrêté.

Nos clients – Monsieur Didier SOUILLAC et son épouse Madame Sylvie JULIEN, propriétaires du fonds cadastré **section AH n° 349** – nous mandatent pour vous adresser le présent Mémoire contenant **leurs observations écrites** à l'encontre :

D'une part, du projet d'OAP « Le Centre Bourg Est » qui du fait de l'imprécision de son descriptif mais des mentions du document graphique revient à faire supporter quasi-exclusivement au fonds AH n° 349 la charge de l'« espace vert public », des « voiries partagées internes à créer » et des « cheminements doux à créer » s'y rattachant (**Pièce 1**) ;

D'autre part, du « doublon » à ladite OAP que constitue le classement par le document graphique du Règlement du futur PLU de la partie Sud de la parcelle AH n° 349 en « emplacement réservé n° 5 » « création d'un aménagement viaire lié à la mobilité douce » (**Pièce 2**).

Après un bref **exposé des faits**, et de l'**analyse juridique**, nous ferons part des **demandes et attentes** des époux SOUILLAC.

Société CABINET DUCOURAU AVOCAT
Sarl immatriculée au RCS de Bordeaux N° 880 147 996
N° TVA FR16880147996

Exposé des faits

1- Par acte de notoriété dressé le **14 mai 2019** suite au décès de Madame Jeanne DUBOS veuve DUMARTIN sans laisser d'héritier réservataire, Monsieur Didier SOUILLAC et son épouse Sylvie JULIEN apprennent par voie notariale qu'ils ont été institués légataires universels du lot A cadastré section AH n° 330 et de la parcelle partiellement bâtie **section AH n° 349**.

2- Suite au retrait de la délibération n° 2017/066 du 16 octobre 2017 par laquelle le Conseil municipal de SAINTE-HELENE approuvait son PLU entaché d'un vice de procédure, puis de la caducité légale de l'exhumation de l'ancien POS ayant soumis son territoire aux règles du RNU, la Commune a décidé de se doter d'un nouveau PLU arrêté par délibération du **12 mars 2025**.

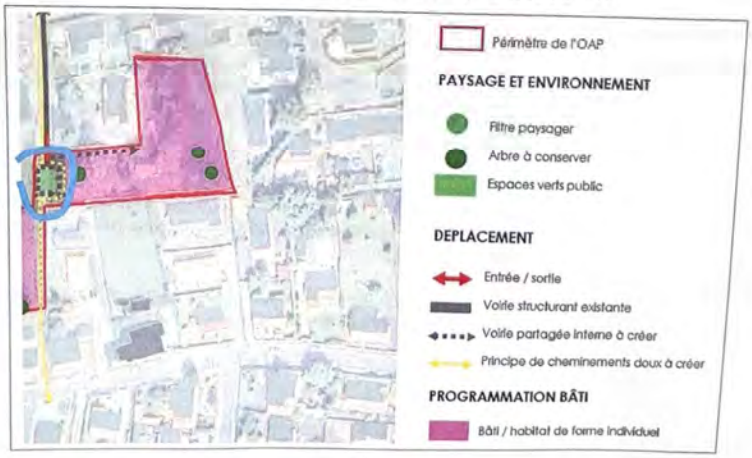
3- À l'occasion d'un différend avec la Commune portant sur la parcelle section AH n° 330, les époux SOUILLAC représentés par le CABINET DUCOURAU ET AVOCATS ont pris connaissance du PLU arrêté le 12 mars 2025, tout particulièrement de l'**OAP n° 5** et de l'**emplacement réservé n° 5** (ER n° 5).

Analyse juridique

Par l'effet du manque de précisions de l'OAP n° 5 (**Pièce 1**), l'examen de son document graphique laisse sérieusement penser que la parcelle AH n° 349 devrait supporter, tant la charge de l'aménagement de « l'espace vert public », que des « voiries partagées internes à créer » et « cheminements doux à créer ».

1°/ L'« espace vert public » devant faire office de rond-point sera aménagé, dans ses 2/3, sur la partie Est de la parcelle AH n° 349.

La « voirie partagée interne à créer », tout autour dudit « espace vert public », sera doublée d'un « cheminement doux à créer », grevant l'intérieur de la parcelle AH n° 349 :



2

Le tout – « espace vert public », « voirie partagée interne » et « cheminement doux à créer » – devant être ouvert à la circulation du public, et non aux seuls riverains.

Or, aucun emplacement réservé n'a été prévu à cet effet.

De ce fait, la réalisation de ces aménagements qualifiables de « publics » conditionnant la délivrance de toute autorisation d'urbanisme sur la parcelle AH n°349 peut être assimilée à une spoliation par définition illégale d'une partie de la propriété privée des époux SOUILLAC.

Il est utile d'insister sur le fait que la légende de l'OAP fait état d'un « **espace vert public** » et de voiries et cheminements devant être ouverts à la **circulation du public** sous forme de « mobilité douce » (vélos, trottinettes, piétons, …).

2°/ L'OAP est imprécise quant à l'assiette de la « voirie partagée interne à créer » devant grever la partie Nord-Ouest de la parcelle AH n° 349.

À s'en tenir à l'analyse de son document graphique (*in* **Pièce 1**), il semble que son assiette grève exclusivement ladite parcelle AH n° 349 et qu'elle ne serait donc pas à cheval sur cette dernière et la parcelle AH n° 348.

Et ce, alors que l'objet de ladite « voirie partagée interne à créer » viserait à garantir la desserte de ces deux parcelles à bâtir :

Dans un tel contexte, point de « voirie **partagée** », mais une voie exclusivement aménagée sur le fonds AH n° 349 devant profiter au fonds AH n° 348 qui conserverait l'intégralité de sa superficie à bâtir.

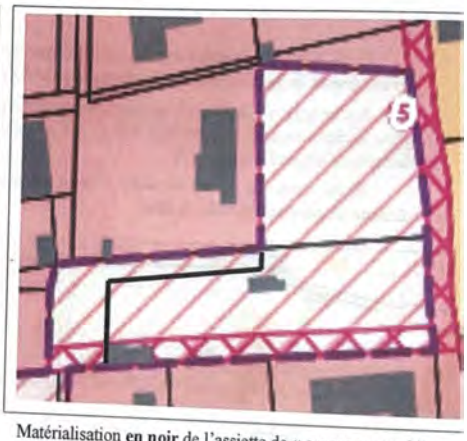
Soit, une atteinte au dessein annoncé par la légende du document graphique de l'OAP n° 5

3°/ Enfin, le document graphique de l'OAP n° 5 omet de faire état de l'assiette de l'emplacement réservé n° 5 (ER n° 5) **n'apparaissant que dans le document graphique du Règlement du PLU arrêté.**

En réalité et à l'aune des desseins de l'OAP il semble que l'ER n° 5 soit un « doublon » car la superposition des exigences de la première et de l'assiette du second aurait pour effet de réduire en peau de chagrin l'assiette constructible de la parcelle AH n° 349, alors que l'objectif du PLU

consiste à densifier les parcelles classées en zone 1AUb en présence aux fins d'accueillir 8 à 10 nouveaux logements.

La conservation du « doublon » ER n° 5, ne pourrait que conduire les époux SOUILLAC à opposer à la Commune leur droit de délaissement L. 152-2-L. 230-1 du Code de l'urbanisme sur l'emprise totale de leur parcelle, conformément aux prescriptions de l'alinéa 6 de l'article L. 230-3 du même Code renvoyant aux prescriptions des articles L. 242-1 à L. 242-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'article L. 242-1 prévoyant que « *lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale* » :



Matérialisation **en noir** de l'assiette de « espace vert public », des « voiries partagées internes » et du « cheminement doux de l'OAP 5

Observations et demandes des époux SOUILLAC au Commissaire enquêteur

À l'aune de la démonstration juridique, Monsieur et Madame SOUILLAC demandent au Commissaire enquêteur de rendre l'avis favorable suivant :

1°/ L'OAP n° 5 « Centre Bourg Est » doit être précisée

Son point 3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT, encart TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES, doit prévoir que la « voie partagée interne à créer » au droit de la limite Nord-Ouest de la parcelle AH n° 349 et de la limite Sud-Ouest de la parcelle AH n° 348 sera réellement « partagée ».

Pour ce faire, il sera expressément relaté que ladite « voie partagée » sera aménagée à cheval sur les deux parcelles, la ligne médiane de ladite voie devant se trouver sur la limite séparative des deux parcelles AH n° 349 et 348.

2°/ L'assiette de l'« espace vert public » en la forme d'un rond-point destiné à fluidifier la circulation des riverains et des tiers, doit prendre la forme d'un emplacement réservé

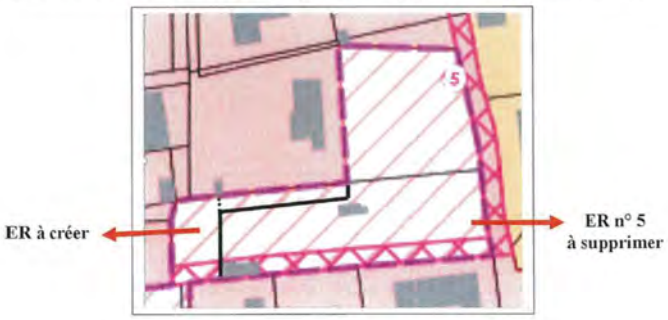
Ledit espace vert, comme le prévoit expressément le document graphique de l'OAP n° 5, doit être affecté à l'**utilité publique**.

Dans un tel contexte, l'assiette foncière privée de cet « espace vert public » devant essentiellement affecter la parcelle AH n° 349 ne peut qu'être grevée d'un emplacement réservé au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.

3°/ L'emplacement réservé n° 5 grevant la bande Sud de la parcelle AH n° 349 sera supprimé pour toute la partie s'étendant au-delà de l'« espace vert public » et de l'assiette de la « voirie partagée interne » et du « cheminement doux » devant être aménagés sur la partie Sud dudit « EVP »

Comme il a été démontré dans l'**Analyse juridique**, l'ER n° 5 est un « doublon » à l'OAP n° 5. Il ne peut qu'être supprimé pour toute sa partie se déployant au-delà de l'« EVP » et de son « cheminement doux ».

Dans le même temps et comme exposé sous le **2°/**, l'assiette de l'« EVP » rond-point avec ses « cheminements doux » et « voiries partagées » seront grevés d'un emplacement réservé :



5

Nous restons, Madame ou Monsieur le Commissaire enquêteur à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prions de croire en l'expression de nos salutations les plus cordiales,

BORDEAUX, le vendredi 29 août 2025

CABINET DUCOURAU & AVOCATS
Po/ Jean-Marc DUCOURAU
Rebecca DUCOURAU
Avocate à la Cour

Pièce 1 : Extrait de la pièce n° 3.0 du PLU arrêté, OAP :
Pièce 2 : Document graphique du Règlement du PLU arrêté + « zoom » de l'ER n° 5

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la réponse

5	**M. Rapinat** **25 chemin de Villeneuve** **Ste Helene**	**PERMANENCE DU 10/09** **Cf n°2 ci-dessus** Monsieur ne comprend pas pourquoi sa grange, son hangar et son courtiou ne sont pas référencés en tant que "changement de destination" alors qu'une demande a déjà été effectuée en 2022	Il est exact que certains bâtiments (hangars, granges, « courtiou ») n'ont pas été référencés, ce qui constitue un oubli. Toutefois, pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la décision de la Commune

6	**M. D. Monlun** **4, chemin du grand Ludée** **Ste Helene**	Propriété achetée auprès de la SAFER, la SCEA du Grand Ludée a vocation en partie à la sylviculture et en partie à l'agriculture notamment sur la parcelle B 711 ou j'exploite des figuiers Je souhaite que la parcelle B 711 soit classée en **zone agricole** conformément à son activité. 	La commune a examiné la demande relative à la modification du zonage concernant la parcelle référencée B 711. Après analyse, il apparaît que ladite parcelle serait bien actuellement à usage agricole sous réserve d'éléments complémentaires que doit apporter le pétitionnaire. En cohérence avec cette affectation, la commune est favorable à une évolution du zonage comme demandé. Cette adaptation permettrait une meilleure cohérence avec l'usage réel du terrain.	Le règlement graphique sera modifié, dans le cadre du dossier d'approbation, afin de classer la parcelle B 711 en zone agricole, conformément à la demande formulée dans la mesure ou le pétitionnaire transmet les preuves de l'affectation alléguée d'ici là.

Avis du commissaire enquêteur : je prends note mais il convient que le demandeur soit informé				
7	**Mme Schmitt Pauline** **6A rue des AFN** **Ste Helene**	Observation déposée sur le registre papier le 15/09/2025 Problème sur l'interdiction du "blanc" pour les menuiseries.	**En cœur de bourg et zones AU à urbaniser** : maintien de l'interdiction du blanc neutre/pur, pour garantir l'intégration architecturale et la cohérence avec le cadre patrimonial. **Dans les autres zones** (périphérie, zones pavillonnaires récentes, secteurs éloignés du bourg) : autorisation du blanc pur, afin de répondre à la demande des habitants et à la réalité de l'offre industrielle (PVC, alu, etc.).	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement sera modifié comme indiqué ci-contre.**
Avis du commissaire enquêteur : Je note				
8	**Mme Sentout** **Rue des AFN** **Ste Helene**	Observation déposée sur le registre papier le 16/09/2025 J'aimerai savoir pourquoi la zone des Argileys qui longe l'ancienne voie ferrée ne peut être constructible étant donné que de de l'autre cote il y a un lotissement; cette zone n'a jamais inondé. De plus notre parcelle ZH 30 est constructible au futur PLU mais inaccessible. Il faut rendre la possibilité d'accéder par la parcelle ZH 56. 	Le site des Argileys avait effectivement été inscrit en extension d'urbanisation dans l'ancien PLU, retiré par l'État après seulement deux semaines de mise en ligne. Les motifs étaient clairs : • non-conformité avec le SCOT, • absence de prise en compte des enjeux environnementaux du site. Depuis, la commune a réexaminé objectivement l'ensemble des possibilités d'extension urbaine. Le secteur des Argileys a été écarté car il s'agit presqu'entièrement d'une **zone humide**, identifiée comme telle, présentant une forte sensibilité écologique et jouant un rôle de réservoir de biodiversité. La présence d'un lotissement voisin ou l'absence d'inondation visible ne suppriment pas ce caractère de zone humide. **En conséquence, le site ne peut pas être ouvert à l'urbanisation**.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Avis du commissaire enquêteur : Je note la réponse de la commune				
9	**M. Bligny** **1 chemin Levade** **Ste Helene**	Observation déposée sur le registre papier le 18/092025 Nous envisageons sur nos parcelles forestières de créer 4 logements type "bulle", tente Trigano afin d'accueillir nos clients . 	La demande ne peut recevoir d'avis favorable au regard des préconisations de prévention des risques incendie.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Avis du commissaire enquêteur : je prends note				
10	**M.Naura Gilles** **Taussac sud** **Ste Helene**	**PERMANENCE du 23/09/2025** Demande de changement de destination Refus de PC pour un courtiou D 048 à Taussac Sud	Il est exact que certains bâtiments (hangars, granges, « courtiou ») n'ont pas été référencés, ce qui constitue un oubli. Toutefois, pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**

			retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la décision de la Commune				
11	**M. et Mme Rapinat Ste Helene**	Reviennent pour leur problème de changement de destination. M le Maire doit les recevoir directement. Cf n°2, 5 du registre papier et 4 du registre numérique	Il est exact que certains bâtiments (hangars, granges, « courtiou ») n'ont pas été référencés, ce qui constitue un oubli. Toutefois, pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de la décision de la Commune				
12	**Mr Sentout Pour le compte de ses parents Rue des AFN Ste Helene**	Cf observation n° 8 J'aimerais savoir pourquoi la zone des Argileys qui longe l'ancienne voie ferrée ne peut être constructible étant donné que de de l'autre côté il y a un lotissement ; cette zone n'a jamais été inondé. De plus notre parcelle ZH 30 est constructible au futur PLU mais inaccessible. Il faut donc donner la possibilité d'accéder à notre terrain par la parcelle ZH 56.	Le site des Argileys avait effectivement été inscrit en extension d'urbanisation dans l'ancien PLU, retiré par l'État après seulement deux semaines de mise en ligne. Les motifs étaient clairs : • non-conformité avec le SCOT, • absence de prise en compte des enjeux environnementaux du site. Depuis, la commune a réexaminé objectivement l'ensemble des possibilités d'extension urbaine. Le secteur des Argileys a été écarté car il s'agit presqu'entièrement d'une **zone humide**, identifiée comme telle, présentant une forte sensibilité écologique et jouant un rôle de réservoir de biodiversité. La présence d'un lotissement voisin ou l'absence d'inondation visible ne suppriment pas ce caractère de zone humide. **En conséquence, le site ne peut pas être ouvert à l'urbanisation**.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Avis du commissaire enquêteur : je prends note				
13	**Mme Thérèse Maitre 3, place du 8 mai 1945 Ste Helene**	Habitante du centre bourg je souhaiterais savoir ce qu'il adviendra suite au PLU. Quels aménagements l'OAP prévoit-il exactement ? **Qu'est-il prévu autour de la maison ?** **40 logements ?** Quels recours possibles. **Cf le n° 6 du registre Numérique**	• L'OAP est un **document d'orientation à long terme**, il ne fixe pas de calendrier précis, même si une priorisation de l'ouverture des différents site est rajoutée dans le document en réponse aux demandes des services de l'État : aucune échéance n'est aujourd'hui déterminée pour la démolition de la salle des fêtes ni pour la construction de logements. • Les typologies évoquées (petits logements, gabarit limité à R+1) restent indicatives et devront être précisées par des études ultérieures. L'ouverture des différents secteurs du bourg dépendra des opportunités foncières et financières, et sera discutée au fil du temps. • La vocation de ce secteur est **résidentielle uniquement** : aucune	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

			implantation commerciale n'y est prévue. **A ce stade, aucun projet concret n'est lancé** et chaque étape fera l'objet d'une **concertation citoyenne approfondie**, afin d'associer pleinement les habitants aux choix qui les concernent.	
Avis du commissaire enquêteur : je note qu'une concertation approfondie devra avoir lieu				
14	**Lettre RAR** **Reçue le 23 septembre** **De McDonald's France et jointe au registre papier.**	Le courrier rappelle que la société a obtenu un PC qui a fait l'objet d'un recours. Un nouveau PC est envisagé. Le requérant indique qu' il conviendrait de modifier l'art A I.2 "destinations des constructions" de façon à le préciser et éviter des incohérences. De même l'art 1.9.2." prise en compte des nuisances" devrait spécifier la cartographie relative à ce risque. Concernant l'art II.4.3 "stationnement" le requérant sollicite une classification du tableau figurant à l'annexe II.3.2 Enfin il souhaite que les dispositions générales prévoient que les dispositions ou a minima celle de la zone UY s'oppose à l'article R151-21 du CU. Ci- dessous l'intégralité du courrier	La commune prend acte de l'imprécision constatée et de la lacune de l'article UY 1.2. Comme demandé celui-ci sera corrigé pour faire apparaître les sous-destinations afin d'autoriser la restauration en UY. Concernant les risques et nuisance, l'observation du pétitionnaire relève d'une lecture erronée du règlement, car celui-ci renvoie au site Internet Géorisques et non au Géoportail. Pour ce qui est de la gestion du stationnement à l'article 3.2., un complément sera ajouté pour encadrer spécifiquement le stationnement attaché à la sous-destination « restauration ».	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété et modifié en conséquence.**

Docusign Envelope ID: 6595657A-E5B6-4AF4-B925-28865E8605AD

McDonald's France
SAS au capital de 27 450 000 Euros
RCS Versailles B 722 003 936
www.mcdonalds.fr

2602

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Sainte-Hélène
1, place du 11 Novembre
33480 Sainte-Hélène

A Guyancourt, le 17 septembre 2025

Lettre recommandée avec accusé de réception
Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Hélène

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Hélène, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12 mars 2025, nous souhaitons porter à votre connaissance les observations suivantes concernant plusieurs dispositions du règlement du projet de PLU, afin que celui-ci puisse faire l'objet de modifications mineures en vue de son adoption et prenne en compte les besoins spécifiques de notre projet.

Tout d'abord, nous rappelons que la société McDonald's France est titulaire d'un permis de construire, délivré par l'arrêté du 4 mars 2024, portant sur la création d'un restaurant à l'enseigne McDONALD'S sur un terrain sis ZA Gemeillan Sud à SAINTE-HELENE, correspondant au lot n°3 du lotissement résultant du permis d'aménager du 25 aout 2014 ayant créé la zone d'activité de Gemeillan.
Ce permis a fait l'objet d'un recours le 25 avril 2024, à l'initiative de la SARL HJCPACK et de la SAS ADAM, situées sur le lot n°6. La société McDonald's France envisage de déposer un nouveau permis soumis au futur PLU.

- Article A I.2 – Destinations des constructions

L'article I.2 du règlement du PLU souffre d'une incohérence rédactionnelle. En effet, il est indiqué dans le tableau situé en page 122 du projet de règlement, que l'activité de restauration est autorisée dans toute la zone UY. Or, les articles I.2.3 et I.2.4 indiquent que les commerces ne sont autorisés qu'en secteur UYc.

Ces dispositions conduisent à s'interroger sur le point de savoir si un restaurant (qui est une des sous-destinations de la destination « commerces et activités des services ») est admis hors secteur UYc.

Docusign Envelope ID: 6595657A-E5B6-4AF4-B925-28885E8805AD

McDonald's France
SAS au capital de 27 450 000 Euros
RCS Versailles B 722 003 936
www.mcdonalds.fr

Cette rédaction est, à notre sens, source d'interprétations contradictoires. La notion de « commerce » utilisée dans le projet de règlement de PLU ne correspond pas, en tant que telle, à une destination ou une sous-destination définie par le code de l'urbanisme.

À l'issue d'un échange en mairie en présence de Monsieur le Maire, il est apparu nécessaire que le futur PLU prenne en compte les évolutions du territoire et les besoins spécifiques liés à notre projet, notamment en ce qui concerne les destinations autorisées et qu'il ne soit pas fait obstacle à ce que la sous-destination « restauration » soit admise en zone UY.

Aussi, il serait souhaitable que l'article I.2 3) soit modifié pour préciser que les commerces visés à ce point correspondent en réalité aux seuls **commerces de détail** et non à la destination « commerces et activités de services » dans son intégralité et à l'ensemble de ses sous-destinations, dont celle de restauration. Cela permettrait d'après nous d'assurer une cohérence rédactionnelle entre le tableau des destinations et l'article I.2.

- Article I.9.2 – Prise en compte des risques et nuisances

Les dispositions de l'article I.9 concernent les dispositions à prendre en présence de certains risques précisément identifiés.

S'agissant des risques liés aux remontées de nappes phréatiques, le projet de PLU renvoie au site Géoportail pour déterminer si un terrain est concerné par une nappe « sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte ».

Or, cette terminologie ne figure pas sur Géoportail, ce qui rend impossible l'identification des terrains concernés.

Afin de garantir une bonne lecture du PLU, et d'apporter une sécurité juridique aux projets de construction, il est essentiel que la cartographie visée par le PLU soit précisément identifiée, et aisément accessible. Nous sollicitons votre attention sur ce point pour que le projet de PLU précise clairement la carte de référence utilisée pour cette classification ou qu'une cartographie supplémentaire relative à ce risque soit jointe dans les pièces du dossier de PLU.

À défaut, il nous parait difficile de déterminer si notre projet, comme d'autres à venir, est soumis à l'obligation de rehaussement du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel, ce qui constitue une incertitude réglementaire préjudiciable.

- Article II.4.3 – Stationnements

L'article 3.2 relatif au stationnement comporte un tableau qui prévoit des normes pour les « *commerces* », qui, comme indiqué précédemment, ne correspond pas à l'une des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme.

Docusign Envelope ID: 6595657A-E5B6-4AF4-B925-28865E8605AD

McDonald's France
SAS au capital de 27 450 000 Euros
RCS Versailles B 722 003 936
www.mcdonalds.fr

Aussi, nous sollicitons également une clarification du tableau figurant à l'alinéa II.3.2, afin que les normes de stationnement soient fixées en référence aux destinations ou sous-destinations définies par le code de l'urbanisme. Autrement dit, la notion de « commerce » devrait soit être remplacée par la destination « commerces et activités de services » soit par une liste des sous-destinations concernées.

Cette précision est indispensable pour garantir une lecture cohérente et juridiquement sécurisée du règlement, notamment dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Dispositions générales

Les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme prévoit que, sauf disposition contraire du PLU, en présence d'un projet sur un lot de lotissement, les règles d'urbanisme s'apprécient à l'échelle du lotissement et non à l'échelle de chaque lot issu de la division.

Au cas présent, le PLU ne comporte aucune disposition qui fait échec à cette règle.

Il nous semble qu'il serait souhaitable que les dispositions générales, ou *a minima* les dispositions de la zone UY, prévoient de s'opposer à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme.

Cela permettra d'apprécier la conformité aux règles d'urbanisme à l'échelle de chaque projet plutôt qu'à l'échelle d'un lotissement dans son intégralité. Cela permet à notre sens d'éviter deux écueils.

D'une part, il arrive régulièrement que des terrains soient situés dans un lotissement très ancien, dont les limites sont mal connues, ce qui aurait alors pour effet de rendre particulièrement délicate l'appréciation de la conformité du projet à la réglementation si l'assiette d'appréciation est incertaine.

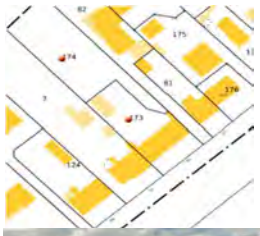
D'autre part, cela évite de rendre interdépendants les permis de construire au sein d'un lotissement. En effet, en prévoyant de s'opposer à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, chaque projet devra, à son échelle, assurer la conformité aux dispositions du PLU et ne pas s'en remettre aux aménagements réalisés par des permis ultérieurs.

Ces observations visent à améliorer la lisibilité, la sécurité juridique et la pertinence du futur PLU, tout en assurant sa compatibilité avec les projets en cours sur le territoire communal.

Nous vous remercions de bien vouloir en tenir compte dans le cadre de votre mission et de la synthèse que vous établirez à l'issue de l'enquête publique.

Docusign Envelope ID: 6595657A-E5B6-4AF4-B925-28865E8605AD **McDonald's France** SAS au capital de 27 450 000 Euros RCS Versailles B 722 003 936 www.mcdonalds.fr Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées. Signé par : Samuel DELOBELLE 2025 4F285FC60C51496... **Samuel DELOBELLE** *Manager Expansion McDonald's France*				
Avis du commissaire enquêteur : je prends note de la réponse				
15	**Déposé le 24-09-25M Moreno Charles Résidence L'esquirot Ste Helene**	Zone UC paragraphe 2.3 Construction annexe en contigu de limite =>pas d'accord. Cela impacte la vue abris de bric et de broc ! Sans aucune référence de construction adapté au terrain. Quand j'ouvre la fenêtre j'ai la vue sur l'abri pas très esthétique. Faire en sorte que soit hors de la vue et n'impacte pas les 4 mètres de vis-à-vis.	L'observation traduit une préoccupation individuelle de voisinage et non un enjeu d'intérêt général. Le règlement d'urbanisme ne peut être conçu pour garantir une « vue » depuis une propriété. L'autorisation d'implanter des annexes en limite répond à une logique urbaine (optimisation des parcelles, cohérence avec les pratiques courantes). Toutefois, la commune reste vigilante sur la **qualité architecturale et paysagère** des annexes, par le biais des prescriptions d'intégration. En conséquence, la demande de recul systématique à 4 mètres n'est pas retenue.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Avis du commissaire enquêteur : je prends note:				
16	**Indivision Minquoy**	Cf l'observation n° 13 du registre numérique D1229	Voir la réponse à demande n°13 du registre.	Voir la réponse à demande n°13 du registre.
Avis du commissaire enquêteur : Cf l'observation n° 13				
17	**Me Ducourau p le compte de M Souillac RAR réceptionné le 2/10**	Cf n°4 ci-dessus Courrier identique mais daté du 10/09.	Voir la réponse à demande n°14 du registre.	Voir la réponse à demande n°14 du registre.
Avis du commissaire enquêteur : Cf n°4 ci-dessus				
18	**AEDIFICO Réceptionné le 2/10**	Cf n° 7 du registre numérique	Voir la réponse à demande n°7 du registre.	Voir la réponse à demande n°7 du registre.

Avis du commissaire enquêteur : je prends note				
19	**M. et Mmes Campourcy** **Cf observation n° 14 sur le registre numérique**	Souhaiteraient obtenir une dérogation pour la largeur de la voie d'accès. Les travaux étant déjà effectués et la voie suffisante pour permettre aux véhicules de se croiser.	La commune ne souhaite pas répondre favorable à cette demande. La règle est d'application générale et ne peut être modifiée pour un cas particulier	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Avis du commissaire enquêteur : je prends note				
20	**M. Morel** **Cf n°3 du registre papier et 1 du registre numérique**	Visite pour confirmer son courrier et son observation sur le registre numérique	/	/
Avis du commissaire enquêteur : Cf n°3 du registre papier et 1 du registre numérique				
21	**M Sentout Jean Pascal**	Vient se renseigner sur sa parcelle ZH57.	/	/
Avis du commissaire enquêteur :				
22	**M Enzo SANT** 88, rte des Landes	Souhaiterait que ses parcelles D 750, 756,757 et 758 actuellement en zone N soient classées en zone Agricole puisqu'il s'agit d'une exploitation agricole. 	La commune a examiné la demande relative à la modification du zonage concernant les parcelles référencées D 750, 756,757 et 758. Après analyse, il apparaît que les parcelles seraient bien actuellement à usage agricole sous réserve d'éléments complémentaires que doit apporter le pétitionnaire. En cohérence avec cette affectation, la commune est favorable à une évolution du zonage en ce sens. Cette adaptation permettrait une meilleure cohérence avec l'usage réel du terrain.	**Le règlement graphique sera modifié, dans le cadre du dossier d'approbation, afin de classer les parcelles référencées D 750, 756,757 et 758 en zone agricole, conformément à la demande formulée dans la mesure où le pétitionnaire transmet les preuves de l'affectation alléguée d'ici là.**

Avis du commissaire enquêteur : Je note mais il conviendra que le pétitionnaire soit informé				
23	**M. Tietze** **55, rte des Landes** **Ste Helene**	Fiche n° 9 patrimoine architectural. Parcelle AC 173 Concerne une interrogation sur la façade. Quel type de revêtement. A déterminer avec la commune  	Cette demande ne concerne pas directement la procédure d'élaboration de PLU. En effet, le règlement du PLU ne peut pas réglementer les matériaux de façade.	Aucune modification ne sera donc apportée dans le cadre du dossier d'approbation
Avis du commissaire enquêteur :Je note				
24	Mme Huguet	Cf n°13 du Registre numérique et 16 du registre papier. Vérifie que sa demande est bien enregistrée.	Voir la réponse à demande n°13 du registre numérique et à la demande n°16 du registre papier.	Voir la réponse à demande n°13 du registre numérique et à la demande n°16 du registre papier.
Avis du commissaire enquêteur : cf n 13				
B - REGISTRE NUMERIQUE				
1	**Date : 7 septembre 2025 - 11:44** **Auteur : Christophe MOREL** **33480 SAINTE HELENE**	Cf Observation n° 3 du registre papier Monsieur, Nous avons pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Hélène, où nous résidons. À ce titre, nous souhaitons formuler une observation importante concernant la pièce 4.1.3 – Annexe 1 : Fiche de changement de destination. En effet, nous avons constaté que l'ensemble des granges de la zone du Grand Ludée, où nous habitons, ont été référencées comme éligibles à un changement de destination, à l'exception de la nôtre, située au 27 chemin du Grand Ludée. Pour autant, celle-ci présente rigoureusement les mêmes critères que les autres granges mentionnées (proximité de la route, accès aux réseaux, etc.).	Il est exact que certains bâtiments (hangars, granges, « courtiou ») n'ont pas été référencés, ce qui constitue un oubli. Toutefois, pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**

		Nous avons d'ailleurs alerté le service urbanisme, qui s'est également montré surpris, laissant entendre qu'il pourrait s'agir d'un oubli lors de l'inventaire établi par l'organisme mandaté. Il nous paraît évident qu'un document tel que le Plan Local d'Urbanisme, dont l'objectif est d'établir des règles communes pour l'ensemble des habitants, ne saurait comporter une inégalité de traitement. Nous attachons une grande importance à ce que cette situation soit rectifiée afin de rétablir l'équité entre tous les propriétaires concernés. Nous resterons particulièrement attentifs à la suite donnée à cette remarque. Nous vous remercions de l'attention portée à notre observation et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.		
Avis du commissaire enquêteur : Confer n° 3 du registre papier				
2	Date : 7 septembre 2025 - 12:45 Auteur : **Damien Nevouet** 33480 Sainte Hélène	**Observation sur le classement de la parcelle n° 677 (foret pédagogique) – Projet de PLU de Sainte-Hélène** Monsieur le Commissaire enquêteur, Je suis très étonné de constater que la parcelle cadastrée n° 677 a été classée en zone naturelle « N » dans le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique. Cette parcelle n'est pas une zone naturelle ordinaire : elle a été choisie par la municipalité pour devenir la forêt pédagogique de Sainte-Hélène, dans le cadre du dispositif national « Dans 1 000 communes, la forêt fait école ». Les élus, les services municipaux, l'ONF, le Parc Naturel Régional du Médoc et les enseignants ont travaillé ensemble pour la rendre accessible et en faire un espace d'éducation et de sensibilisation pour les plus jeunes. Habitant à proximité immédiate, j'ai pu suivre de près les aménagements réalisés et constater l'enthousiasme qu'ils suscitent. C'est une véritable chance pour notre commune de disposer d'un tel lieu, pensé pour les enfants et les générations futures. La communication officielle de la mairie jointe illustre clairement la volonté de sanctuariser cette parcelle et de préserver sa vocation pédagogique.	Après examen de la demande relative au classement de la parcelle 677, la commune émet un avis favorable à son classement en **secteur Ne**. En revanche, concernant les autres propositions de zonage, la commune ne peut y donner une suite favorable, pour les raisons suivantes : • **Le classement en EBC** (espace boisé classé) ne permettrait pas d'exploiter la parcelle conformément à sa vocation. • **La création d'un emplacement réservé** n'est pas nécessaire, la parcelle étant déjà propriété de la commune. • **Le classement en secteur Np**, conforment aux dispositions du règlement du PLU, ce classement limiterait certains usages, notamment l'installation d'équipements de plein air, qui pourraient s'avérer contraignant sur cette parcelle. En conséquence, le classement en secteur Ne, apparaît comme le plus adapté à la situation actuelle et aux objectifs d'aménagement du site.	Le règlement graphique sera modifié, dans le cadre du dossier d'approbation, afin de classer la parcelle 677 en secteur Ne, au sein de la zone N: • *« Le **secteur Ne**, correspondant à divers sites accueillant des équipements de plein air où ne sont autorisés que des **installations légères** compatibles avec le milieu d'accueil. Il concerne essentiellement une longue bande d'espaces boisés de part et d'autre de la piste cyclable au Sud du bourg, une zone destinée à être aménagée au lieu-dit « Argiley » en entrée de bourg Est et, enfin, le site de l'étang de « La Levade » à l'Ouest de la commune. »* **Par ailleurs, le règlement sera complété afin d'intégrer la forêt pédagogique à la description du secteur Ne.**

		Cependant, le classement actuel en zone « N » ne traduit pas suffisamment cette vocation et n'offre pas de garantie pérenne, notamment en cas de changement de municipalité lors de prochaines élections. Afin de sécuriser l'avenir de ce lieu et de respecter la volonté exprimée par la commune, je propose que cette parcelle bénéficie d'un zonage plus protecteur, par exemple : un classement en zone Np (naturelle protégée à vocation pédagogique et écologique), ou un emplacement réservé (ER) explicitement dédié à la forêt pédagogique, ou un classement en Espace Boisé Classé (EBC), éventuellement combiné avec la zone N. Ces mesures donneraient une véritable force juridique au projet, assureraient sa pérennité et protégeraient ce bien commun précieux pour notre commune. Je vous remercie sincèrement de l'attention portée à cette observation et reste à votre disposition pour tout complément d'information. Pièce jointe : 93_num2.pdf 		
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte				
3	10 septembre 2025 - 16:25 **Mail reçu de :** rebecca@ducourau-avocats.fr 5 Place des Quinconces 33000 BORDEAUX 05 35 54 35 74	**Cf Observation n°4 du registre papier** Mail + LRAR Monsieur le Commissaire enquêteur, Dans le cadre de la procédure d'enquête publique relative au PLU de la Commune de SAINTE-HELENE, veuillez trouver ci-jointes les observations écrites de mes clients, Monsieur et Madame Didier et Sylvie SOUILLAC, et les 2 PJ. Veuillez croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations les plus cordiales, Rebecca Ducourau Avocate Docteur en Droit public	Après examen de la demande relative à l'OAP « Le Bourg Est », la commune émet un avis favorable concernant la suppression de l'emplacement réservé ainsi que la clarification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, des modifications seront apportées à l'emplacement réservé et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
Avis du commissaire enquêteur : Confer n° 4 du registre papier				
4	Date : le 11 septembre	**Cf Observation n°2 & 5 du registre papier**	Il est exact que certains bâtiments (hangars, granges, « courtiou ») n'ont	**Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble**

	2025 - 08:52 Auteur : **Frederic RAPINAT** **33480 Sainte-Hélène**	Monsieur le Commissaire enquêteur, En consultant le projet de PLU de la commune de Sainte Hélène, nous avons constaté que notre demande de changement de destination du 17 octobre 2022 n'avait pas été prise en compte. Nous nous permettons donc de vous solliciter pour vous soumettre notre demande de changement de destination pour 3 bâtiments se trouvant dans notre propriété 25 chemin de Villeneuve 33480 sainte Helene : - Grange située sur la parcelle référence 0925 section 0B feuille 4 - Hangar situé sur la parcelle référence 2119 section 0B feuille 4 - Courtiou situé sur la parcelle référence 2123 section 0B feuille 4. Nous souhaitons rendre habitable ces bâtiments afin de pouvoir accueillir nos enfants et éventuellement ultérieurement faire des gites ou chambre d'hôtes Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre observation et nous nous tenons bien entendu à votre disposition. Pièce jointe : 93_num4.pdf	pas été référencés, ce qui constitue un oubli. Toutefois, pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	**des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.**
Avis du commissaire enquêteur : Confer n° 2 du registre papier				
5	23 septembre 2025 - 15:25 **Arnaud Durand** **Mail: arnaud.durand@saintehelene.fr** **33480 Sainte Hélène**	Manque de densité d'habitation prévue sur les parcelles du lotissement Maintrosse pourtant en centre bourg, mise en vente par la Mairie et non construite à ce jour. Le non-classement des espaces boisés le long de la D6 sur les secteurs Planquepeyre, Au Gendre Ouest et Est. L'extension inutile de la zone artisanale "Au gendre" à proximité de zones résidentielles alors que des locaux dans la zone actuel (mais également dans celle de Gémeillan) restent désespérément vides et sans activité. Des zones à urbaniser disparates avec notamment le secteur des Tronquats en zone forestière, éloigné du centre bourg et à proximité de la station d'épuration. Des densités d'urbanisation distribuées au grès des demandes des propriétaires fonciers et sans harmonie urbanistique.	Le PLU vise une densification raisonnée du centre-bourg, la protection des espaces naturels sensibles, et un développement économique structuré. • **« Maintrosse » : le PLU prévoit bien une densité en cohérence avec le centre-bourg et avec l'environnement résidentiel du quartier. Les parcelles non bâties relèvent de la conjoncture immobilière actuelle et non d'un problème de règlement.** • **EBC le long de la RD 6 : le classement en espace boisé des terrains riverains de la voie a été fait pour créer un tampon entre celle-ci et les zones d'habitat du bourg là où cela était encore possible, masquant la voie et atténuant les nuisances sonores. Cette protection n'a pas été retenue là où elle n'était pas nécessaire.** • **Zone artisanale « Au Gendre »** : l'extension prévue répond à une stratégie de diversification économique et d'anticipation des besoins futurs. Les locaux vacants existants ne sont pas toujours adaptés aux activités attendues (surface, foncier disponible, accessibilité).	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

			• **Secteur des « Tronquats »** : ce secteur présente des contraintes (station d'épuration, contexte forestier), mais aussi des atouts réels : proximité des réseaux, desserte par une voirie existante, et rôle de couture urbaine puisqu'il vient clore la zone urbanisée. • **Accusation de zonage opportuniste** : la planification a été conduite sur la base d'études et diagnostics objectifs (SCoT, PADD, étude environnementale) qui ont été partagés avec les différentes administrations concernées. La commune réfute toute logique de zonage dictée par les demandes particulières.	
Avis du commissaire enquêteur :Je prends note de la réponse de la commune				
6	25 septembre 2025 - 10:05 **Cf n° 13 Registre Papier**	Madame, Monsieur, À la lecture du PADD et des OAP, nous souhaitons formuler des observations et exprimer certaines inquiétudes concernant des programmations d'aménagement prévues dans le projet de PLU actuellement en cours d'élaboration. Nous résidons dans le secteur des OAP du bourg centre, secteur salle des fêtes actuelle. Une orientation du projet porte sur la rénovation du cœur de ville, avec l'objectif de l'embellir, de le sécuriser et de soutenir la dynamique commerciale de la commune. Or, si nous comprenons bien, il est envisagé – à une échéance qui reste incertaine – la démolition de la salle des fêtes (ainsi que de la grange attenante ?), correspondant à l'ensemble n°4 de la figure en page 48 des OAP. Le projet prévoit ensuite la création de petits logements sur l'emprise ainsi libérée. Notre habitation serait alors exposée à un vis-à-vis direct avec de futurs logements en R+1, situation qui n'existe pas aujourd'hui. Nous souhaiterions obtenir des précisions sur les points suivants : - Les typologies de bâtiment envisagés dans le secteur 4 : gabarit notamment - La temporalité envisagée (même approximative) de la démolition de la salle des fêtes (5 ans, 10 ans. ?) - La temporalité de la réalisation de nouveaux logements en lieu et place de la salle des fêtes (secteur 4). - Existe-t-il une priorisation des secteurs du bourg-centre ?	• L'OAP est un **document d'orientation à long terme**, il ne fixe pas de calendrier précis, même si une priorisation de l'ouverture des différents site est rajoutée dans le document en réponse aux demandes des services de l'État : aucune échéance n'est aujourd'hui déterminée pour la démolition de la salle des fêtes ni pour la construction de logements. • Les typologies évoquées (petits logements, gabarit limité à R+1) restent indicatives et devront être précisées par des études ultérieures. • L'ouverture des différents secteurs du bourg dépendra des opportunités foncières et financières, et sera discutée au fil du temps. • La vocation de ce secteur est **résidentielle uniquement** : aucune implantation commerciale n'y est prévue. **A ce stade, aucun projet concret n'est lancé** et chaque étape fera l'objet d'une **concertation citoyenne approfondie**, afin d'associer pleinement les habitants aux choix qui les concernent.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

		- Des potentiels commerces sont-ils envisagés dans ce secteur ? Ou bien concernent-ils plutôt la route de Bordeaux ? Nous vous remercions par avance pour vos réponses, qui nous permettront de mieux comprendre les intentions des orientations d'aménagement et d'en mesurer les impacts sur notre cadre de vie. Cordialement		
Avis du commissaire enquêteur : Cf n° 13 Registre Papier				
7	27 septembre 2025 - 08:13 **morgane.peron@aedifico-avocats.fr**	Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je viens vers vous aux intérêts de la SARL HJCPACK et la SAS ADAM représentées par M. Jean-Charles RINN qui élisent domicile pour la présente et ses suites en mon cabinet. Aussi je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations établies dans leurs intérêts concernant le PLU de SAINTE-HELENE arrêté afin de consignation dans le cadre du registre prévu à cet effet. Vous en souhaitant bonne réception, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée. Le document joint de 12 pages (cf. ci-dessous) concerne le classement en UY de la zone de Gémeillan. 1) Classement de la ZA GEMEILLAN en zone UY Il est fait rappel des règles y compris du PADD. Or le règlement permet <u>très largement et sans conditions les commerces et activités de service</u> *"Ces considérations interrogent sur la compatibilité entre les objectifs susvisés à savoir l'intégration visuelle et paysagère du site, le respect de l'environnement, l'insertion au sein du vaste espace naturel et forestier environnant, les métiers en lien avec la sylviculture et/ou l'industrie verte à privilégier ?* *Pour parfaite illustration : le Maire de SAINTE-HELENE a délivré le 4 mars 2024 à la société MC DONALD'S un permis de construire, en cours de contestation devant le tribunal administratif de Bordeaux, pour la réalisation d'un restaurant McDonald's implanté à l'entrée de la ZA DE GEMEILLAN.* *Partant, peut-on considérer que l'implantation de cette grande enseigne de restauration rapide au sein d'un vaste secteur naturel*	On ne peut pas affirmer que le bâtiment contesté soit, en lui-même, implanté dans un « *vaste secteur naturel et forestier »,* alors que son terrain d'assiette est inclus dans une zone d'activité de près de 7,5 ha. Si la thématique du traitement paysager au regard de ce contexte doit être prise en compte c'est au niveau de la zone d'activité dans son ensemble qu'elle doit l'être, comme le fait le PLU (obligation d'aménagements paysager en bordure de la RD 6 notamment) et non pas au niveau du bâtiment lui-même qui pour ce qui le concerne devra respecter les dispositions de l'article Article II.2.1 « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions » du règlement du PLU. Pour la zone de Gémeillan, le PADD affirme clairement la volonté municipale d'une « diversification et une réorganisation de l'offre commerciale ». Il n'y a donc aucune contradiction entre les diverses pièces du dossier. Rappelons que le PLU protège 98% du territoire communal en zones agricole A et naturelle N. En raison du couvert forestier existant, la quasi-totalité des extensions urbaines prévues par le PLU en zones à urbaniser ne peuvent être prise que sur la forêt, dès lors que le milieu concerné ne présente pas de sensibilité naturelle particulière. Ce qui est le cas ici.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

		et forestier respecte les objectifs d'intégration et les objectifs environnementaux précités ? *Il résulte de tout ce qui précède que le projet de PLU est entaché d'une contradiction manifeste entre les activités économiques autorisées sans condition en zone UY telles que listées par le règlement écrit et le respect des objectifs susvisés tels que rappelés par le PADD et le rapport de présentation."* 2) Classement de l'unité foncière contiguë à la ZA GEMEILLAN en zone 2AUY *"Au regard de ces éléments et quand bien même l'ouverture à l'urbanisation de cette unité foncière est subordonnée à la modification du PLU et du SCoT Médoc 2033, il n'en demeure pas moins que le zonage 2AUY projeté à court terme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.* *Compte tenu de ses caractéristiques intrinsèques, cette unité foncière, peuplée de pins maritimes, aurait dû faire l'objet d'un classement en zone N, à l'instar des parcelles situées dans son prolongement"* 3. Le raccordement aux réseaux *"3.1 L'unité foncière contiguë à la ZA GEMEILLAN n'est pas desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.* *3.2 La ZA GEMEILLAN dispose quant à elle d'un raccordement aux réseaux non conforme.* *Partant à ce jour, la ZA GEMEILLAN rencontre de sérieuses difficultés s'agissant de la gestion de ses réseaux dont le raccordement est toujours non conforme.* *Outre la menace pour la salubrité et la sécurité de ses occupants ainsi que les riverains alentours, cette non-conformité ne permet pas à ce jour d'accueillir des nouvelles entreprises sur le site dans des conditions régulières."* *Il est également rappelé que la Commune de SAINTE-HELENE fait partie du Parc Naturel Régional du Médoc (PNR), reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère ayant pour mission notamment de protéger le patrimoine naturel, culturel et les paysages. Le document graphique joint au PNR démontre que la ZA GEMEILLAN est située dans une coupure d'urbanisation au sein de l'espace à dominante naturelle du territoire avec pour objectif le maintien la vocation forestière et multifonctionnelle du massif principalement composé*	L'ensemble des terrains compris dans la ZA GEMEILLAN sont desservis. Le document graphique présenté est un plan à grande échelle annexé à la charte du Parc, couvrant la totalité de la presqu'île du Médoc. Celui-ci n'a pour objectif que de donner les grands principes d'aménagement du territoire sans pour autant s'arrêter sur des localisations précises. Par ailleurs, il importe de souligner qu'**à la date de parution de ce plan (2019), la ZA de Gémeillan existait déjà**. D'autre part, la charte du Parc n'est qu'un des documents de rang supérieur que le PLU doit prendre en considération. Le plus important est, en effet, ici le SCoT Médoc 2033. Le PLU doit « prendre en compte » la charte du Parc dans un rapport de non-contradiction avec ses principes généraux, ce qui est le cas ici car on peut affirmer que l'aménagement de la ZA de Gémeillan ne remet pas en cause le maintien de la vocation forestière et multifonctionnelle du massif sur le territoire communal. Dans son avis, le PNR ne fait d'ailleurs aucune remarque sur ce point. Par contre, le PLU doit être « compatible » avec le SCoT. En l'occurrence, la carte « favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie » du SCoT indique la présence d'un site d'accueil d'activités d'intérêt local d'une superficie de 2 à 7 ha, sans le localiser précisément. Le DOO du SCoT indique que pour de tels sites, *« il s'agit principalement d'extension de ZAE existantes ou de création dans des secteurs jusqu'alors non équipés »*. Sans que le DOO soit plus précis sur ce point, on peut affirmer que la carte vise la ZA de Gémeillan. **Le PLU est donc compatible avec le SCOT, tout en respectant la charte du PNR**.	

		de Pins maritimes.		

ÆDIFICO AVOCATS

Guillaume ACHOU-LEPAGE
Avocat à la Cour
Associé Gérant
guillaume.achou-lepage @ avocat-conseil.fr

Morgane PERON
Avocat à la Cour
morgane.peron @ aedifico-avocats.fr

Muriel MESSIE
Avocat à la Cour
muriel.messie@aedifico-avocats.fr

Chloé CAPARROS
Avocat à la Cour
chloe.caparros@ aedifico-avocats.fr

Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES
Hôtel de Ville
1 place du 11 novembre
33480 SAINTE-HELENE

Bordeaux, le 26 septembre 2025

Par LRAR et
Par mail : plu-sainte-helene-33@democratie-active.fr

Objet : Observations enquête publique - PLU de SAINTE-HELENE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous aux intérêts de la SARL HJCPACK et la SAS ADAM représentée par Monsieur Jean-Charles RINN qui élisent domicile pour la présente et ses suites en mon cabinet.

La SARL HJCPACK est propriétaire du lot n°6 du lotissement ZA GEMEILLAN route de Lacanau à SAINT-HELENE, sur lequel la SAS ADAM, spécialisée dans la fabrication et la commercialisation de packaging bois, a établi son siège.

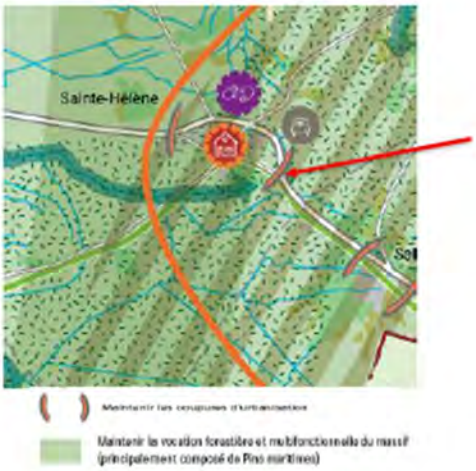
18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

La ZA GEMEILLAN se situe dans une zone naturelle de la Commune de SAINTE-HELENE en plein cœur d'une vaste forêt de pins maritimes.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Etant rappelé que la Commune de SAINT-HELENE fait partie du Parc Naturel Régional du Médoc (PNR), reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère ayant pour mission notamment de protéger le patrimoine naturel, culturel et les paysages.

Le document graphique joint au PNR démontre que la ZA GEMEILLAN est située dans une coupure d'urbanisation, au sein de l'espace à dominante naturelle du territoire avec pour objectif le maintien la vocation forestière et multifonctionnelle du massif principalement composé de Pins maritimes.



Extrait document graphique – PNR

Les enjeux environnementaux sont donc majeurs.

Aussi la ZA GEMEILLAN se trouve à 600 mètres par rapport aux premières habitations situées à l'entrée du bourg de la Commune.

Elle doit être regardée à ce jour, comme appartenant aux parties non urbanisées de la Commune de SAINTE-HELENE en application du Règlement National d'Urbanisme.

La photographie aérienne établie en suivant démontre que la ZA GEMEILLAN est insérée au sein d'un vaste secteur naturel et non construit de la Commune composé de paysages forestiers qui témoignent de la sylviculture de la région.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Etant précisé que l'ancien POS applicable a classé la ZA GEMEILLAN en zone INAY confirmant ainsi le caractère naturel de ce secteur.

Ces précisions étant faites, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations ci-jointes établies à votre attention.

1) **Classement de la ZA GEMEILLAN en zone UY**

Le projet de PLU, soumis à enquête publique, classe désormais la ZA GEMEILLAN en zone UY définie par le règlement d'urbanisme comme suit :

« une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service. »

Document graphique – projet PLU

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

L'axe n°4 défini par le PADD « *Favoriser l'emploi et le développement économique de proximité, tout en profitant de sa situation géographique idéale* » indique que :

« *Avec la volonté de conserver un cadre de vie rural et forestier, la commune souhaite favoriser la bonne insertion environnementale des zones d'activités, ou des bâtiments dédiés aux activités, notamment autour de la zone de Le Gendre et de Gémeilian.*

Sainte-Hélène ne souhaite pas autoriser la création de nouvelles zones mais uniquement d' offrir la possibilité à ces zones de s'étendre de manière limitée et respectueuse de l' environnement afin de permettre une diversification économique.

L'objectif est de créer un mode de développement économique innovant tout en étant énergétique soutenable.

(...)

Orientation 1 : Diversifier les activités économiques et renforcer l'offre d'accueil existant

(...)

· Les objectifs visent à diminuer la surface bâtie unitaire par emploi pour un usage plus efficace des emprises affectées.

(...)

Pour la zone de « Gémeilian », le long de la RD 6, il est envisagé une diversification et une réorganisation de l'offre commerciale. Compte tenu de sa localisation en entrée de commune, il sera primordial d' améliorer l'insertion visuelle du site.

(...)

Orientation 5 : Soutenir une sylviculture et une agriculture adaptée au territoire et favoriser la mise en place de nouvelles pratiques plus responsables et durables

(...)

Outre son intérêt naturel, la « forêt de production » qui couvre une grande partie du territoire communal est avant tout un domaine porteur d'avenir pour les nouvelles générations pour peu qu' il soit protégé comme il se doit.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Elle est génératrice de nouveaux métiers et d'innovation et peut avoir un poids économique réel dans l'emploi local, que le PLU entend conforter.

Le développement d'une agriculture moderne soucieuse de son environnement sur des emprises cohérentes est également un enjeu pour la commune.

Pour ce faire, des actions précises seront mises en oeuvre pour :

· Soutenir, pérenniser et diversifier les activités sylvicoles et agricoles :

(...)

En permettant la diversification des activités agricoles, qui participe au développement touristique et économique du territoire et pourrait favoriser le développement économique des exploitations : centres équestres, accueil à la ferme, gîtes, camping... ; »

Le rapport de présentation précise page 162 et 163, au titre des enjeux de l'économie sur le territoire que :

« Pour répondre à cet objectif, les lots encore disponibles dans la zone d'activité de GEMEILLAN 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 colométrie doit être envisagés sur la zone pour préserver l'intégrité du paysage d'entrée de ville.

(...)

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. »

Le nouveau PLU projeté a donc pour objectif de procéder à la diversification et à la réorganisation de l'offre commerciale sur la ZA GEMEILLAN.

ıe du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
ı d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Toutefois cet objectif n'est pas sans limite puisqu'il doit être également concilié avec les objectifs suivants :

- Améliorer l'insertion visuelle de la ZA GEMEILLAN compte tenu de sa localisation en entrée de commune, et notamment maintenir son intégration paysagère avec un travail sur les lisières, les matériaux et la colométrie afin de préserver l'intégrité du paysage d'entrée de ville ;

- Procéder à la diversification des activités agricoles et sylvicoles susceptible de favoriser le développement économique des exploitations - *centres équestres, accueil à la ferme, gîtes, camping...*-

- Prendre en compte du risque feu de forêt ; à ce titre le rapport de présentation rappelle que la Commune de SAINTE-HELENE est particulièrement exposée au risque feu de forêt au vu de sa superficie boisée à près de 92 %.

Le vaste incendie qui s'est déclaré en septembre 2022 a conduit à la destruction de 3400 ha et l'évacuation de 1840 personnes impliquant désormais que l'interface urbanisation /forêt soit particulièrement étudiée.

Ainsi la localisation de la ZA GEMEILLAN impose que la diversification économique de cette zone soit encadrée et respectueuse de l'environnement naturel et forestier alentour conformément aux objectifs susvisés.

Or le projet de règlement écrit en zone UY autorise <u>très largement et sans condition</u> :

• au titre de la destination « commerces et activités de service », l'ensemble des sous destinations suivantes :

- Artisanat
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristiques
- Cinéma

Seule exception : l'activité de commerce de détail, dont l'exploitation est soumise à condition.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

• au titre de la destination « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*», l'ensemble des sous destinations suivantes :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Cuisine dédiée à la vente

Seule exception : l'implantation d'un centre de congrès et d'exposition demeure interdite.

Partant à l'exception de ces deux seules activités, toute autre activité économique peut être exploitée sur le site.

Par ailleurs, il ressort du plan de composition de la ZA GEMEILLAN que les lots restants présentent une large superficie d'accueil, ce qui exclut de fait l'installation des petits commerces au profit des grandes surfaces, structures et enseignes.

Ces considérations interrogent sur la compatibilité entre les objectifs susvisés à savoir l'intégration visuelle et paysagère du site, le respect de l'environnement, l'insertion au sein du vaste espace naturel et forestier environnant, les métiers en lien avec la sylviculture et/ou l'industrie verte à privilégier ?

Pour parfaite illustration : le Maire de SAINTE-HELENE a délivré le 4 mars 2024 à la société MC DONALD'S un permis de construire, en cours de contestation devant le tribunal administratif de Bordeaux, pour la réalisation d'un restaurant McDonald's implanté à l'entrée de la ZA DE GEMEILLAN.

En suivant, le document graphique du projet illustrant le visuel à l'entrée de la commune :

Extrait dossier PC

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Partant, peut-on considérer que l'implantation de cette grande enseigne de restauration rapide au sein d'un vaste secteur naturel et forestier respecte les objectifs d'intégration et les objectifs environnementaux précités ?

Il résulte de tout ce qui précède que le projet de PLU est entaché d'une contradiction manifeste entre les activités économiques autorisées sans condition en zone UY telles que listées par le règlement écrit et le respect des objectifs susvisés tels que rappelés par le PADD et le rapport de présentation.

2) Classement de l'unité foncière contiguë à la ZA GEMEILLAN en zone 2AUY

Le projet de PLU, soumis à enquête publique, classe désormais l'unité foncière contiguë à la ZA GEMEILLAN en zone 2AUY définie par le règlement d'urbanisme correspondant à une zone spécialisée, réservée aux activités économiques à aménager ultérieurement.

Document graphique – projet PLU

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Le rapport de présentation précise que :

« *la zone 2AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme ainsi qu'à une modification du SCoT.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le règlement indiquera les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone en cohérence avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sera également établie en même temps.

D'ores et déjà, on précisera qu'il s'agit d'une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Cette zone est localisée au lieu-dit « Gémeillan », en extension de la zone d'activité existante et dispose d'une superficie de l'ordre de 6,3 ha. »

Tout comme la ZA GEMEILLAN, cette unité foncière est située au sein d'une forêt de pins maritimes et en possède encore tous les attributs.

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Alors que les parcelles forestières situées dans son prolongement seront conservées en zone naturelle (zone Ni, voir document graphique supra,) cette unité, située en extension de la ZA GEMEILLAN a vocation à être urbanisée afin d'accueillir des activités économiques.

A terme cela impliquera de procéder au défrichement de ces parcelles afin créer une nouvelle zone d'activités économiques alors même que le PADD dispose au titre de l'AXE n°4 susvisé que la Commune de « *Sainte-Hélène ne souhaite pas autoriser la création de nouvelles zones* ».

Par ailleurs et pour rappel, ces parcelles sont identifiées par le PNR, dans une coupure d'urbanisation, au sein d'un secteur avec pour objectif le maintien de la vocation forestière et multifonctionnelle du massif principalement composé de pins maritimes.

Au regard de ces éléments et quand bien même l'ouverture à l'urbanisation de cette unité foncière est subordonnée à la modification du PLU et du SCoT Médoc 2033, il n'en demeure pas moins que le zonage 2AUY projeté à court terme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Compte tenu de ses caractéristiques intrinsèques, cette unité foncière, peuplée de pins maritimes, aurait dû faire l'objet d'un classement en zone N, à l'instar des parcelles situées dans son prolongement.

3. <u>Le raccordement aux réseaux</u>

3.1 L'unité foncière contiguë à la ZA GEMEILLAN n'est pas desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

3.2 La ZA GEMEILLAN dispose quant à elle d'un raccordement aux réseaux non conforme.

Pour précision :

Ce lotissement a fait l'objet :

- d'un permis d'aménager PA n 033417115 0001 délivré le 10 avril 2012 à la société SCI MICHEL CAZAUX afin de réaliser 4 lots maximum destinés à la construction de locaux d'activités ;

- d'un permis d'aménager modificatif PA n° 033417115 00016 M01 délivré le 25 août 2014 à la société SCI MICHEL CAZAUX afin de réaliser 3 lots supplémentaires ;

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

La déclaration d'achèvement des travaux a été reçue en mairie le 9 janvier 2016.

L'absence de contestation de la conformité des travaux par le Maire de Sainte-Hélène a donné lieu à une conformité tacite née le 9 avril 2016 au terme du délai de 3 mois requis (article R. 462-6 du code de l'urbanisme).

Or en dépit du certificat de conformité délivré par le Maire, 4 mois plus tard, les travaux de raccordement aux réseaux, se sont révélés non conformes aux autorisations accordées.

De plus, la Commune de SAINTE-HELENE, qui avait fait part de son intention de procéder au transfert dans son domaine de la totalité des voies espaces et équipements communs au lotissement, n'a pas donné suite à son engagement.

Partant à ce jour, la ZA GEMEILLAN rencontre de sérieuses difficultés s'agissant de la gestion de ses réseaux dont le raccordement est toujours non conforme.

Outre la menace pour la salubrité et la sécurité de ses occupants ainsi que les riverains alentours, cette non-conformité ne permet pas à ce jour d'accueillir des nouvelles entreprises sur le site dans des conditions régulières.

*****

Ce sont les quelques observations que je me devais de vous apporter aux intérêts de la SARL HJCPACK et la SAS ADAM.

Je vous remercie de bien vouloir y répondre et de les consigner dans le registre prévu à cet effet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Guillaume ACHOU-LEPAGE

18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends note des différents arguments

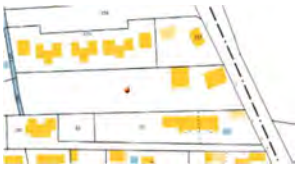
8	**27 septembre 2025 - 14:12** **Auteur :** **anonyme**	Concernant l'implantation des piscines dans les zones urbanisées : Par exemple en zone UB, le PLU (pièce n°4.1.1 RÈGLEMENT D'URBANISME pièce écrite) ne précise que les éléments suivants : « Les piscines seront implantées à 4 mètres de toutes les limites séparatives » Afin de lever toute ambigüité, il serait nécessaire de préciser	La commune répond favorablement à cette demande. Le règlement sera modifié pour tenir compte de cet avis.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété afin d'encadre plus précisément l'emprise des piscines en zone A et N.**

		dans toutes les zones ou l'implantation d'une piscine est autorisée que les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les piscines hors sol sont identiques à celles des piscines enterrées à savoir 4m, car le désagrément pour les fonds voisins est identique niveau bruit entre les piscines enterrées ou hors sol. Le vis-à-vis est même encore plus préjudiciable dans les versions hors sol du fait de la hauteur de la piscine ainsi que de l'échelle d'accès qui procure une vue plongeante à plus de 1m50 de hauteur sur les parcelles voisines.		
Avis du commissaire enquêteur :Je prends acte				
9	**27 septembre 2025 - 14:15 Auteur : anonyme**	Concernant l'implantation des annexes en zone UB : Le PLU (pièce n°4.1.1 RÈGLEMENT D'URBANISME pièce écrite) indique dans la zone UB au §2.3 page 41/228 : 6. « Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement ». Il convient de rappeler dans ce paragraphe que l'implantation de ces annexes est soumise au respect de l'emprise au sol de la zone UB qui est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière comme indiqué dans le §4.2 page 48/228 du PLU (pièce n°4.1.1 REGLEMENT D'URBANISME pièce écrite)	La commune répond favorablement à cette demande. Le règlement sera modifié pour tenir compte de cet avis.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété**.
Avis du commissaire enquêteur :				
10	**27 septembre 2025 - 14:20 Auteur : anonyme**	Concernant l'implantation des annexes en zone UB : Le PLU (pièce n°4.1.1 RÈGLEMENT D'URBANISME pièce écrite) indique dans la zone UB au §2.3 page 46/228 : « Les annexes isolées non accolées à la construction principale peuvent être implantées en contiguïté avec une ou deux limites séparatives (latérales et de fond). Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ». De plus, dans cette même zone UB en page 45/228 du PLU	La commune répond favorablement à cette demande. Le règlement sera modifié pour tenir compte de cet avis.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.**

		(pièce n°4.1.1 RÈGLEMENT D'URBANISME pièce écrite) il est indiqué au §1.1 Dispositions générales : « 2. Les annexes isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages qui peuvent être implanté à l'alignement de la construction principale) et les piscines seront implantées en recul de la voie et ne pas être visible depuis la rue ou l'espace public » Il convient d'indiquer également dans le règlement du PLU que compte tenu du caractère pavillonnaire de la zone UB, ces implantations d'annexes devront également ne pas être préjudiciables pour l'environnement des fonds voisins. Ainsi ces constructions ne devraient pas créer d'obstruction de vue, de perte d'ensoleillement, ou de vis-à-vis supplémentaires sur les fonds voisins. Ainsi pour les constructions en limites séparatives de ce type, une attention particulière devra être donnée sur l'insertion du projet dans l'environnement avec étude des impacts associés à la construction projetée.		
Avis du commissaire enquêteur :Je prends acte				
11	**27 septembre 2025 - 14:23** **Auteur : anonyme**	Concernant la plantation d'arbre de moyenne et haut de tige sur les parcelles : Compte tenu des tempêtes récurrentes sur la côte atlantique 1999, 2008, 2019…, cumulées à la nature des sols sur la commune qui est assujettie aux remontées de nappe affaiblissant l'enracinement des arbres . Il conviendrait de préciser dans les paragraphes de l'ensemble des zones urbanisées du PLU que les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être plantés à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte par rapport aux limites séparatives. Le but étant d'assurer la sécurité des parcelles attenantes en garantissant que même en cas de chute d'un arbre lors d'une tempête du type 1999, les impacts restent circonscrits à la parcelle en question et que cela ne génère pas de dégâts / victimes sur les parcelles attenantes.	La commune répond favorablement à cette demande. Le règlement sera modifié pour tenir compte de cet avis.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera complété.**
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte				

12	**29 septembre 2025 - 11:34** **Auteur : anonyme**	Objet : Observation sur la divergence entre OAP et règlement concernant l'extension de la ZAE du Gendre (zone 1AUy) Monsieur le Commissaire Enquêteur, Après consultation du dossier d'enquête publique relatif au projet de PLU, je souhaite attirer votre attention sur une erreur concernant l'extension de la ZAE du Gendre (zone 1AUy). • L'OAP "Le Gendre Ouest" précise que la zone est destinée à accueillir des activités économiques, à l'exclusion des activités industrielles et commerciales. Or, le règlement de la zone 1AUy (articles sur les destinations des constructions et usages) autorise explicitement les activités industrielles et commerciales (hors commerce de détail autorisé sous condition). Cette incohérence crée une incertitude juridique et opérationnelle: il sera difficile pour les porteurs de projets et pour les services instructeurs de déterminer quelles règles doivent primer. Je demande que cette divergence soit résolue avant l'approbation du PLU, afin d'assurer : • la cohérence interne du document, • la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme futures, • la lisibilité pour les administrés et les acteurs économiques. Je vous remercie de bien vouloir intégrer cette observation dans votre rapport.	La commune répond favorablement à cette demande. Le règlement sera modifié pour tenir compte de cet avis.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, le règlement écrit sera corrigé comme demandé.**
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte				
13	**Mathieu DESCLAUX** **Mail : desclauxmathieu@gmail.com** **33480 Sainte Hélène** INDIVISION Sainte-Hélène le 29 septembre 2025 **Michèle DESCLAUX née**	Jean Michel HUGUET, agissant au nom de Danielle HUGUET, son époux. Mathieu DESCLAUX, agissant au nom de Michèle DESCLAUX, son fils. Propriétaires de la parcelle D 1229 pour une superficie de 2 ha 13 a et 13 ca au lieu-dit Touriac Sud, anciennement scierie d'exploitation forestière par les Ets BEAUMARTIN, sans activité depuis 1983 et pouvant être assimilée à une friche industrielle est complètement inutilisable pour les activités sylvicoles et agricoles – classée en L (lande) pour 0 ha 49 a 35 ca et BR (bois résineux) pour 1 ha 63 a 78 ca. Dans le cadre de la création du PLU, nous demandons son changement de destination afin que celle-ci puisse être	Pour se conformer à la demande de la DDTM et compte tenu du risque élevé de feu de forêt, la commune retire l'ensemble des projets de changement de destination **hors zone urbanisée**. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	Dans le cadre du dossier d'approbation, l'ensemble des changements de destination en habitat diffus sera supprimé.

	MINQUOY **Danielle HUGUET née MINQUOY** **Marie Carmen MINQUOY née BOMPAN** (DCD	exploitable et utilisable pour d'autres activités. Les signataires Mathieu DESCLAUX Jean Michel HUGUET desclauxmathieu@gmail.com,michelhuguet33@gmail.com 0695914603 0666330223 Pièce jointe : 93_num13.jpg 		
Avis du commissaire enquêteur :Je prends acte				
14	**KEVIN CAMPOURCY** Organisation : PFC Conception Mail : contact@pfcconception.fr 33480 SAINTE HELENE	Bonjour, Je me permets de remonter un problème de typologie non adapté à l'ancien dont je vais m'expliquer Le PLU va être adapté aux nouvelles créations de terrains. Aujourd'hui, nous avons une problématique au 50 route de Brach 33480 Sainte Helene ou nous sommes sur un terrain dit Long mais pas très large. Ce terrain est historique, il correspond au design des anciens terrains du village (terrain de 20m de large avec la maison en première ligne et un grand pré qui était destiné à l'époque aux jardins et animaux (bovin, mouton, poule, clapier ...). Aujourd'hui, nous avons une maison en première ligne, un bâtiment en deuxième ligne et une parcelle de 3000m2 en suivant avec une voie d'accès entre 5m et 5m30 suivant les endroits. Celle-ci est en calcaire carrossable. La parcelle de 3000m2 est viabilisée. Le PLU nous empêche la vente de cette parcelle car le chemin d'accès n'est pas de 6m. Nous trouvons que 6m est une taille large. Entre 5m et 5.3m nous pouvons croiser 2 véhicules confortablement à vitesse réduite. Nous ne parlons pas d'un chemin de 3 ou 4m. De plus lorsque le chemin arrive sur la départementale, la visibilité est excellente dans les 2 directions. Ce terrain est le dernier grand terrain d'herbe viabilisé de la commune en centre bourg non construit mais sur une zone constructible. Cette règle des 6m empêche la vente de ces terrains au centre du village alors qu'ils sont viabilisés. Est-il possible d'autoriser un	La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. La règle est d'application générale et ne peut être modifiée pour un cas particulier	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

		permis d'aménager avec 5m de voirie pour un terrain spécifique afin de favoriser la densification du centre du village? Est-il sinon possible d'autoriser partiellement une voirie pendant env. 2 fois 20m entre 5m et 5.3m de large puis sur le reste avoir 6m de voirie? Merci de répondre à nos différentes questions, nous restons à l'écoute de vos interrogations. Bien cordialement 		
Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte				
15	**1 octobre 2025 - 03:33 Vivien Desormiere Mail : vivien2712@gmail.com 33480 Sainte-Hélène**	Bonjour, Je suis défavorable à ce projet de PLU pour sa partie Centre Bourg. Je trouve le choix d'implantation dans la zone 1 et 2 près du stade mal placée, il avait d'ailleurs été prévu de reconstruire celui-ci à l'extérieur de la ville par la précédente équipe municipale, les bruits émis par celui-ci et les problèmes de stationnement qui seront occasionnés étant gênant. La zone 3 se situant le long des routes de Brach et Castelnau de médoc sont passantes et dangereuses, il faudrait avant tout pouvoir dévier les poids lourds qui y passe de plus un permis de construire a déjà été annulé en raison entre autre d'un problème de visibilité sur la route pour la sortie du parking de plus des maisons existantes et rénovées récemment seront détruites ce qui engendre une pollution supplémentaire alors que celles-ci ont été rénovées en tout ou partie et qu'elles font parties des plus vieilles maisons de Sainte Hélène et devrait pour cela être conservées pour leurs intérêts architectural ou d'utilisation de matériaux locaux, un projet permettant de garder des maisons dans un centre bourg d'un village comme le nôtre reste pertinent. Le projet de création d'une piscine inter-communale à l'endroit choisi est incompréhensible, utiliser l'espace disponible de la zone artisanale de Gémeillan qui devrait être gardé pour l'implantation d'entreprise (quid du projet Mc Donald ou de la société construite dans une zone immobilière route de Brach?)	Les projets d'aménagement du centre-bourg et d'implantation de la piscine inter-communale sont parmi les axes essentiels du projet de PLU porté par le PADD. La commune n'entend bien sûr pas revenir sur son projet. **Par ailleurs, à ce stade de la procédure, une telle réorientation du projet municipal n'est réglementairement plus possible et imposerait de reprendre les études pour arrêter de nouveau le PLU afin de le représenter aux Personnes Publiques Associées et de procéder à une nouvelle enquête publique.**	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte				
16	**1 octobre 2025 - 08:18** ***Auteur : anonyme***	Bonjour, Dans ses remarques sur le PLU présentes dans les réponses aux avis des PPA en page 34, la DDTM évoque le "schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales". Or ce document ne fait pas parti du package en ligne. Il conviendrait donc mettre en ligne ce document afin que l'ensemble des administrés de la commune puissent le consulter et juger des impacts de ce dernier sur le PLU. Merci de communiquer le lien internet et lieu ou consulter ce document. Merci d'avance pour la prise en compte. Cordialement	Dans les dossiers de PLU arrêt et approbation, les plans AEP (assainissement et eau potable) et EU (eaux usées) sont bien présents. À ce jour, aucun autre plan n'existe.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.
Avis du commissaire enquêteur :Je note				
17	**Date : 1 octobre 2025 - 11:17** **Auteur : anonyme**	Bonjour, Dans le PLU de Sainte-Hélène – Rapport de présentation : tome 2 à partir de la page 233 est présentée le site n°11 OAP "piscine intercommunale"https://www.saintehelene.fr//wp-content/uploads/2025/03/1.2-Rapport_presentation_TOME_2_ARRET-tampon.pdf) Cette OAP Gémellian Sud destinée à la future piscine intercommunale est d'une superficie de 1,45ha suivant le P.L.U de Sainte-Hélène - Orientations d'Aménagement et de Programmation en page 11 (https://www.saintehelene.fr//wp-content/uploads/2025/03/3-OAP_ARRET-tampon.pdf). Dans le PLU de Sainte-Hélène – Rapport de présentation : tome 2 en page 234, il est indiqué concernant l'OAP 11 que : "Ce site ne correspond pas à une zone humide pédologique. Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit d'un Anthroposol artificiel (au nord) et d'un Brunisol anthropisé (au sud), globalement frais, sans nappes relevées à fin avril 2024, et ne présentant aucune trace d'hydromorphie." Le PLU Rapport de présentation : tome 2 met en avant les sondages Zone humide : critère pédologique sur la quasi-totalité des AOP de la commune cf. https://www.saintehelene.fr//wp-content/uploads/2025/03/1.2-Rapport_presentation_TOME_2_ARRET-tampon.pdf. Sur 10 des 11 OAP de la	Une réponse est apportée ci-après aux différentes interrogations : • 1, 2, 3) Le nombre de sondages pédologiques est davantage déterminé à partir de la sensibilité du milieu vis-à-vis de la présence potentielle de zone humide, de façon à pouvoir les délimiter finement le cas échéant (et donc, leurs localisations est également établie dans ce but). Ici, il s'agit d'un site présentant déjà une part non négligeable de zone imperméabilisée, le reste étant majoritairement remanié et remblayé. Les 2 sondages réalisés sont donc suffisants pour arriver à la conclusion réglementaire de l'absence de zone humide pédologique sur le site. • 4, 5) L'absence de nappe sur ce site peut ainsi s'expliquer par le contexte dans lequel s'inscrit ce site : fortement remanié et remblayé. • 6) Une étude pédologique visant à délimiter les zones humides associées ne constitue pas une étude de sol permettant de dimensionner la gestion de l'eau. Les objectifs et les conclusions de ces deux études sont différentes.	Dans le cadre des études relatives à l'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale, les différents sondages ont été réalisés conformément à la législation. Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

		commune, le Rapport de présentation : tome 2 montre des profondeurs de nappes présentes entre 20cm et 90cm sur l'ensemble de la commune. La seule zone ou la présence de nappe est absente concerne l'OAP de la piscine intercommunale. L'OAP n°10 "extension zone d'activité" dont l'extrémité sud est à moins de 100m de l'OAP n°11 (qui concerne la piscine intercommunale) présente en page 228 du Rapport de présentation : tome 2 « des nappes constatées entre 45 et 65cm de profondeur », mais également une zone humide botanique à l'extrémité sud de cette OAP n°10, soit à moins de 100m de l'OAP 11 qui concerne la Piscine intercommunale.(cf. https://www.saintehelene.fr//wp-content/uploads/2025/03/1.2-Rapport_presentation_TOME_2_ARRET-tampon.pdf). Le constat étant donc dressé précédemment, les questions associées à celui-ci sont les suivantes : 1) Pourquoi l'AOP 11 n'a subi que 2 sondages pédologiques, alors que cette parcelle est destinée à une construction importante /imposante comme l'est une piscine intercommunale ? 2) Sur quels critères le nombre de sondages pédologiques sur cette parcelle a été choisi ? Car pour des AOP dans le PLU plus petites en superficies et avec des aménagements à venir moins importants / stratégiques qu'une piscine intercommunale, le nombre de sondages effectués est plus important que 2 sondages. 3) Sur quels critères les localisations des sondages pédologiques sur cette parcelle ont été choisi ? 4) Comment s'explique l'absence de nappe sur cette OAP 11 alors qu'à moins de 100m l'OAP 10 présente des nappes entre 45 et 65cm de profondeur et une zone botanique humide à son extrémité sud ? (voir page 230 PLU rapport de présentation Tome 2) 5) Sur l'OAP n°10 voisine de l'OAP n°11 qui concerne la piscine intercommunale, les sondages pédologique ont été réalisé en avril 2024 (page 228 PLU tome 2) et il est indiqué pour l'OAP n°10 que « au regard du gros excédent en précipitation de la fin d'année 2023 et du début d'année 2024 dans le secteur (+26,52 cm à Bordeaux-Mérignac		

		depuis novembre 2023) » l'absence de présence de nappe sur l'OAP n°11 voisine avec des sondages pédologiques réalisés « fin avril 2024 » (cf. page 234 PLU tome 2) et donc avec l'impact du « gros excédent en précipitation de la fin d'année 2023 et du début d'année 2024 dans le secteur » pose question. Comment expliquer un tel delta entre deux OAP aussi proches ? 5) Des contres mesures (nouveaux sondages) ont-elles été réalisées sur cette OAP n°11 compte tenu de l'important du futur projet qui doit y être implanté ? 6) Les études de sols réalisées et présentées dans le PLU permettant de justifier la future destination de la parcelle pour une piscine intercommunale sont-elles suffisantes compte tenu de l'ampleur de la construction à venir nécessitant très certainement des fondations très profondes (probablement supérieures à 3m de profondeur) Merci par avance pour vos retours sur cette question qui est primordiale pour la commune et l'intercommunalité associée dans le projet de piscine. Sainte-Hélène a déjà vu le stade synthétique être impacté par une gestion de l'eau nécessitant des travaux complémentaires et couteux. Il ne faudrait donc que toute les mesures aient été prises pour que cela ne se reproduise pas avec le projet de piscine intercommunale.		
Avis du commissaire enquêteur : je note				
18	2 octobre 2025 - 13:28 Auteur : François WOZNIEZKO Mail : francois.wozniezko@free.fr 33480 Ste Helene	FRANCOIS WOZNIEZKO REPRESENTANT JEANNE BERNADETTE CONSTANTIN épouse WOZNIEZKO **Objet : Observations relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Gendre-Est"** **Parcelle concernée : ZC37 - Commune de Sainte-Hélène** Pièce jointe : 93_num18.pdf https://www.democratie-active.fr/documents/images/enquetes_observations/893_num18.p	Les études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU de Sainte-Hélène ont permis d'écarter les sites d'OAP présentant les sensibilités les plus importantes. Néanmoins, le secteur du Gendre Est présente des enjeux environnementaux que la municipalité a choisi de prendre en compte. A ce titre, une démarche itérative a été mise en œuvre de façon à réduire au maximum les incidences sur l'environnement du secteur, tout en étant cohérent avec le projet communal. Le site investigué dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU a ainsi été réduit de moitié sur la parcelle ZC37 de façon à s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant. Des amphibiens sont suspectés sur le site mais il ne s'agit pas de la raison pour laquelle cette parcelle a été réduite (zones humides avérées selon le double critère terrain sol et végétation et non sur l'unique base bibliographique comme annexé au courrier envoyé à l'instar des zones humides élémentaires du bassin	**Dans le cadre du dossier d'approbation, un retour à la ligne sera réalisé sur la phrase « L'emprise initiale du site a donc été largement diminuée afin d'éviter la plupart de ces enjeux, mais certains restent présents » dans l'OAP « Le Gendre Est » afin d'éviter tout malentendu.**

		df **L'intégralité du document est en pièce jointe**	Adour-Garonne). Il semble que cette incompréhension résulte d'une mauvaise rédaction : la mention dans l'OAP qui stipule « L'emprise initiale du site a donc été largement diminuée afin d'éviter la plupart de ces enjeux, mais certains restent présents » se rattache à l'ensemble des enjeux environnementaux (souvent avérés) détaillés dans l'OAP (zones humides, papillons, mammifères et amphibiens), et non uniquement aux amphibiens comme peut laisser penser le rattachement de la phrase précédemment citée au paragraphe ciblant les amphibiens. Plus globalement, les inventaires naturalistes conduits dans le cadre de l'élaboration d'un tel document visent à déterminer les sites de développement urbain présentant le moins d'enjeux et constituant le parti d'aménagement de moindre impact, dans la logique d'application des sites alternatifs. Ils ne peuvent se substituer aux études naturalistes en phase projet, plus précises et couvrant un inventaire 4 saisons qui peuvent lever certaines potentialités mises en évidence et aboutir en effet en la mise en œuvre de mesures ERC plus opérationnelles. Par ailleurs, il convient de rappeler que, dans le cadre de l'élaboration du PLU qui doit répondre à un enjeu d'intérêt général, il doit être fait abstraction des limites des enveloppes foncières privées mais bien assurer une cohérence dans les limites futures de l'enveloppe urbaine. En l'occurrence cette parcelle est bien positionnée en extension du tissu urbain au droit d'espaces à vocation naturelle, non artificialisés. Par ailleurs, la localisation de l'OAP en fait le secteur le plus éloigné du bourg, s'inscrivant ainsi dans un tissu urbain plus lâche. Cela implique une réduction de la densité de construction afin de mieux intégrer le projet à son environnement. Les estimations réalisées dans le cadre du projet Nexity correspondent à une densification maximale du site, qui ne respecte ni les objectifs d'accueil définis par le SCoT Médoc 2033, ni les quotas alloués à la commune de Sainte-Hélène.	
Avis du commissaire enquêteur :Je prends acte				
19	2 octobre 2025 - 13:32 Auteur : François WOZNIEZKO Mail : francois.wozniezko@free.fr 33480 Sainte-Hélène	FRANCOIS WOZNIEZKO REPRESENTANT MME JEANNE BERNADETTE CONSTANTIN épouse WOZNIEZKO DEMANDE DU PROPRIETAIRE **Objet : Observations relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Bourg centre"** **Parcelle concernée : AE86 - Commune de Sainte-Hélène** https://www.democratie-	Les remarques apportées par cette contribution concernent la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP concernée et non pas l'OAP elle-même, celle-ci répondant aux obligations de contenu fixées par le Code de l'urbanisme. Aussi, n'y a-t-il pas de nécessité de la développer.	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

		active.fr/documents/images/enquetes_observations/893_num19.pdf **L'intégralité du document est en pièce jointe**		
Avis du commissaire enquêteur :Je prends note				
20	2 octobre 2025 - 13:35 Auteur : François WOZNIEZKO Mail : francois.wozniezko@free.fr 33480 Sainte-Hélène	FRANCOIS WOZNIEZKO ci-joint mes observations concernant la parcelle AH332 - OAP Bourg Est Pièce jointe : 93_num20.pdf **Objet : Observations relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Gendre-Est"** **Parcelle concernée : AH332 - Commune de Sainte-Hélène** . https://www.democratie-active.fr/documents/images/enquetes_observations/893_num20.pdf **L'intégralité du document est en pièce jointe**	Après examen de la demande relative à l'OAP « Le Bourg Est », la commune émet un avis favorable concernant la suppression de l'emplacement réservé ainsi que la clarification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, des modifications seront apportées à l'emplacement réservé et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
Avis du commissaire enquêteur :Je prends note				
21	2 octobre 2025 - 15:48 Mail : cquemener@greenyellow.com Camille QUEMENER Chef de projets développement photovoltaïque	Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous prie de trouver ci-joint nos éléments de participation à l'enquête publique concernant le PLU de Sainte-Hélène : https://fromsmash.com/zone-Nph-Scierie-Seguin-Medoc-Pins Vous en souhaitant bonne réception, Bien cordialement, cquemener@greenyellow.com +33 (0)6 37 91 53 40 Tour Initiale - La Défense 1 Terrasse Bellini 92800 Puteaux www.greenyellow.com Détail du dossier sur : https://fromsmash.com/zone-Nph-Scierie-Seguin-Medoc-Pins **L'intégralité du document est en pièce jointe**	Pour se conformer à la demande de la DDTM notamment et compte tenu du risque, la commune retire l'ensemble des projets photovoltaïques. En conséquence, la demande ne peut pas être retenue.	**Dans le cadre du dossier d'approbation, il est prévu de supprimer l'ensemble des projets photovoltaïques dans le règlement écrit et graphique.**
Avis du commissaire enquêteur / je prends acte de la réponse.				
22	2 octobre 2025 - 16:09 Auteur : anonyme	Bonjour, En page 18 des "réponses aux avis des PPA" le SCOT évoque le "D.O.O p.38". Ce document appelé D.O.O ne figure pas dans les pièces du PLU. Il conviendrait donc mettre en ligne ce document afin que l'ensemble des administrés de la commune puissent le consulter et	Le D.O.O (Document d'Orientations et d'Objectifs) est une pièce du SCoT Médoc 2033 et non du PLU et le Code de l'urbanisme ne demande pas que celui-ci soit annexé au dossier de PLU. Vous pouvez retrouver cette pièce sur le site du Syndicat mixte SMERSCOT (https://smerscot.fr/scot-medoc-2033/).	Aucune modification ne sera apportée dans le cadre du dossier d'approbation.

		juger des impacts de ce dernier sur le PLU. Merci de communiquer le lien internet et lieu où consulter ce document. Merci d'avance pour la prise en compte. Cordialement		
Avis du commissaire enquêteur : Je note				

II – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Vous apportez dans le document "Synthèse des Avis PPA et de leur prise en compte" un certain nombre de réponses aux réserves ou recommandations faites tant par la MRAe, la CDPENAF et les PPA.
Je souhaiterais que vous précisiez ce qui relève d'un engagement réel de la commune ou d'une simple annotation. Quelle nuance entre "Prend acte" par exemple p 9 et "La commune prend acte et complétera le dossier dans ce sens".

Réponse de la commune :
1 : Les réponses aux PPA ont été remaniées dans le tableau global afin de lever toute incertitude quant aux suites données par la commune.

Avis du commissaire enquêteur : Je note la clarification apporté par le document Réponses aux PPA

2- Quand envisagez-vous de concrétiser la "convention" avec la commune de Salaunes ?

Réponse de la commune :
Le projet de convention a été adressé à la commune de Salaunes. Il est inscrit à l'ordre du jour du conseil municipal de novembre. La convention signée sera jointe au dossier de PLU soumis à approbation du Conseil Municipal de décembre prochain.

Avis du commissaire enquêteur : Je note la réponse et prends acte

3- Les OAP ne sont pas clairement définie à ce jour. Envisagez-vous un travail avec la population sur ces OAP ?

Réponse de la commune :
Les orientations d'aménagement ne sont pas des études type Avant-Projet telles qu'elles figurent dans les demandes d'autorisation d'urbanisme ou environnementale.
Le code de l'urbanisme les définit comme suit : L 151-6 CU " Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, dans le respect du projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'étalement urbain, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale et répondre aux besoins en matière de logement, d'activités économiques, de commerces et d'équipements."
R 151-6 CU Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville."
Les OAP du projet de PLU expriment exactement les intentions de la ville dans le niveau de détail de leur vocation
La mise en œuvre des OAP fera l'objet d'études précises à l' échelle de chaque projet qui seront concertés avec les habitants.

Avis du commissaire enquêteur : je prends note

4- Compte tenu de vos réponses concernant la suppression des emprises de parcs photovoltaïques à combien estimez- vous la consommation d'espaces NAF ?

Réponse de la commune :

Veuillez trouver un tableau récapitulatif de la consommation foncière envisagée lors de l'arrêt du projet de PLU ayant fait l'objet de l'enquête publique :

La suppression des emprises des parcs photovoltaïques a pour effet de de réduire le total prévu pour la séquence 2021-31 à environ 29 hectares.

Type d'usage	Surface (ha)	Part approximative
Photovoltaïque	81 ha	74,7 %
Zones à urbaniser (habitat + activités)	14,4 ha	13,3 %
Autres artificialisations (équipements, STECAL, zones UB non encore artificialisées)	11,6 ha	10,7 %
Total prévu (2021-2031)	≈ 108,46 ha	100 %
Enveloppe consommable	110,64 ha	—
Marge non consommée	≈ 2,2 ha	—

Avis du commissaire enquêteur : je prends note

5- Les PPA s'inquiètent du risque d'incendie en ce qui concerne les changements de destination qui par ailleurs font l'objet de questions du public. Avez-vous arrêté une position? Et si vous supprimez ces dispositions les supprimez-vous pour tous?
Cela aurait-il une influence sur la consommation d'ENAF?

Réponse de la commune :
Au regard des remarques émises il est décidé de supprimer la totalité des secteurs dont le changement de destination hors enveloppe urbaine était envisagé.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte de cette décision.

Bordeaux le : 4 Novembre 2025

Le commissaire enquêteur
Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

ANNEXES

DOSSIER D'ENQUETE COMPLET ET REGISTRE D'ENQUETE
DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX DESIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE ORGANISANT L'ENQUETE PUBLIQUE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE ET CERTIFICATS D'AFFICHAGE
ATTESTATIONS DE PARUTIONS

PIÈCES JOINTES

Pièces jointes par M. François WOZNIEZKO et par
Mme Camille QUEMENER Chef de projets développement photovoltaïque

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

22/07/2025

N° E25000118 /33

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation de commissaire du 22/07/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 22/07/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Sainte-Hélène demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Hélène ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Richard PASQUET est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de SAINTE-HELENE, à Monsieur Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES et à Monsieur Richard PASQUET.

Fait à Bordeaux, le 22/07/2025

le président,

Gil CORNEVAUX

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques

Xavier BESSE des LARZES

ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE ORGANISANT L'ENQUETE PUBLIQUE

VILLE DE
Sainte-Hélène

Envoyé en préfecture le 08/08/2025
Reçu en préfecture le 08/08/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250808-ARR_2025_173-AR

N°2025-173

ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE

Le Maire de la commune de Sainte-Hélène (Gironde),

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants ;
Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à l'enquête publique ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 octobre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
Vu le débat tenu sur les orientations du PADD ;
Vu l'évaluation environnementale menée ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
Vu l'ordonnance n° E25000118/33 du Président du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 22 juillet 2025 désignant Monsieur Lawrence Bulgheresi-Descuilhes en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Richard Pasquet en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu le dossier d'enquête publique ;

Considérant qu'il y a lieu d'ouvrir une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 – Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Hélène.

ARTICLE 2 – Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique se déroulera du **mardi 2 septembre 2025 à 9h00 au jeudi 2 octobre 2025 à 17h00 inclus, soit une durée totale de 30 jours.**

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 2 octobre 2025.

ARTICLE 3 – Commissaires enquêteurs

Monsieur Lawrence Bulgheresi-Descuilhes est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire.
Monsieur Richard Pasquet est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

VILLE DE
Sainte-Hélène

Envoyé en préfecture le 08/08/2025
Reçu en préfecture le 08/08/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250808-ARR_2025_173-AR

ARTICLE 4 – Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- Le dossier de l'élaboration
  - Les délibérations du conseil municipal prescrivant l'élaboration du plan, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation, actant de la tenue d'un débat sur les orientations du PADD et tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan ;
  - Le bilan de la concertation ;
  - Le projet de plan ;
- Les avis reçus après notification du dossier aux personnes publiques associées et consultées.
- Le mémoire en réponse de la Commune.

ARTICLE 5 – Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier pourra être consulté :

- En **mairie de Sainte-Hélène**, 1 place du 11 Novembre – 33480 Sainte-Hélène, aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du mardi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ;
- En ligne sur le **site internet de la commune** (www.saintehelene.fr) et via une **plateforme dématérialisée dédiée** (https://www.democratie-active.fr/plu-sainte-helene-33/)
- Toute personne peut demander, à ses frais, une copie du dossier ou de certaines pièces à la mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra formuler ses **observations et questions** :

- Sur un **registre papier à feuillets non mobiles**, mis à disposition en mairie et côté par le commissaire enquêteur ;
- Par voie électronique via le **registre dématérialisé sécurisé** (https://www.democratie-active.fr/plu-sainte-helene-33/)
- **Par mail** : plu-sainte-helene-33@democratie-active.fr
- **Par courrier postal** adressé à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Sainte-Hélène (1 place du 11 Novembre – 33480 Sainte-Hélène) ;
- Ou **oralement lors des permanences du commissaire enquêteur.**

ARTICLE 6 – Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences en mairie les :

- **Mardi 2 septembre 2025** de 9h à 13h ;
- **Mercredi 10 septembre 2025** de 10h à 14h ;
- **Mardi 23 septembre 2025** de 14h à 18h ;
- **Jeudi 2 octobre 2025** de 13h à 17h.

ARTICLE 7 - Communication

L'avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département habilités à recevoir des annonces légales, à savoir : Le Journal du Médoc et Sud-Ouest.

Envoyé en préfecture le 08/08/2025
Reçu en préfecture le 08/08/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250808-ARR_2025_173-AR

Cet avis sera également :

- Affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique :
  - sur les vitres à l'entrée du bâtiment, de manière visible depuis l'extérieur,
  - et sur la borne interactive dédiée à l'affichage légal, accessible en permanence (24h/24 et 7j/7), située à l'extérieur de la mairie,
- Constaté par procès-verbal d'affichage, dressé par un agent assermenté, au début, au milieu et à la fin de l'enquête,
- Mis en ligne sur le site internet de la commune : www.saintehelene.fr,
- Diffusé via les supports de communication de la commune : panneau lumineux, application mobile, réseaux sociaux, etc.

ARTICLE 8 – Rapport et conclusions

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur, et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire enquêteur transmettra au Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Bordeaux.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le Président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le Président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du Président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au Maire et au Président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

VILLE DE
Sainte-Hélène

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie, 1 place du 11 Novembre – 33480 Sainte-Hélène et sur le site internet de la commune à l'adresse www.saintehelene.fr pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le Maire au Préfet.

ARTICLE 9 – Notification

Le présent arrêté, transmis en amont de l'enquête publique, sera notifié :

- Au président du Tribunal administratif de Bordeaux ;
- Aux commissaires enquêteurs désignés ;
- À l'autorité environnementale compétente (MRAe Nouvelle-Aquitaine) ;
- Aux personnes publiques associées (PPA), pour information.

Fait à Sainte-Hélène, le 08 août 2025

Le Maire,

Lionel MONTILLAUD

Le Maire,

Certifie, sous sa responsabilité, que le présent arrêté est exécutoire à compter de sa date d'affichage, effectué ce jour au siège de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE et CERTIFICATS d'AFFICHAGE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
COMMUNE DE SAINTE-HELENE

VILLE DE
Sainte Hélène

Police Municipale

Copies adressées :

Monsieur le Maire
Lionel Mortillaud

Madame la DGS.
Elisabeth Lambert

Brigade de Gendarmerie de Castelnau-de-Médoc

RAPPORT : **N°02-09/2025**

05 56 58 58 22
policemunicipale@saintehelene.fr
1, Place du 11 novembre,
33480 Sainte-Hélène
www.saintehelene.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

À Sainte-Hélène, le 2 septembre 2025

PROCES VERBAL D'AFFICHAGE

Je soussigné PEDRAJAS Benoit, BCP de police municipale, certifie que, dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU), les affichages réglementaires ont bien été effectués conformément aux dispositions légales.

Ces affichages ont été réalisés :

- Sur les vitres du hall de la mairie,
- Ainsi que sur la borne d'affichage digitale située à l'entrée de la mairie, place du 11 novembre.

Les affiches ont été apposées dès le début de l'enquête publique et restent visibles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En foi de quoi, j'ai rédigé et signé le présent procès-verbal d'affichage pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Sainte-Hélène, le 02/09/2025
Le BCP de police municipale

Benoit PEDRAJAS

VILLE DE
Sainte Hélène

Police Municipale

Copies adressées :

Monsieur le Maire
Lionel Mortillaud

Madame la DGS.
Elisabeth Lambert

Brigade de Gendarmerie de Castelnau-de-Médoc

RAPPORT : **N°16-09/2025**

05 56 58 58 22
policemunicipale@saintehelene.fr
1, Place du 11 novembre,
33480 Sainte-Hélène
www.saintehelene.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

À Sainte-Hélène, le 16 septembre 2025

PROCES VERBAL D'AFFICHAGE

Je soussigné **PEDRAJAS Benoit**, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale, certifie que, dans le cadre de l'enquête publique relative au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, les affichages réglementaires ont fait l'objet d'une vérification intermédiaire, conformément aux dispositions légales.

Ces affichages demeurent visibles :

- Sur les vitres du hall de la mairie,
- Ainsi que sur la borne d'affichage digitale située à l'entrée de la mairie, place du 11 novembre.

La vérification a été effectuée le **16 septembre 2025**. Les documents étaient toujours en place et visibles conformément à la réglementation en vigueur.

En foi de quoi, j'ai rédigé et signé le présent procès-verbal d'affichage pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Sainte-Hélène, le 16 septembre 2025

Le BCP de police municipale

Benoit PEDRAJAS

VILLE DE
Sainte Hélène

Police Municipale

Copies adressées :

Monsieur le Maire
Lionel Mortillaud

Madame la DGS.
Elisabeth Lambert

Brigade de Gendarmerie de Castelnau-de-Médoc

RAPPORT : **N°02-010/2025**

05 56 58 58 22
policemunicipale@saintehelene.fr
1, Place du 11 novembre,
33480 Sainte-Hélène
www.saintehelene.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

À Sainte-Hélène, le 02 octobre 2025

PROCES VERBAL D'AFFICHAGE

Je soussigné **PEDRAJAS Benoit**, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale, certifie que, dans le cadre de l'enquête publique relative au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, les affichages réglementaires ont été constatés jusqu'à la fin de la procédure, conformément aux dispositions légales.

Ces affichages ont été maintenus :

- Sur les vitres du hall de la mairie,
- Ainsi que sur la borne d'affichage digitale située à l'entrée de la mairie, place du 11 novembre.

La vérification a été effectuée le **2 octobre 2025**, date de clôture de l'enquête publique. Les documents étaient toujours affichés et visibles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En foi de quoi, j'ai rédigé et signé le présent procès-verbal d'affichage pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Sainte-Hélène, le 02 octobre 2025

Le BCP de police municipale

Benoit PEDRAJAS

ATTESTATIONS DE PARUTIONS

SudOuest-Legales.com

Un service dédié à la publication de vos annonces légales
mail : contact-legales@sudouest.com

sudouest-legales.com
Contact service
ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES :
05 35 31 27 72 - 05 35 31 27 71

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce
Réf. : L2503481
est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 5 septembre 2025

Fait à Bordeaux, le 11 août 2025
L'éditeur du Groupe SUD OUEST

VILLE DE
Sainte-Hélène
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Page 1/2

SUD OUEST PUBLICITÉ

SudOuest-Legales.com

Un service dédié à la publication de vos annonces légales
mail : contact-legales@sudouest.com

sudouest-legales.com
Contact service
ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES :
05 35 31 27 72 - 05 35 31 27 71

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce
Réf. : L2503477
est commandée pour paraître
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 15 août 2025

Fait à Bordeaux, le 11 août 2025
L'éditeur du Groupe SUD OUEST

VILLE DE
Sainte-Hélène
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Page 1/2

SUD OUEST PUBLICITÉ

ALC RÉGIE

ATTESTATION DE PARUTION

Support de parution : Journal du Medoc
Date de publication : 15 août 2025
Département : 33 - Gironde
N° Client : 230205

Madame, Monsieur

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez pour la publication de vos formalités.
Vous trouverez ci-dessous l'attestation de parution.
Nous restons à votre disposition au 05 56 44 72 24

Sainte-Hélène

COMMUNE DE SAINTE-HELENE (33480)
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Par arrêté municipal n°2025-173 du 08 Août 2025, il a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE-HELENE.
A cet effet, M. Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif de Bordeaux.
L'enquête publique se déroulera à la mairie de SAINTE-HELENE du mardi 2 septembre 2025 à 9h00 au jeudi 2 octobre 2025 à 17h00 inclus.
Le dossier d'enquête comprenant l'avis de l'Autorité Environnementale sera consultable :
- à la mairie de SAINTE-HELENE, 1 place du Onze Novembre - 33480 SAINTE-HELENE, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du mardi au vendredi, de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- sur le site de la commune : https://www.sainthelene.fr/mon-quotidien/se-loger/urbanisme/plu/
- via la plateforme dédiée : www.democratie-active.fr/plu-sainte-helene-33/

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra formuler ses observations :
- sur le registre en mairie
- via la plateforme en ligne : www.democratie-active.fr/plu-sainte-helene-33/
- par mail : plu-sainte-helene-33@democratie-active.fr
- par courrier adressé à : M. le Commissaire Enquêteur - Mairie de Sainte-Hélène - 1 place du Onze Novembre - 33480 SAINTE-HELENE

Le commissaire-enquêteur, M. Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES, tiendra 4 permanences en mairie aux dates suivantes :
- **Mardi 2 septembre 2025 de 9h00 à 13h00**
- **Mercredi 10 septembre 2025 de 10h00 à 14h00**
- **Mardi 23 septembre 2025 de 14h00 à 18h00**
- **Jeudi 2 octobre 2025 de 13h00 à 17h00**

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront transmis au Maire de SAINTE-HELENE.
A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal aura à se prononcer sur l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions, pendant un an, à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site Internet de la commune.

ALC REGIE
8 Rue Pierre et Marie Curie
CS 42119
33525 BRUGES Cedex
Tél : 05 56 44 72 24

Sous réserve d'incident technique / conformité juridique,
le Président

ALC RÉGIE

ATTESTATION DE PARUTION

Support de parution : Journal du Medoc
Date de publication : 05 septembre 2025
Département : 33 - Gironde
N° Client : 230205

Madame, Monsieur

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez pour la publication de vos formalités.
Vous trouverez ci-dessous l'attestation de parution.
Nous restons à votre disposition au 05 56 44 72 24

Sainte-Hélène

COMMUNE DE SAINTE-HELENE (33480)
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Par arrêté municipal n°2025-173 du 08 Août 2025, il a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE-HELENE.
A cet effet, M. Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif de Bordeaux.
L'enquête publique se déroulera à la mairie de SAINTE-HELENE du mardi 2 septembre 2025 à 9h00 au jeudi 2 octobre 2025 à 17h00 inclus.
Le dossier d'enquête comprenant l'avis de l'Autorité Environnementale sera consultable :
- à la mairie de SAINTE-HELENE, 1 place du Onze Novembre - 33480 SAINTE-HELENE, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du mardi au vendredi, de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- sur le site de la commune : https://www.sainthelene.fr/mon-quotidien/se-loger/urbanisme/plu/
- via la plateforme dédiée : www.democratie-active.fr/plu-sainte-helene-33/

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra formuler ses observations :
- sur le registre en mairie
- via la plateforme en ligne : www.democratie-active.fr/plu-sainte-helene-33/
- par mail : plu-sainte-helene-33@democratie-active.fr
- par courrier adressé à : M. le Commissaire Enquêteur - Mairie de Sainte-Hélène - 1 place du Onze Novembre - 33480 SAINTE-HELENE

Le commissaire-enquêteur, M. Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES, tiendra 4 permanences en mairie aux dates suivantes :
- **Mardi 2 septembre 2025 de 9h00 à 13h00**
- **Mercredi 10 septembre 2025 de 10h00 à 14h00**
- **Mardi 23 septembre 2025 de 14h00 à 18h00**
- **Jeudi 2 octobre 2025 de 13h00 à 17h00**

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront transmis au Maire de SAINTE-HELENE.
A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal aura à se prononcer sur l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête.
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions, pendant un an, à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site Internet de la commune.

ALC REGIE
8 Rue Pierre et Marie Curie
CS 42119
33525 BRUGES Cedex
Tél : 05 56 44 72 24

Sous réserve d'incident technique / conformité juridique,
le Président

PIÈCES JOINTES

-M. FRANÇOIS WOZNIEZKO (3)
-MME CAMILLE QUEMENER CHEF DE PROJETS DEVELOPPEMENT PHOTOVOLTAÏQUE