



# Sainte-Hélène

**Séance du Conseil municipal  
du 15/12/2025**

**Date de la convocation :**  
**10/12/2025**

**Canton du Sud-Médoc**  
Ville de SAINTE-HELENE

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 033-213304173-20251215-DEL\_2025\_98-DE

Nombre de membres en exercice	23
Nombre de membres présents	17
Nombre de pouvoirs	02
Nombre de suffrages exprimés	17
Vote : POUR	17
Vote : ABSTENTION	00
Vote : CONTRE	00

Le quinze décembre deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal de la commune de Sainte-Hélène, convoqués par les soins de Monsieur le Maire, se sont réunis en session ordinaire dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Lionel MONTILLAUD, Maire.

**ETAIENT PRESENTS** : 17

M. le Maire, M. Fabrice RICHARD, Mme Sylvie JALARIN, M. Frédéric BATTUT, M. Mathieu DESCLAUX, Mme Hélène TOUBHANCE, Mme Martine FUCHS, M. André JANNOT, Mme Chrystel DANOY, Mme Sophie PETIT-LARDILEY, M. Jerry BERRIOT, Mme Maria BOHU, M. Kévin CAMPOURCY, M. Geoffrey LEMBEYE, M. David URBAN, M. Gérard HURTEAU, Mme Domina DELHOMMEAU.

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION** : 02

Mme Aude SALAHI a donné procuration à M. Lionel MONTILLAUD ;  
Mme Lou TRAZIE a donné procuration à Mme Maria BOHU.

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES** : 04

Mme Héloïse DESCLAUX ;  
M. Arnaud DURAND ;  
Mme Marie-Jacqueline PIN ;  
Mme Karine MARIE.

M. Mathieu DESCLAUX a été désigné secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° 2025-12-15-98 – URBANISME : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**EXPOSÉ DU MAIRE :**

**Exposé des motifs – Contexte, stratégie territoriale et objectifs**

Depuis 2017, la commune de Sainte-Hélène est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), à la suite du retrait du PLU approuvé cette année-là, demandé par la Préfecture en raison d'incompatibilités relevées avec les documents supra-communaux. Cette situation rendait indispensable l'élaboration d'un nouveau PLU, afin de doter la commune d'un cadre clair et sécurisé pour l'instruction des autorisations, ainsi que d'un outil stratégique répondant aux enjeux de développement, de transition écologique et de qualité de vie.

Dans cette perspective, la commune a engagé un travail de fond visant à définir une stratégie territoriale cohérente, articulée autour de plusieurs priorités : revitaliser le cœur de bourg, structurer de nouvelles centralités, accompagner les mobilités du quotidien, soutenir l'économie locale, renforcer les équipements publics et préserver les paysages forestiers et agricoles. Le PLU s'inscrit dans la trajectoire de transformation engagée depuis 2020, qui vise à concilier développement maîtrisé, transition écologique et qualité de vie.

Le document traduit cette ambition : permettre un développement urbain maîtrisé, renforcer la prévention du risque incendie, répondre aux objectifs de sobriété foncière (ZAN) et protéger durablement l'environnement tout en maintenant une capacité d'accueil adaptée aux besoins du territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) structurent cette vision, notamment en matière de cœur de bourg, de nouvelles centralités, de mobilités douces et d'intégration paysagère.

Ce document répond également à des exigences techniques et réglementaires fortes : compatibilité avec le SCoT et le SRADDET, intégration des avis des Personnes Publiques Associées, prise en compte des recommandations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et actualisation des données relatives aux servitudes, réseaux et risques. Il renforce de manière significative la prévention du risque incendie, prioritaire sur le territoire communal, en intégrant les prescriptions du SDIS, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et une maîtrise rigoureuse de l'urbanisation en lisière forestière.

Le PLU constitue ainsi un cadre juridique stabilisé et sécurisé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, permettant de limiter les risques contentieux pour la commune comme pour les pétitionnaires. Il devient surtout l'outil structurant de l'aménagement de Sainte-Hélène, en donnant une cohérence d'ensemble aux projets publics et privés et en fixant le cap du développement communal.

## **1. Prescription de la procédure**

Par délibération du 27 octobre 2021, le Conseil municipal de Sainte-Hélène a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, en définissant :

- les objectifs poursuivis ;
- les modalités de la concertation publique.

Cette décision est intervenue après le retrait du précédent PLU approuvé le 16 octobre 2017 et le rétablissement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) à la suite de ce retrait.

La commune devait dès lors se doter d'un document d'urbanisme permettant :

- un développement urbain maîtrisé ;
- la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- la réduction de la vulnérabilité au risque feux de forêt ;
- une gestion économe du foncier (ZAN) ;
- l'amélioration des mobilités et des équipements ;
- l'accompagnement d'une économie locale durable.

## **2. Concertation publique**

Les modalités de concertation prévues ont été mises en œuvre :

- deux ateliers participatifs (25 novembre 2021) ;
- exposition publique du diagnostic (mars 2022) ;
- deux balades urbaines (2024) ;
- trois réunions publiques (12 avril 2022, 1<sup>er</sup> février 2023 et 22 janvier 2025) ;
- registre papier et adresse électronique dédiée ;
- informations régulières via le site internet, panneaux lumineux et revue municipale.

Cette démarche de concertation, continue et multiforme, a permis d'associer durablement les habitants, acteurs locaux et partenaires institutionnels.

Le bilan de la concertation a été approuvé le 12 mars 2025, et le projet de PLU arrêté à cette date.

## **3. Contenu du projet arrêté le 12 mars 2025**

Le dossier arrêté comprenait :

- le rapport de présentation ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- les OAP, structurant notamment le cœur de bourg et les mobilités ;
- le règlement écrit ;
- les documents cartographiques ;

- les annexes, incluant les servitudes d utilité publique (SUP).

#### **4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

(Conformément aux articles L.132-7 et R.132-16 du Code de l'urbanisme.)

#### **DDTM 33 – Avis favorable avec réserves et observations**

La DDTM a formulé des réserves portant sur :

- la maîtrise de l'habitat diffus et la justification du maintien des zones AU ;
- l'analyse et la trajectoire de sobriété foncière (ZAN) ;
- la mise à jour et la précision de certaines servitudes d utilité publique (SUP) ;
- la prise en compte renforcée du risque incendie et de l'exposition des lisières forestières.

*Les réserves formulées ont été levées au vu des modifications intégrées dans le dossier modifié soumis à approbation.*

#### **SDIS 33 – Avis favorable avec réserves**

Le SDIS a formulé des réserves portant sur :

- l'encadrement strict de l'urbanisation en lisière forestière ;
- les précisions réglementaires relatives aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), aux matériaux et aux implantations ;
- les exigences d'accès pompiers ;
- et la cohérence avec la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

*Les réserves formulées ont été levées au vu des modifications intégrées dans le dossier modifié soumis à approbation.*

#### **Chambre d'Agriculture – Avis favorable avec observations**

La Chambre d'Agriculture a formulé des observations portant sur :

- La protection renforcée des espaces agricoles stratégiques ;
- La prévention des conflits d'usage entre activités agricoles et urbanisation ;
- La justification plus précise des zonages AU situés à proximité des espaces agricoles.

*Les observations formulées ont été prises en compte et intégrées dans le dossier modifié soumis à approbation.*

#### **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – Avis réservé**

La CDPENAF a exprimé des réserves concernant :

- la présence de zones Nph situées dans des milieux sensibles, jugées incompatibles avec les objectifs de protection environnementale ;
- la trajectoire de sobriété foncière (ZAN).

*Ces zones Nph ont été retirées et les réserves formulées ont été levées au vu des modifications intégrées dans le dossier modifié soumis à approbation.*

## **Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine – Avis favorable**

L ARS a formulé des observations portant sur :

- l'adéquation entre réseaux d'eau potable, assainissement et capacités d'urbanisation ;
- la protection des captages et la sécurité sanitaire des ressources.

*Les observations formulées ont été prises en compte et intégrées dans le dossier modifié soumis à approbation.*

## **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) – Avis favorable avec recommandations et une réserve**

La MRAe a formulé des recommandations portant sur :

- le renforcement du diagnostic environnemental ;
- une analyse plus précise des impacts sur les continuités écologiques ;
- la justification détaillée de la consommation d'espace ;
- la structuration des mesures ERC.

La réserve portait sur certaines zones Nph.

*Cette réserve a été levée au vu du retrait des zones Nph, et les recommandations ont été prises en compte dans le dossier modifié soumis à approbation.*

## **SMERSCOT – Avis favorable**

Le SMERSCOT confirme la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCoT, notamment :

- la justification des prévisions démographiques et de la trajectoire de production de logements ;
- la cohérence des objectifs de densification, de renouvellement urbain et de préservation de la trame verte et bleue ;
- la qualité des OAP, dont certains ajustements souhaitables n'altèrent pas l'économie générale du projet.

## **5. Enquête publique**

Le enquête publique s'est déroulée du 2 septembre au 2 octobre 2025.

Elle a recueilli :

- 589 visiteurs sur le registre numérique ;
- 46 observations ;
- 40 personnes reçues par le commissaire enquêteur.

**Le 30 octobre 2025, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable avec réserves et recommandations.**

## **6. Modifications post-enquête**

Afin de répondre aux réserves et aux observations exprimées par les Personnes Publiques Associées et par le commissaire enquêteur, la commune a :

- supprimé les changements de destination hors enveloppe urbanisée ;
- supprimé les zones Nph ;
- renforcé le rapport de présentation ;
- mis à jour le règlement écrit et les documents cartographiques ;
- mis à jour les annexes et les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Le détail de ces modifications est joint en annexe à la présente délibération.

### **Le Conseil municipal,**

#### **Vu :**

- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'urbanisme ;
- le Code de l'environnement, notamment les dispositions relatives à l'évaluation environnementale ;
- la délibération du 27 octobre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène et définissant les modalités de la concertation ;
- les modalités de concertation mises en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du PLU ;
- la délibération du 12 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- les avis des Personnes Publiques Associées, recueillis conformément aux articles L.132-7 et R.132-16 du Code de l'urbanisme ;
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 18 juin 2025 ;
- l'arrêté municipal du 8 août 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU ;
- le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec réserves rendus par le commissaire enquêteur le 30 octobre 2025 ;
- le document récapitulatif des modifications apportées au projet de PLU après l'enquête publique ;
- le dossier de PLU modifié en vue de son approbation, comprenant le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement écrit, les documents graphiques et les annexes réglementaires ;
- la présentation du projet de délibération à la commission « Aménagement et Développement Durable » réunie le 09 décembre 2025.

#### **Considérant :**

- que l'ensemble des étapes de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été conduit conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment en matière de prescription, de concertation, de consultation des Personnes Publiques Associées, d'évaluation environnementale et d'enquête publique ;

- que les avis des Personnes Publiques Associées, les recommandations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), ainsi que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été dûment examinés et pris en compte par la commune ;
- que les modifications apportées au projet de PLU après l'enquête publique permettent de lever les réserves et remarques formulées, et d'améliorer la cohérence environnementale, agricole, forestière et urbaine du document ;
- que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ni les orientations fondamentales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- que le projet de PLU ainsi modifié assure une gestion économe de l'espace, renforce la prévention du risque incendie, protège les espaces naturels, agricoles et forestiers, et organise un développement urbain maîtrisé conforme aux objectifs de sobriété foncière ;
- que le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Hélène est compatible avec les documents supra-communaux applicables, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine ;
- qu'il y a lieu, en conséquence, d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène ;

Après avoir entendu les explications du Maire,

Monsieur Mathieu DESCLAUX, désigné secrétaire de séance, et Monsieur Kévin CAMPOURCY n'ont pas pris part au vote, en application du principe d'impartialité, en raison d'intérêts personnels résultant d'observations déposées auprès du commissaire enquêteur durant l'enquête publique.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des 17 conseillers municipaux ayant pris part au vote :

**DECIDE :**

➤ **Article 1 – Approbation du PLU**

Le Conseil municipal APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène.

➤ **Article 2 – Modifications post-enquête**

Le Conseil municipal ACTE et approuve les modifications apportées au projet de PLU pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions du commissaire enquêteur.

➤ **Article 3 – Fin d'application du RNU**

L'approbation du PLU met fin à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur le territoire communal.

➤ Article 4 – Publicité

La présente délibération sera affichée, publiée et mise en ligne conformément au Code général des collectivités territoriales et à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme.

➤ Article 5 – Transmission

La présente délibération sera transmise au Préfet de la Gironde.

➤ **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un mois ;
- d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- ainsi que de toute autre formalité de publicité prévue à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme ;

➤ **DIT** que le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé pourra être consulté en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la commune ;

➤ **PRÉCISE** que la présente délibération et les dispositions du PLU ne deviendront exécutoires qu'après :

- sa transmission au Préfet de la Gironde ;
- l'accomplissement des formalités de publicité ;
- leur publication sur le Géoportal de l'Urbanisme, effectuée par la commune conformément aux obligations réglementaires.

Le 15/12/2025,

Le secrétaire de séance,  
Mathieu DESCLAUX



Le Maire,  
Lionel MONTILLAUD

  
Mairie de SAINTE-HELENE  
33112  
Gironde

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat