



ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

COMMUNE DE **SAINTE-HELENE**

➡ Réunion publique : Présentation du diagnostic territorial

02 juillet 2015





- ▶ Cadrage réglementaire : que disent les récentes lois ?

- ▶ Diagnostic socio-démographique
 - ▶ Population
 - ▶ Logements
 - ▶ Perspectives d'évolution du parc à 2025

- ▶ Etat initial de l'environnement

Cadrage réglementaire : les lois Grenelle 2, ALUR et LAAAF



- ▶ Les enjeux de ces lois : essentiellement des mesures d'application immédiate
 - ➔ **Favoriser la construction de logements**
 - ✗ Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles
 - ✗ Densification des tissus urbains existants et définition de zones à urbaniser en fonction de l'insertion environnementale, de la compatibilité avec l'agriculture, du raccordement aux réseaux publics et des conditions d'hygiène et de sécurité
 - ➔ **Lutter contre la consommation excessive de l'espace**
 - ✗ Bilan de la consommation de l'espace
 - ✗ Identification du potentiel de densification
 - ✗ Meilleur contrôle du foncier
 - ➔ **Préserver les espaces naturels et agricoles**
 - ✗ Trame verte/ trame bleue, corridors écologiques et nature ordinaire
 - ✗ Promotion de l'agriculture (installation de nouveaux exploitants agricoles et renouvellement des générations)
 - ✗ Politique de la forêt renouvelée et affirmation de son rôle dans le développement des territoires (production)



- ▶ Cadrage réglementaire : que disent les récentes lois ?

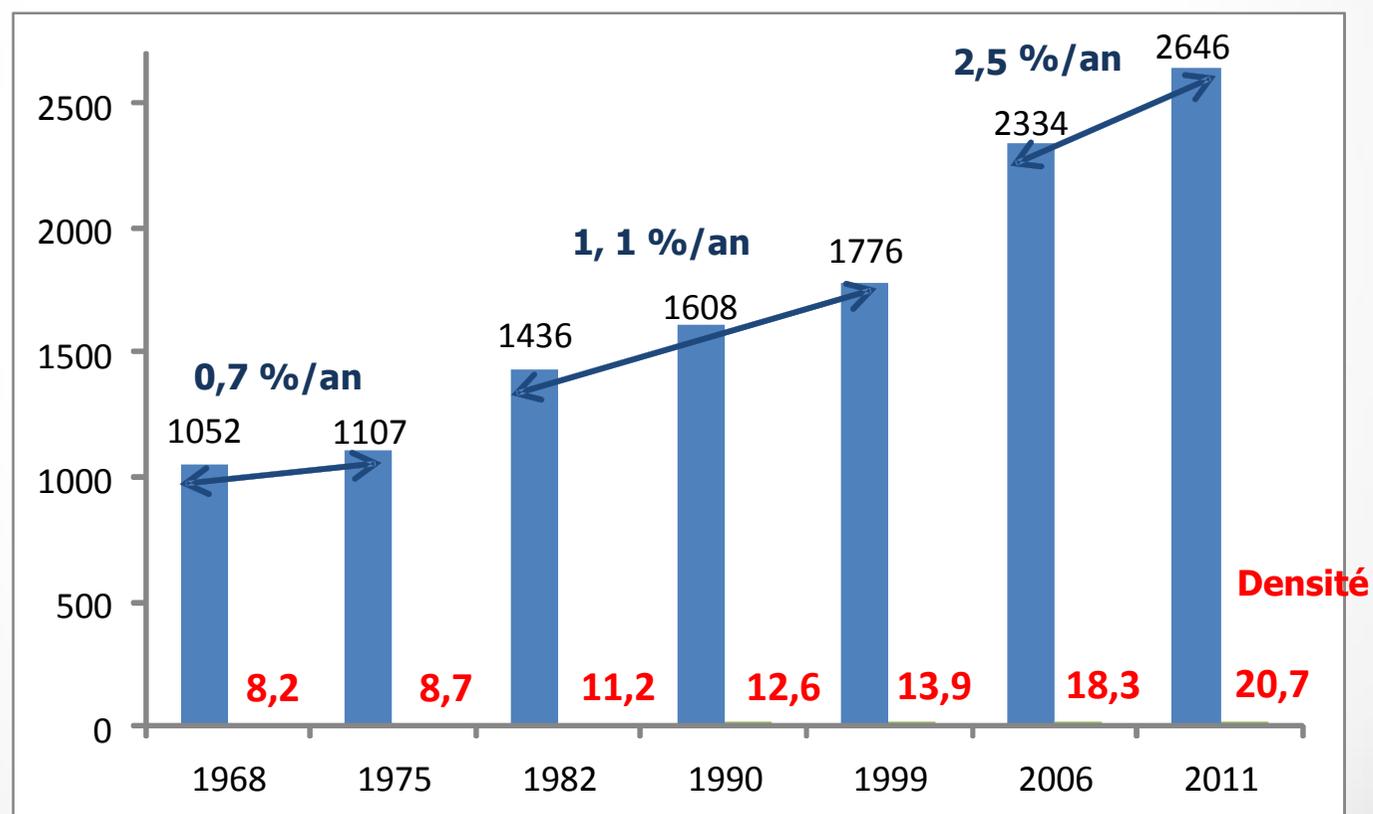
- ▶ Diagnostic socio-démographique
 - ▶ Population
 - ▶ Logements
 - ▶ Perspectives d'évolution du parc à 2025

- ▶ Etat initial de l'environnement

Démographie – Evolution démographique



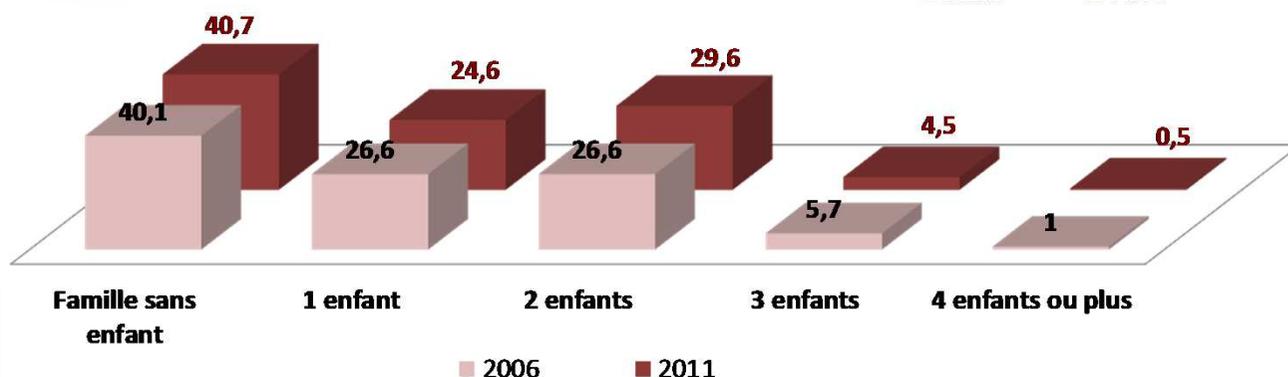
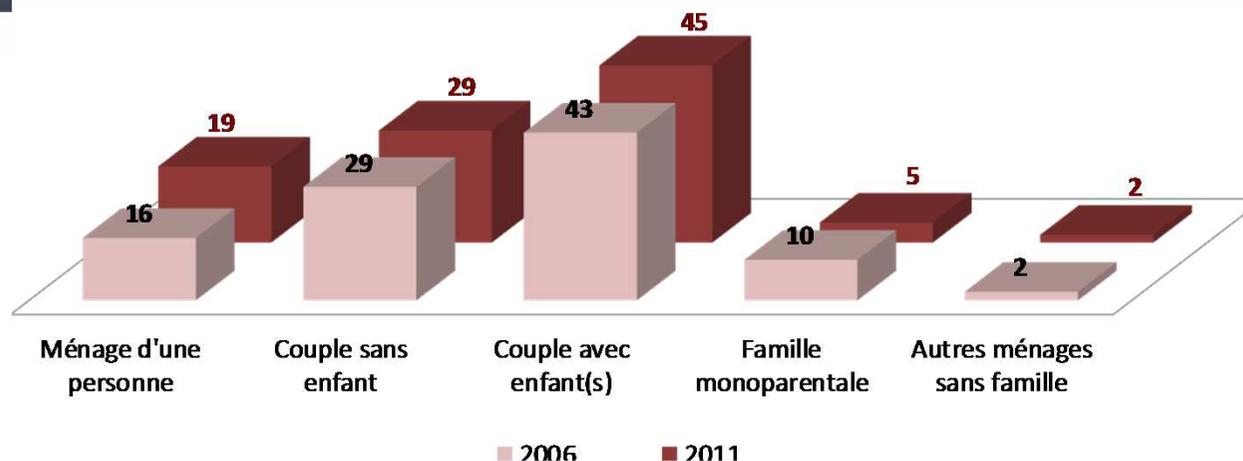
- ✘ Une évolution progressive et continue de la population
- ✘ La densité de population a presque doublé entre 1982 et 2011 (village rural)
- ✘ Seules les arrivées de population extérieure participent à la croissance démographique de la population communale



Démographie – Les ménages



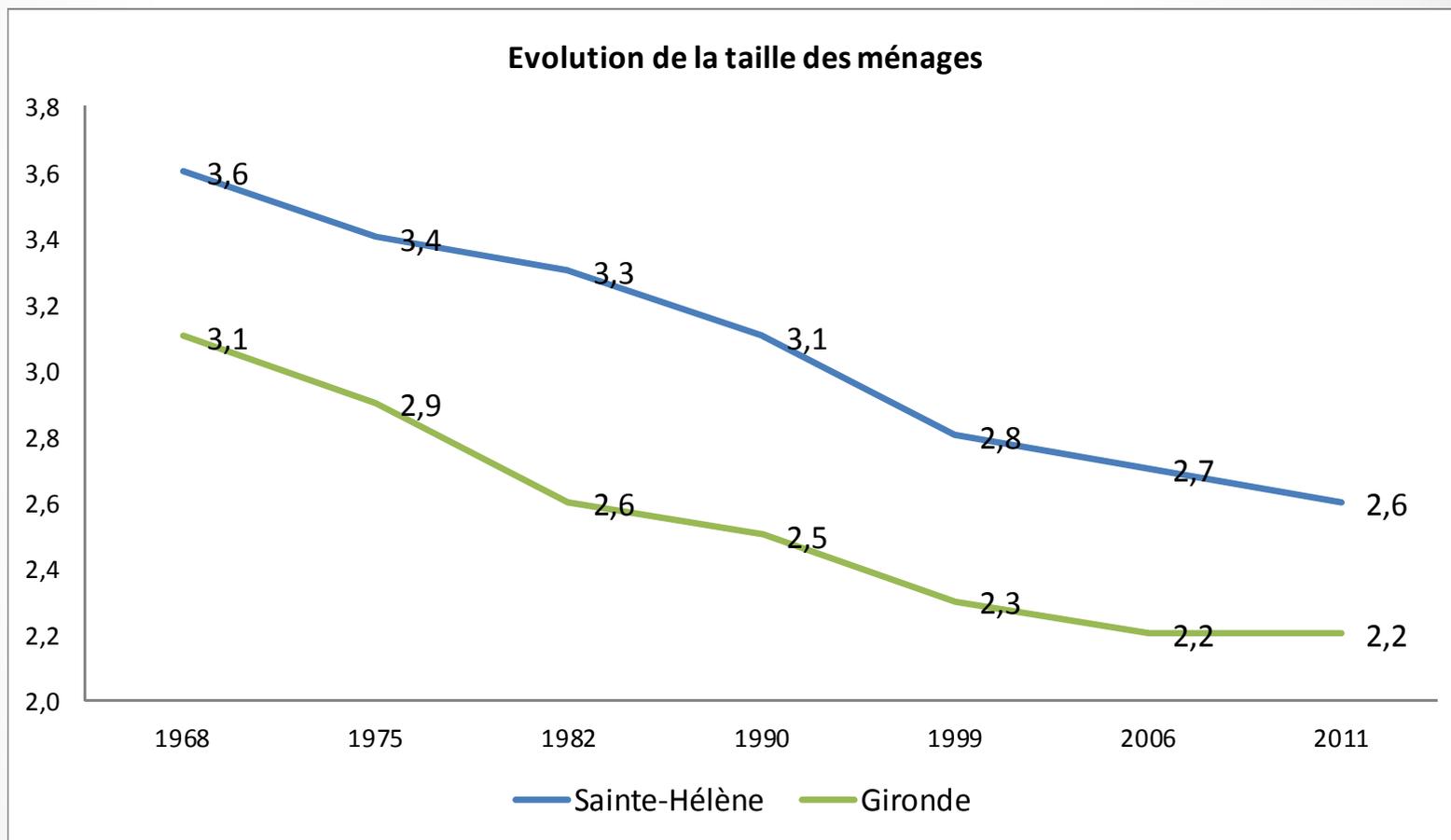
✗ les produits de logements devront balayer l'ensemble du parcours résidentiel



- ✗ Une augmentation de la population répartie sur les ménages de 1 à 3/4 personnes
- ✗ Les ménages de 2 à 3 personnes sont majoritaires depuis 1982
- ✗ La part des ménages de 1 personne (représentés majoritairement par les personnes âgées) a augmenté de plus de 3 % depuis 2006 et représente 19 % de la population en 2011 : éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires

Démographie – Les ménages

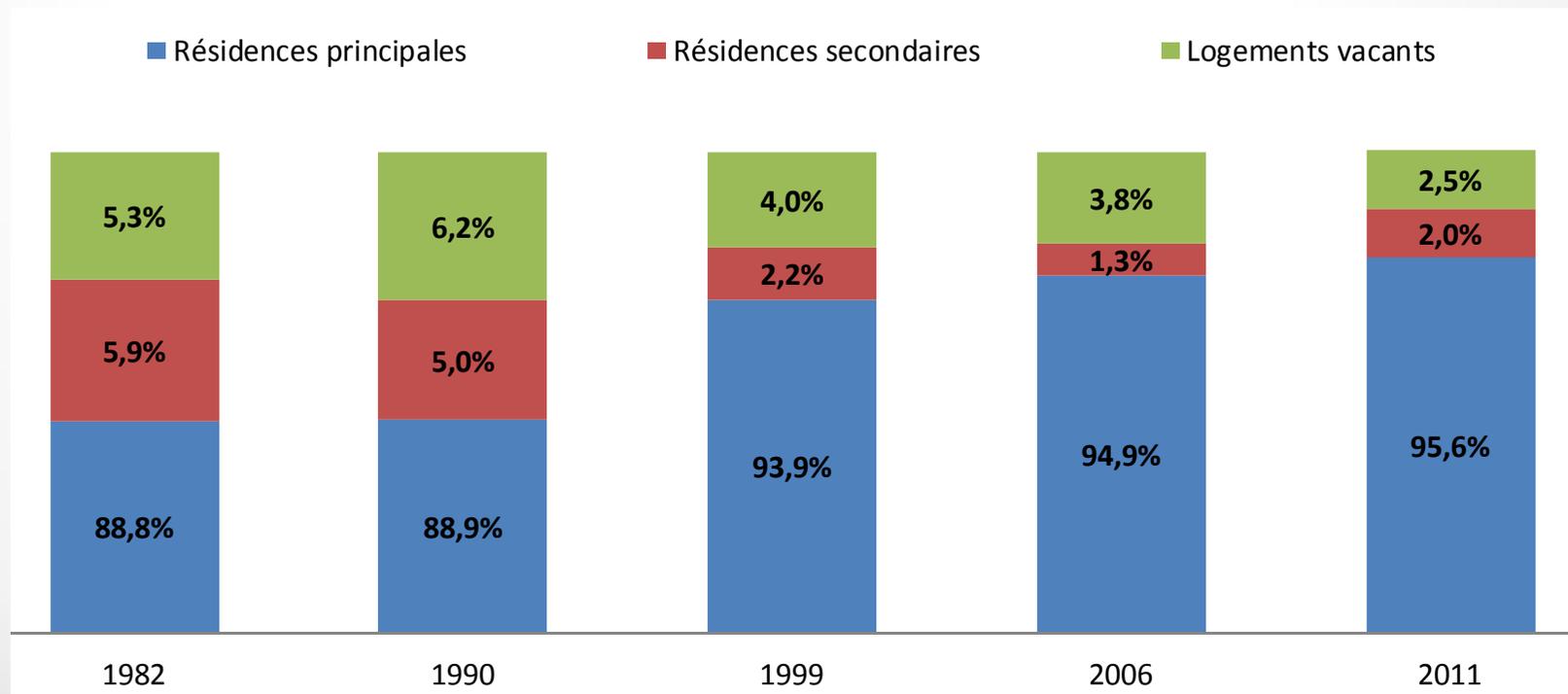
✘ La taille des ménages diminue



Logement – Le parc de logements



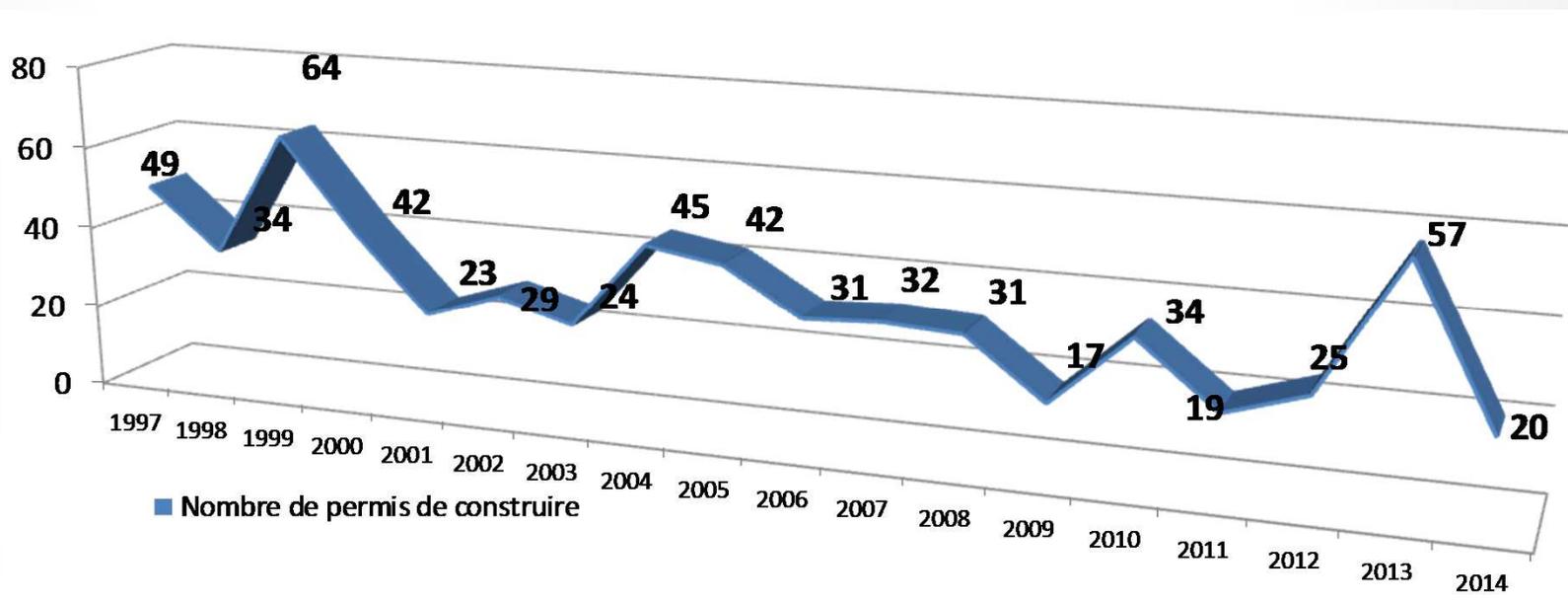
- ✘ Une augmentation générale du parc de logement (x 3 entre 1968 et 2011) supérieur à l'augmentation de population
- ✘ Une majorité de résidences principales
- ✘ Une diminution de la vacance (2,5 % actuellement)



Logement – Le parc de logements



- ✗ Le rythme de construction des logements est assez proportionnel à l'évolution démographique et équilibré sur la commune
- ✗ Des variations importantes en terme de rythme :
 - ✗ 44 logements / an de 1997 à 2005
 - ✗ 33 logements / an de 2006 à 2014



Logement – Le parc de logements



- ✘ Une majorité de maisons (surtout sous forme pavillonnaire) : 95 %
- ✘ Cette offre, ainsi que le bâti ancien, ne semble pas toujours en adéquation avec la demande (recherche de petits logements, de collectifs). La maison individuelle est en relation avec les terrains disponibles et le caractère rural de la commune
- ✘ La majorité des logements individuels a été construite entre 1990 (60%).
- ✘ Part du logement social : 7,5 % en 2011

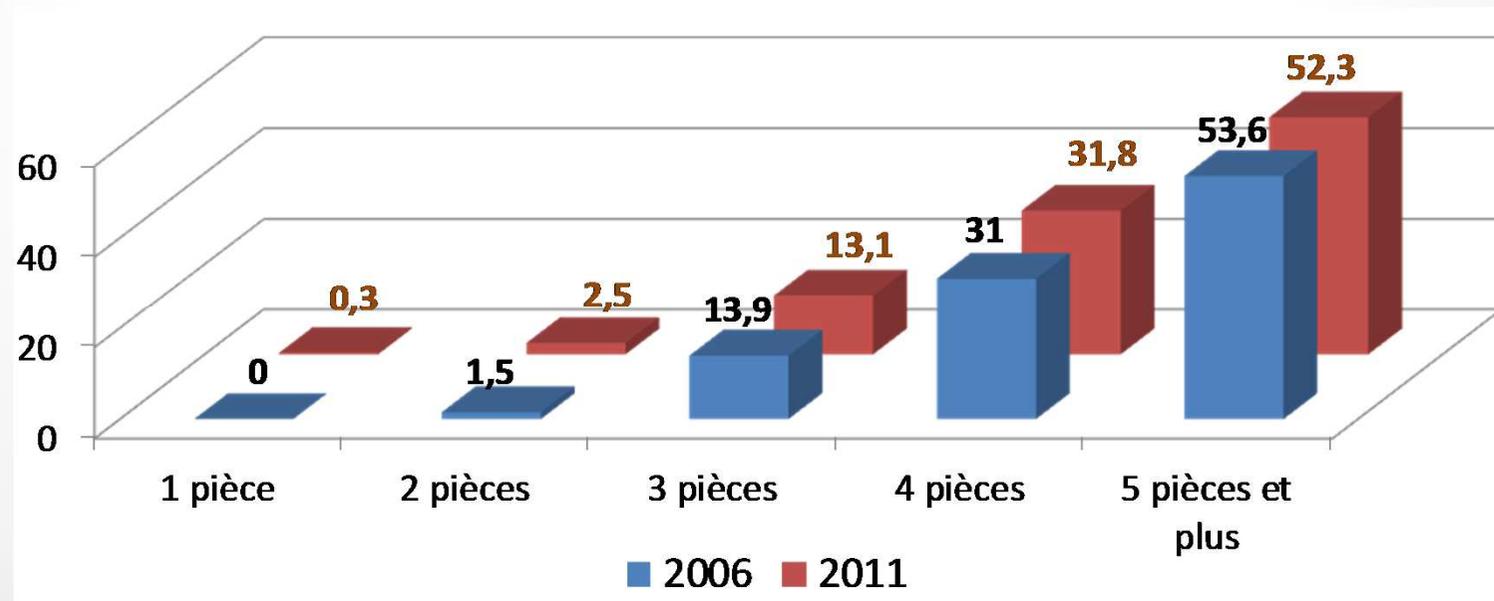
Typologie des logements

	2006		2011	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	868	94,9	1 004	95,2
Appartement	39	4,2	40	3,8

Logement – Le parc de logements



- ✘ 75 % des occupants sont propriétaires et 2 % de locataires en plus depuis 2006
- ✘ Une majorité de logement de grande taille (5 pièces et +). Les logements 1, 2 et 3 pièces ≤ 16 %
- ✘ Un enjeu de diversification de l'offre de logements pour permettre de répondre aux besoins de la population (vieillesse, accueil des jeunes ménages...)
- ✘ Nécessité de construire des petits logements, des logements intermédiaires, des logements locatifs



Les mécanismes d'évolution du parc de logement



Phénomène de renouvellement : L'évolution du parc immobilier ne correspond pas seulement à la réalisation d'habitations nouvelles mais également à la démolition, abandon ou affectation à une autre activité

Phénomène de desserrement : Le parc de logements évolue en fonction des besoins issus des nouveaux comportements sociaux, notamment la diminution du nombre de personnes par ménage

Variation du parc de résidences secondaires

Variation de la vacance

	1990 - 1999	1999 - 2011
Renouvellement	18	96
Desserrement	58	51
Variation des logements vacants	-1	15
Variation des résidences secondaires	- 5	- 5
TOTAL	229	157
	Entre 1990 et 1999, 60 logements étaient nécessaires au maintien de la population.	Entre 1999 et 2011, 157 logements étaient nécessaires au maintien de la population

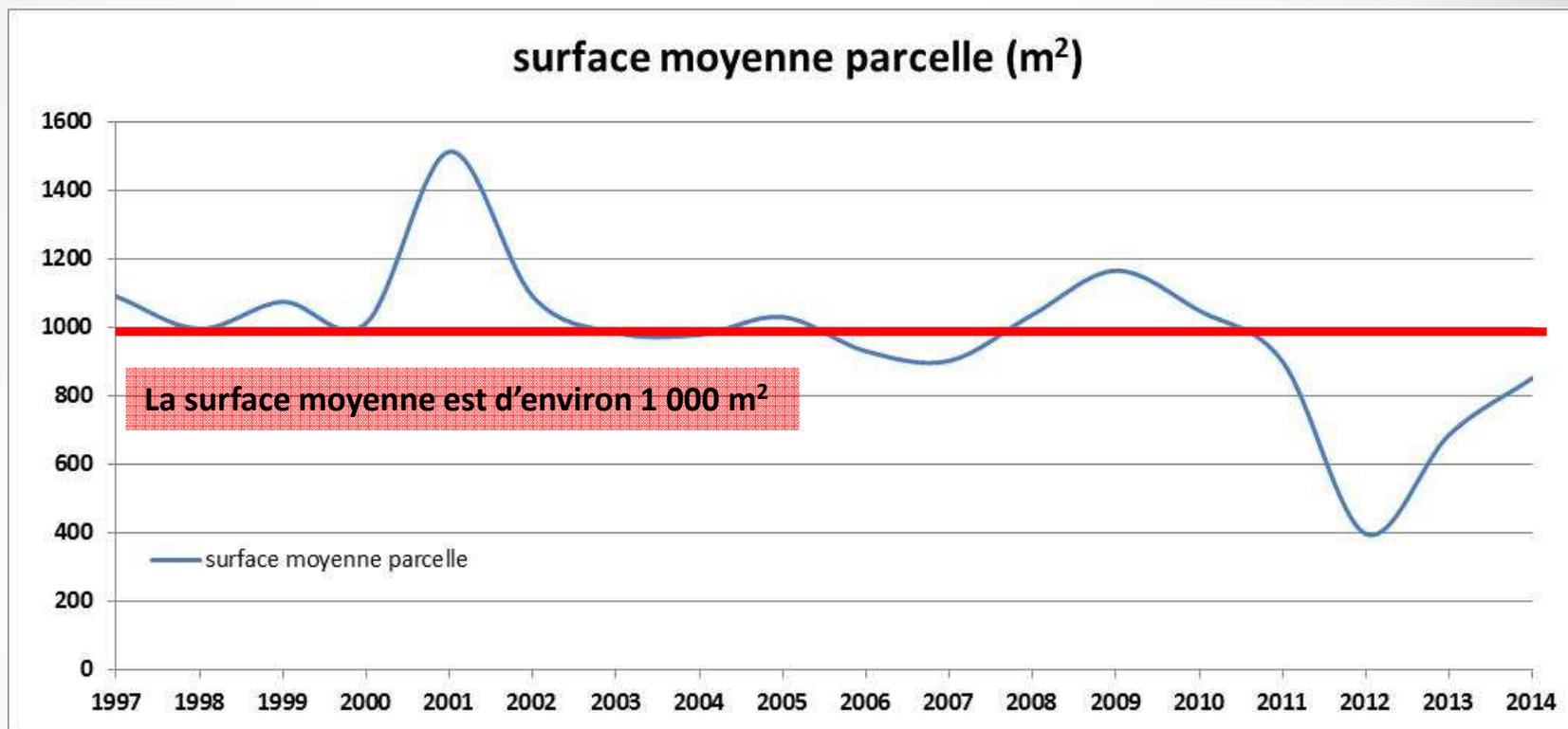
Les besoins en logement pour le maintien à l'horizon 2025



- ✘ Entre 151 et 190 logements seront nécessaires pour le maintien de la population résidente entre 2011 et 2025
- ✘ Entre 2012 et 2014, 100 logements ont été réalisés
- ✘ Entre 51 et 90 logements seront nécessaires jusqu'en 2025 pour le maintien de la population
- ✘ Moyenne annuelle de construction se situera entre 5 et 9 logements / an

	Hypothèse haute (2,4 habitants/logement en 2025)	Hypothèse basse (2,5 habitants/ logement en 2025)
Renouvellement (0,5% / an)		52
Desserrement	84	40
Résidences secondaires (2011)		21
Logements vacants	33	38
TOTAL	190	151

La consommation foncière – Bilan du POS



Surface (ha)	1997 - 2014	2004 - 2014
Consommation totale logements	346,3	305,9
Consommation totale hors NC	55,3	26,9
Consommation activités économiques	164,5	161,6

La consommation foncière lotissements – Bilan du POS



Zone dense de bourg = UA
Habitat continu, concentré et regroupé
Centre historique



Zone agglomérée autour du bourg
En continuité du bourg = UB
+ équipements (sports)
+ habitat continu ou semi-continu
+ activités
...

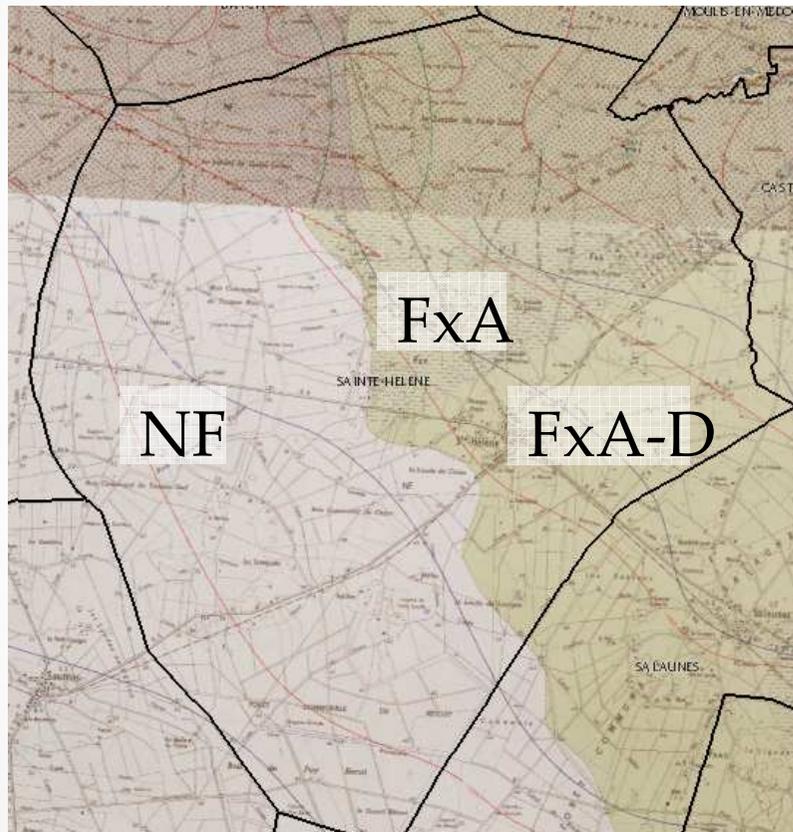


- ▶ Cadrage réglementaire : que disent les récentes lois ?

- ▶ Diagnostic socio-démographique
 - Population
 - Logements
 - Perspectives d'évolution du parc à 2025

- ▶ Etat initial de l'environnement
 - Trames verte/bleue
 - Conditions de sécurité
 - Réseaux

Les formations géologiques



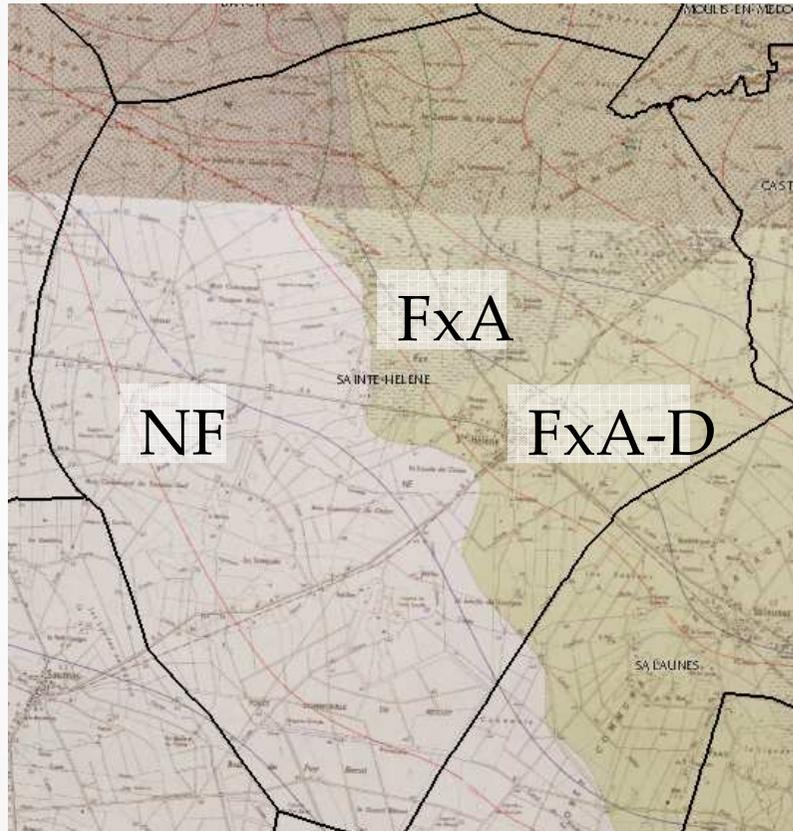
Formations quaternaires

- ❑ Sables des Landes (NF) = sol filtrant
- ❑ Alluvions anciennes de la Garonne -FxA-D) – Faciès détritique
- ❑ Alluvions anciennes de la Garonne (FxA) – Faciès argileux

Autre formation géologique : Alios

- Formation géologique constituée d'agrégats de sable et de composés humoferriques plus ou moins consolidés, plus ou moins friable et plus ou moins dur
- Peut constituer des bancs de roches imperméables dans le sous-sol
- Absence de relevé ou de sondage spécifique par le BRGM
- Aléa non repertorié et **non localisé** par le BRGM
- Incidence lors de travaux d'excavation

Les formations géologiques



Sol et sous-sol : sensibilité forte

- Risques de pollution des nappes phréatiques superficielles et profondes (NF et FxA-D) liée au ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales + possibles effluents d'origine agricole (engrais et pesticides), possibles effluents d'origine industrielle (fumées, sol contaminé...), possibles effluents d'origine ménagère (dispositif SPANC non conforme, non respectueux de l'environnement...)...
- Conditionne la gestion des eaux pluviales et des eaux usées : exemple : un lieu où de l'eau stagne, indique la nécessité de créer un bassin d'orage (stockage, épuration et infiltration),
- Conditionne la gestion des eaux usées : exemple : indique le dispositif d'assainissement individuel à mettre en œuvre...
- Intervient dans le risque « Retrait/Gonflement des argiles » (aléa faible à moyen sur une partie de la commune)

Les eaux superficielles

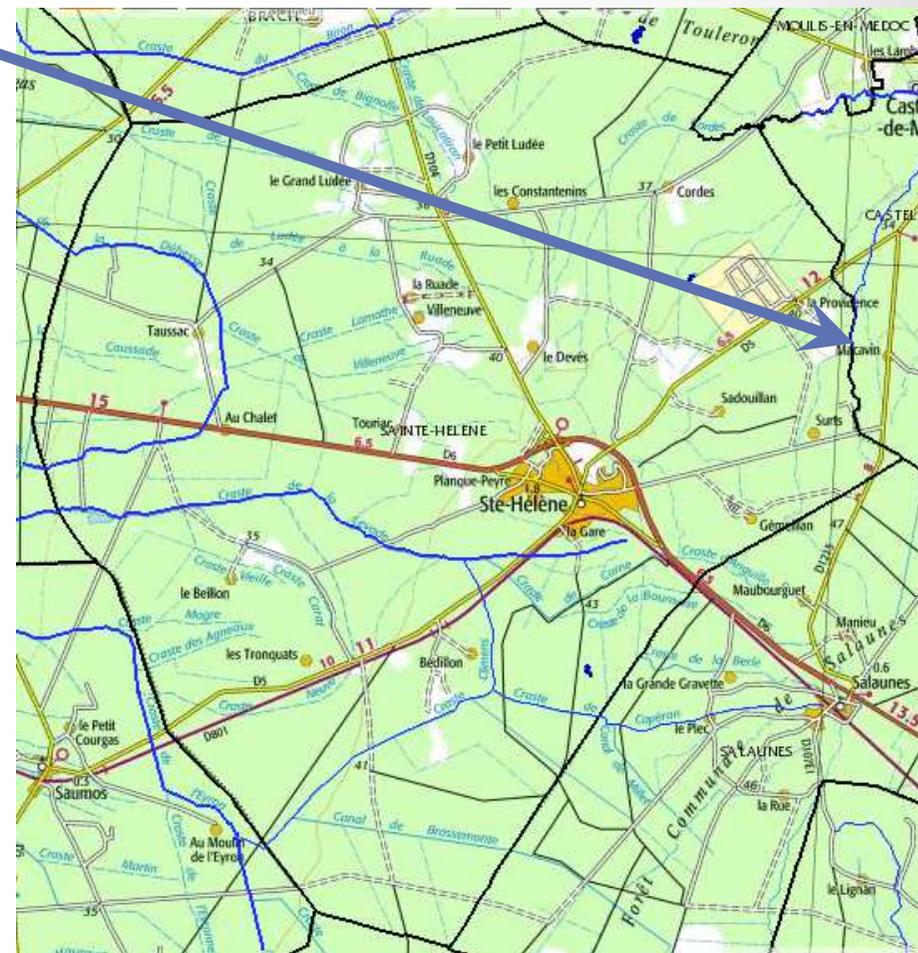


Qualité des eaux du Pas du Luc

Objectif état global	Bon état 2015
Objectif état écologique	Bon état 2015
Objectif état chimique	Bon état 2015

	Pression
Agricole	Moyenne
Domestique	Faible
Ressources	Faible
Morphologie	Moyenne

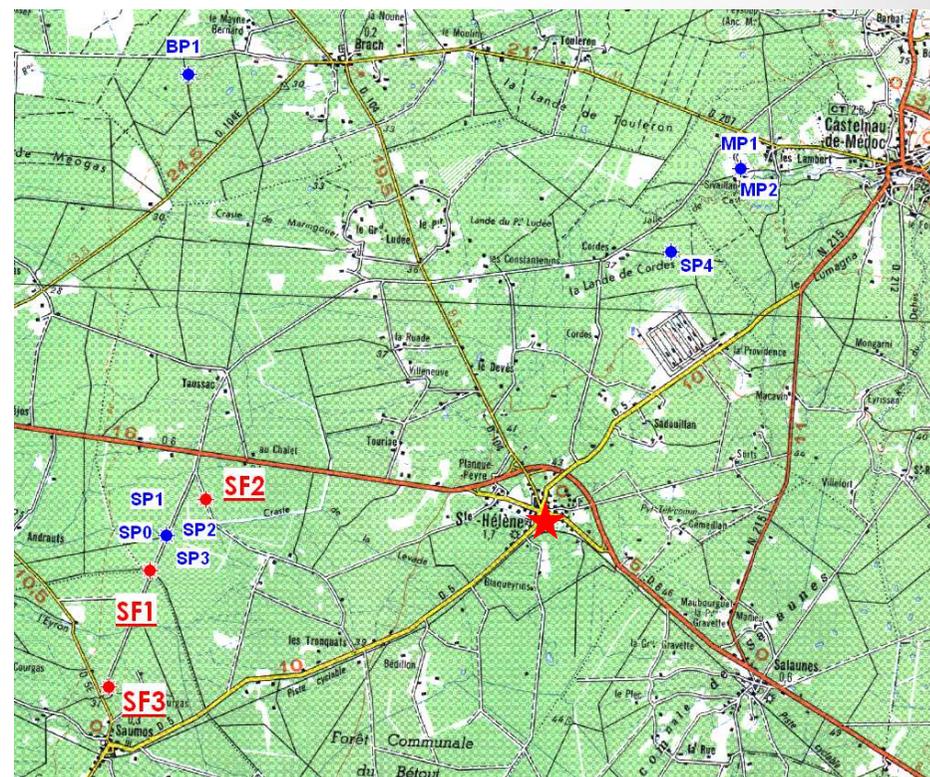
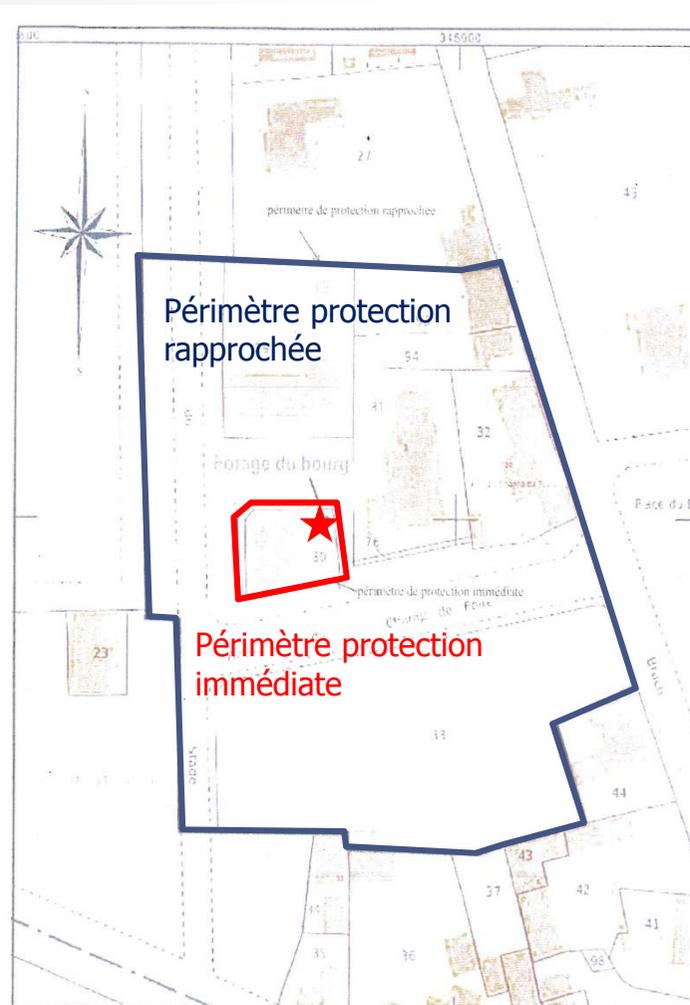
- ✦ Classée en zone sensible (75%), hors zone vulnérable
- ✦ 34 ruisseaux, canaux et crastes répertoriés
- ✦ Une station communale d'épuration (3 000 EqH en 2008)
- ✦ Seul le ruisseau du Pas du Luc est soumis à la DCE



Eau : Sensibilité forte

Préservation et gestion de la ressource en eau : bon état qualitatif

Les eaux superficielles



- ✦ Servitudes d'Utilité Publique autour du forage du bourg
- ✦ Forage (SF 1) réalisé dans le cadre du SAGE Nappes Profondes

Les eaux souterraines

SDAGE / SAGE

SDAGE Adour-Garonne 2010-2015 et PDM
SAGE Nappes Profondes de la Gironde
SAGE Lacs médocains

Enjeux forts liés à leurs fonctions physiques

- Préservation de la ressource AEP (alimentation et surexploitation des nappes)
- Fonction épuratoire
- Expansion des débordements

Bon état de conservation des habitats de la nature ordinaire

Economie d'eau et maîtrise des consommations

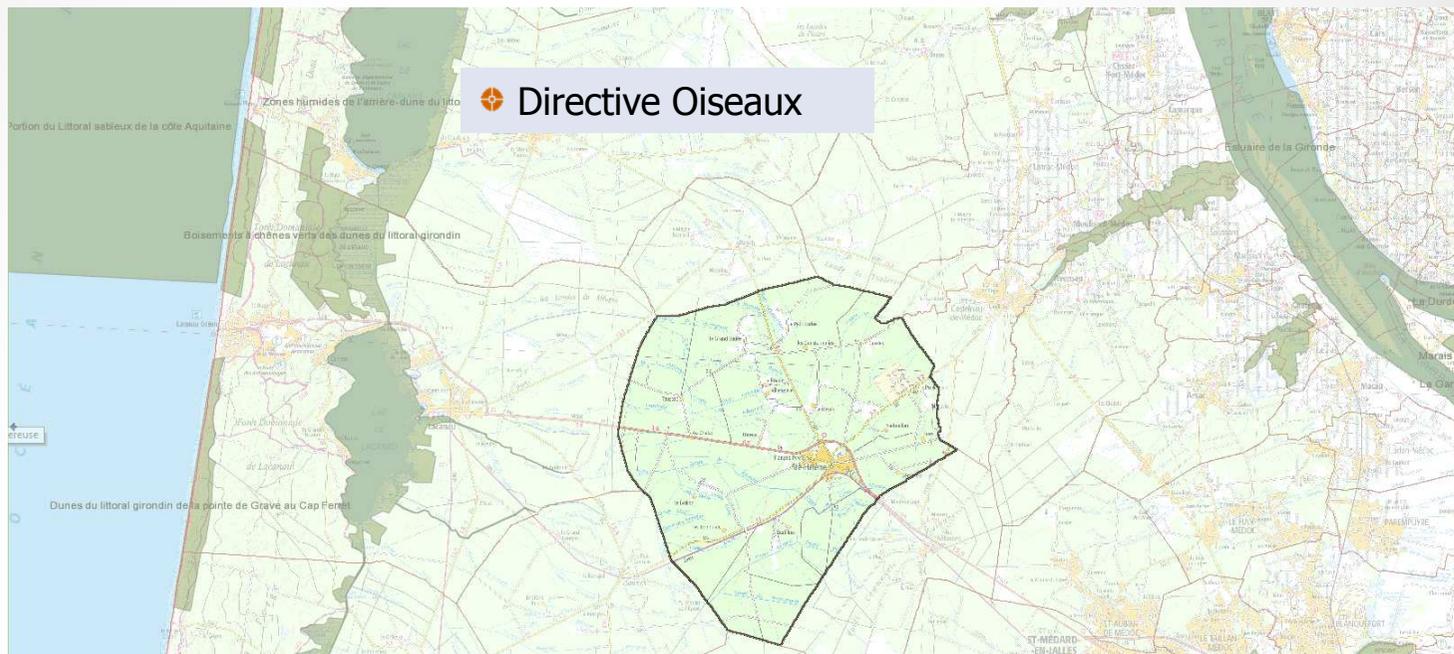
Objectifs : préservation de la ressource (eau, habitats, espèces) en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains

Sensibilité forte

Gestion raisonnée de la qualité et de la quantité en eau



Les milieux naturels



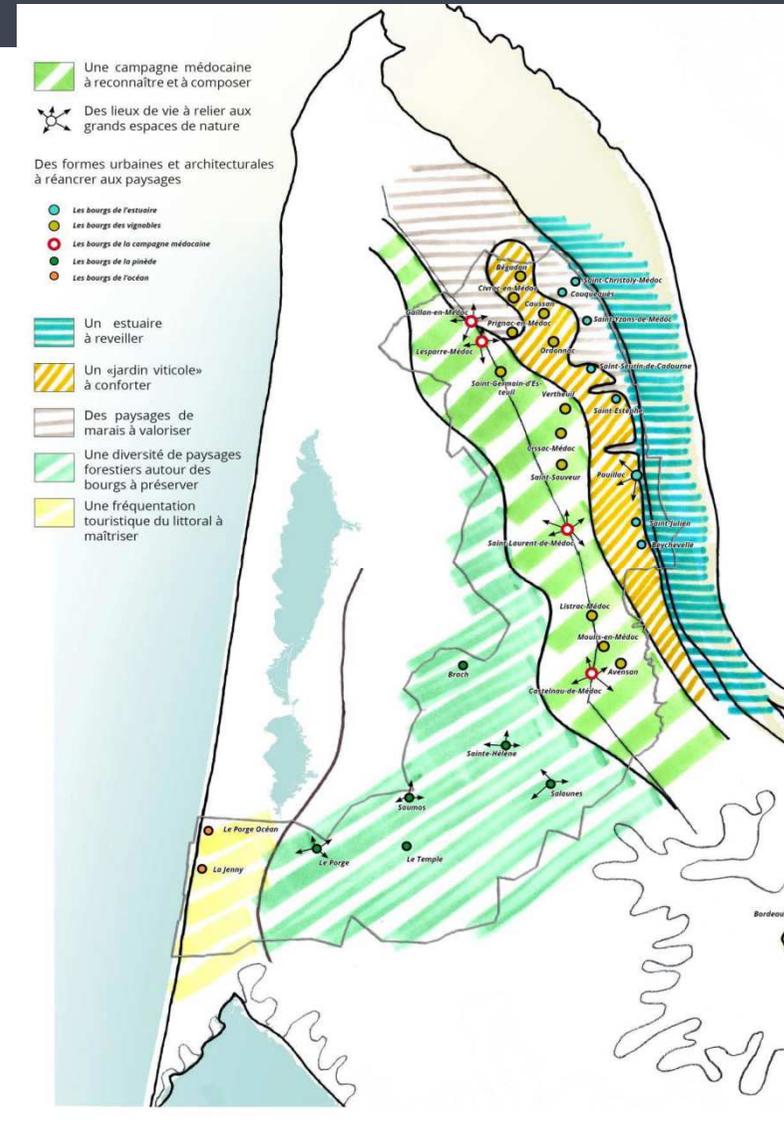
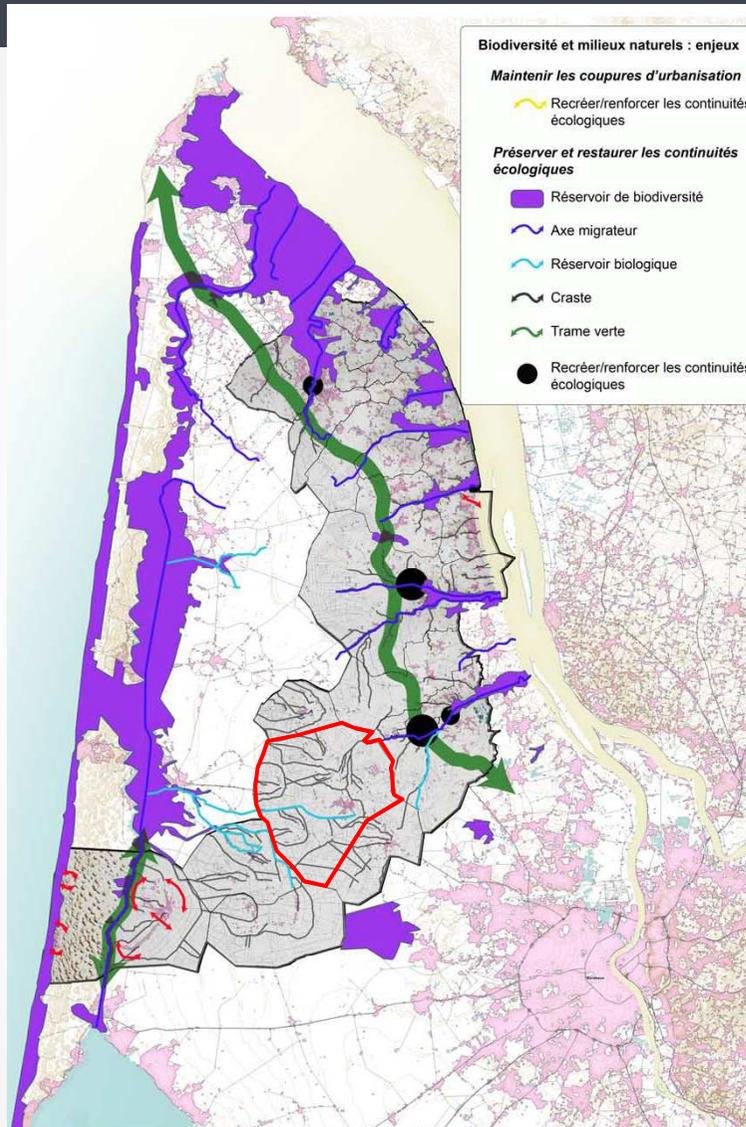
✦ Pas de milieux naturels protégés mais limitrophe d'une commune concernée par Directive Habitats : « Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret » et « Boisements à Chênes verts du littoral girondin »

- ✦ La commune ne se localise pas sur un site Natura 2000
 - Effets indirects par les rejets EU et EP
- ✦ Réalisation d'un dossier d'étude au cas par cas à soumettre à la DREAL

Milieu naturel : sensibilité moyenne

- Préservation de la nature « ordinaire » (paysage et cadre de vie du quotidien)
- Préservation de continuités biologiques (trames verte et bleue)

Les milieux naturels



- ▶ Lieux de vie à relier aux grands espaces de nature
- ▶ Une diversité des paysages forestiers autour des bourgs à préserver
- ▶ Réservoir biologique (canal de la Berle)

Les risques naturels

Risques « Industriels »



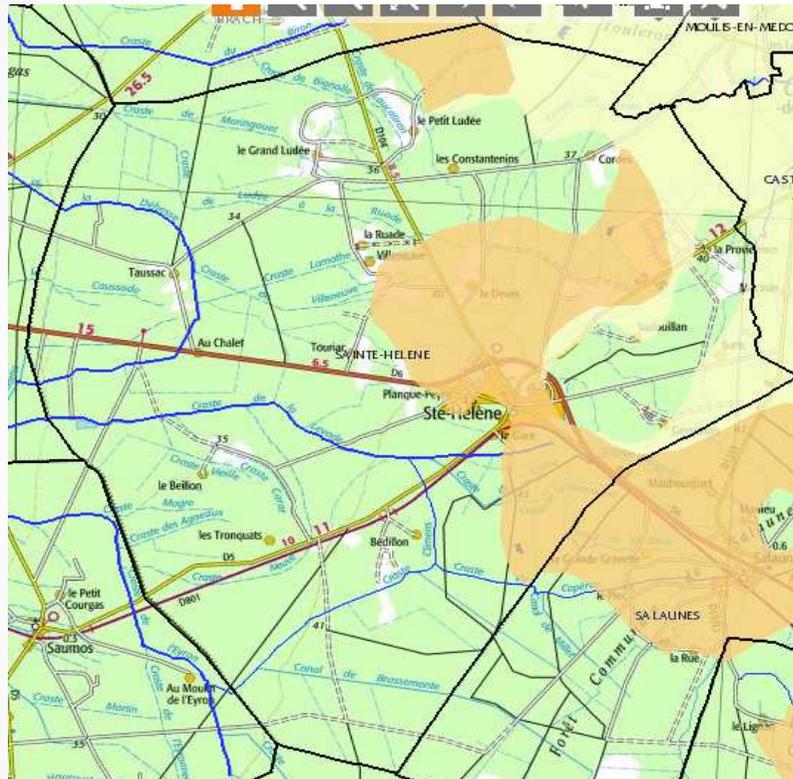
Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Les risques naturels

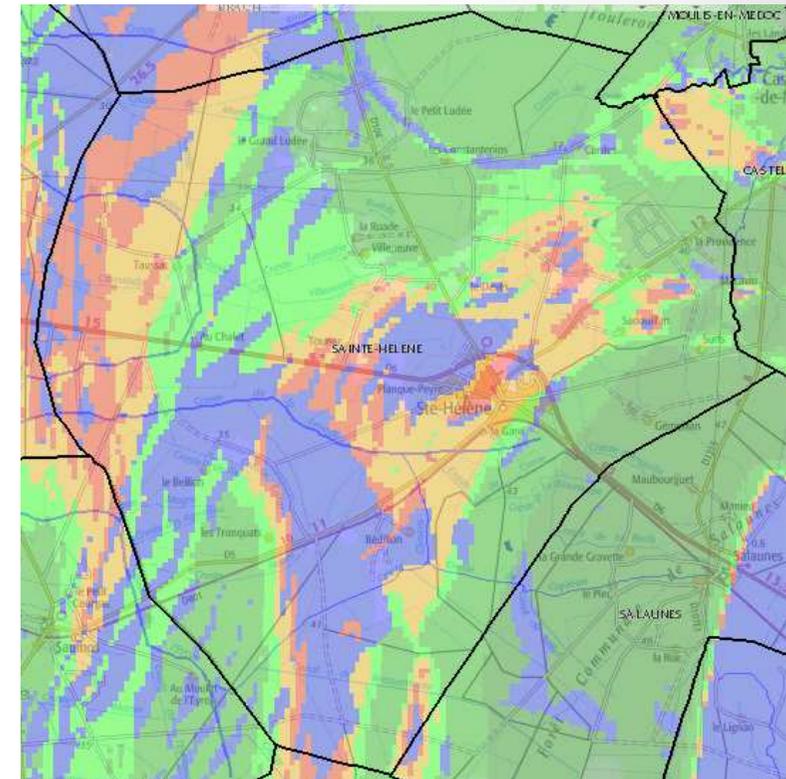


Risque Retrait/gonflement : sensibilité faible à moyenne sur une partie de la commune



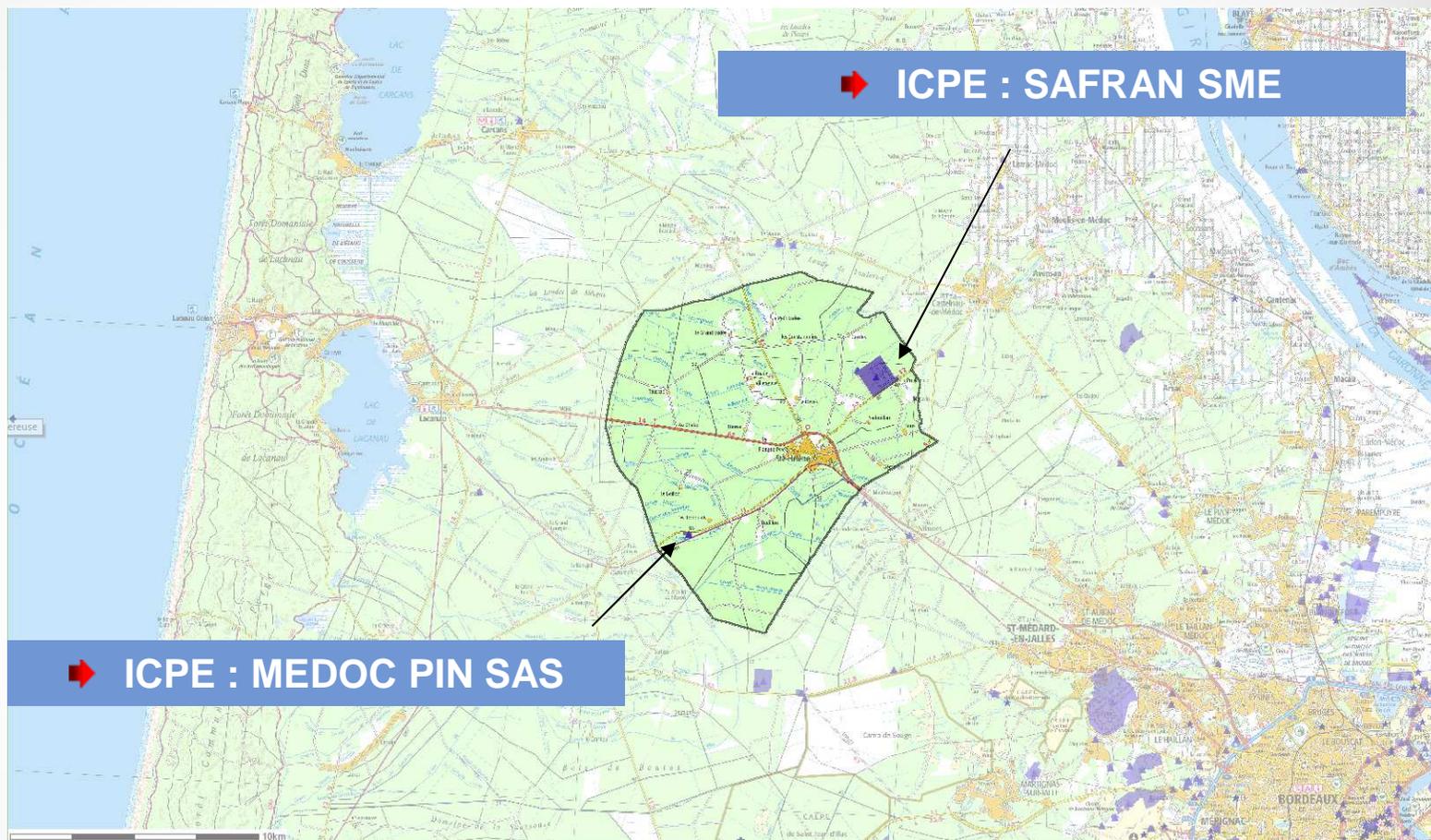
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

Risque inondation : sensibilité très forte

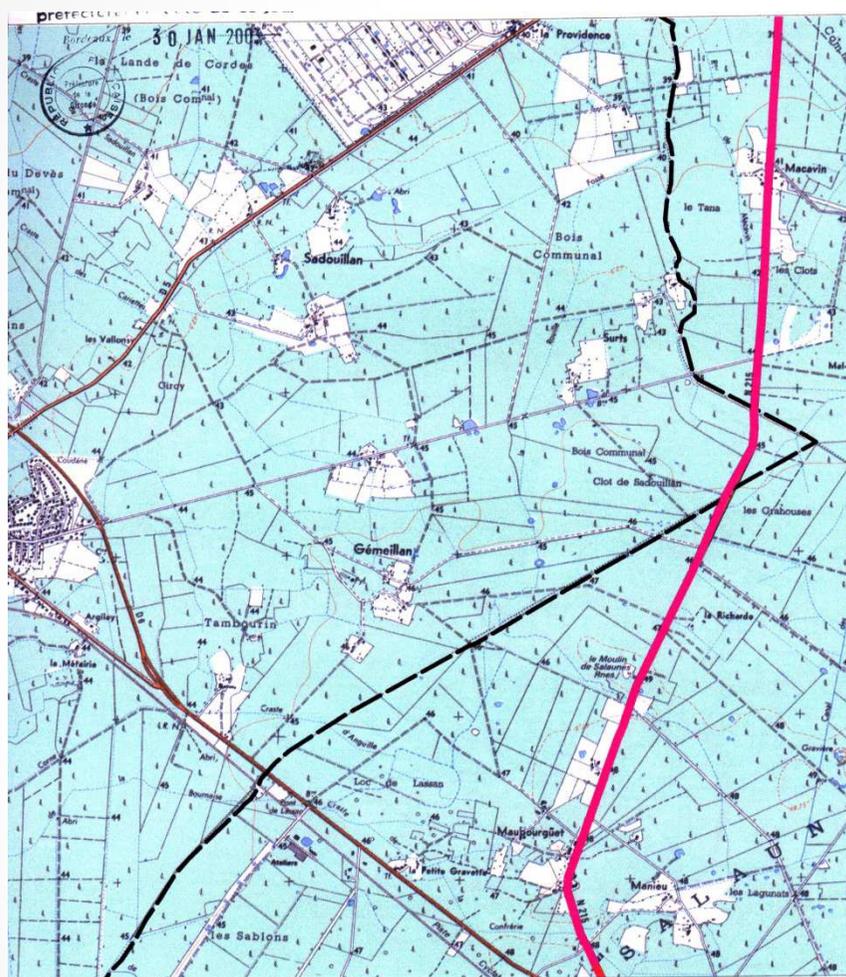


- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Les risques industriels



Autres nuisances



- CATEGORIE 1 (black line)
- CATEGORIE 2 (pink line)
- CATEGORIE 3 (red line)
- CATEGORIE 4 (orange line)
- CATEGORIE 5 (yellow line)
- LIMITE COMMUNALE (dashed black line)

RD 1215 : catégorie 2 (250 m)

Pollution des sols : pas de site répertorié

Réseaux AEP



- 1 forage (bourg) avec des périmètres de protection (SUP) – La protection des captages est inscrite au SCoT
- 1 forage en cours de régularisation (SAGE Nappes Profondes)
- Sites urbanisés bien desservis
- Dimensionnement des conduites sera à vérifier avec le concessionnaire (extension et renforcement)

- Le réseau de défense incendie existant est opérationnel actuellement. Des défenses complémentaires seront éventuellement à mettre en place
- En 2014 : 43 PI disponibles
- Une réunion avec l'ensemble des concessionnaires est prévue en phase 2 et sera l'occasion de faire un bilan des installations existantes, des confortements ou des extensions de réseau à prévoir.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : SITUATION



CONTRAINTES	ATOUTS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">➤ Un nombre important de déplacements➤ Un mode routier indispensable pour assurer les commodités de déplacement.	<ul style="list-style-type: none">➤ Un caractère rural préservé et un cadre de vie de grande qualité dans l'ensemble de la commune➤ La proximité d'un pôle majeur : Bordeaux➤ Présence d'une intercommunalité : La Médullienne	<ul style="list-style-type: none">➤ Valoriser la centralité➤ Conserver l'identité rurale du bourg

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES



CONTRAINTES	ATOUS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Présence d'un réseau hydrographique important (risque de remontée de nappes) ➤ Risque industriel ➤ Dominance des argiles sur une partie du territoire qui contraint la gestion des eaux pluviales et l'assainissement autonome ➤ Périmètres de protection des forages 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un cadre de vie agréable ➤ Un paysage de qualité au contact des espaces naturels ➤ Une station d'épuration avec une capacité suffisante pour l'avenir ➤ Un réseau d'assainissement bien développé dans le bourg 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier les risques ➤ Urbaniser les zones bénéficiant du réseau d'assainissement collectif ➤ Prendre en compte les périmètres de protection dans les projets ➤ Conserver la qualité des eaux superficielles ➤ Prendre en compte les nuisances en limitant les conflits d'usage

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : HABITAT ET DÉMOGRAPHIE



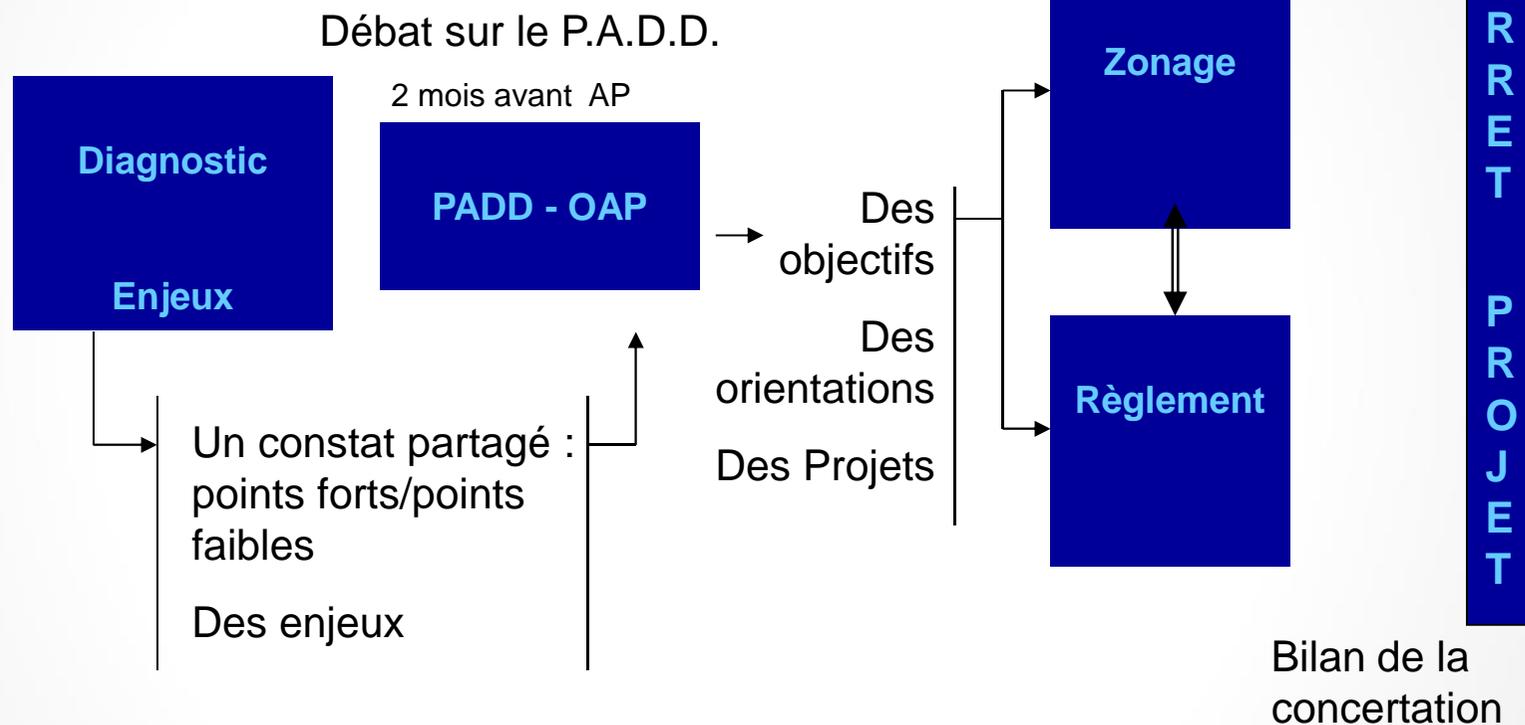
CONTRAINTES	ATOUTS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ✘ Un parc de logement ancien important insuffisamment diversifié 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Une augmentation de la population et du nombre de ménage 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Préserver les caractéristiques de la trame bâtie
<ul style="list-style-type: none"> ✘ Un parc résidentiel qui n'offre pas tous les produits nécessaires à l'évolution dans la vie (manque de logement de 1, 2 et 3 pièces) 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Un patrimoine ancien de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Poursuivre la diversification de l'offre et des typologies de logements pour favoriser une mixité sociale et générationnelle
<ul style="list-style-type: none"> ✘ Un desserrement de la population 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Une augmentation des constructions récentes dans la trame bâtie 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Intégrer la présence des nouvelles constructions
<ul style="list-style-type: none"> ✘ Une population vieillissante 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ SCoT en cours (diagnostic) préconisant la maîtrise et l'accompagnement de la croissance démographique sur l'espace urbanisé 	<ul style="list-style-type: none"> ✘ Etoffer l'offre en logements sociaux
		<ul style="list-style-type: none"> ✘ Assurer une croissance maîtrisée de la population (phasage) en lien avec la capacité des équipements (école) et des réseaux

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : ENVIRONNEMENT NATUREL



CONTRAINTES	ATOUTS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aucune zone naturelle protégée sur la commune ➤ Des sites Natura 2000 à proximité relative de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un système forestier de qualité à proximité de l'espace bâti ➤ Des milieux ordinaires qui présentent un intérêt écologique et paysager (les paysages forestier et agricole, paysages liés à l'hydrographie) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Valoriser et protéger la structure forestière et agricole ➤ Protéger les boisements existants ➤ Protéger les corridors écologiques et leur maintien ou leur restauration le cas échéant ➤ Protéger la trame verte dans le bourg et dans les zones à urbaniser

Les étapes d'élaboration du PLU



Concertation continue avec la population

La concertation avec la population



En continu

- ✗ **Registre** ouvert en mairie depuis le début de la procédure de révision
- ✗ **Questionnaire** distribué en début d'année
- ✗ **Informations sur le site Internet** de la Mairie et **mise en ligne du diagnostic** ainsi que de cette **présentation**
- ✗ **Information dans le journal municipal**
- ✗ Réalisation de **panneaux** consultables en mairie

Les étapes privilégiées

- ✗ **Les réunions publiques** (diagnostic et projet)
- ✗ **L'enquête publique** lorsque le projet de PLU sera arrêté par l'équipe municipale



Le Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-HELENE

QUESTIONNAIRE Pour mieux connaître vos attentes
Tous les habitants sont invités à donner leur opinion sur le Plan Local d'Urbanisme

En complétant le présent questionnaire et en le renvoyant ou en le déposant à l'adresse suivante :
 Mairie - Place du 31 novembre - 33480 Sainte-Hélène

Le Plan Local d'Urbanisme est un véritable projet urbain à long terme pour Sainte-Hélène. Il définit les orientations et les projets de développement et d'aménagement à mettre en œuvre sur le territoire de la commune dans tous les domaines de notre vie quotidienne : organisation générale du territoire, démographie, économie, cadre de vie, logements, patrimoine bâti et naturel, équipements, etc.

REPONSE SOUHAITEE AVANT LE 15 MARS 2015

1 - Quelles sont les principales qualités de votre commune dans les domaines suivants :

LE CADRE DE VIE
 L'HABITAT, LE LOGEMENT
 LE TRANSPORT
 LES LIAISONS PIÉTONNES
 LES ÉQUIPEMENTS
 LES MILIEUX NATURELS
 LES ACTIVITÉS / L'EMPLOI

2 - Quels dysfonctionnements identifiez-vous sur la commune dans les domaines suivants :

LE CADRE DE VIE
 L'HABITAT, LE LOGEMENT
 LE TRANSPORT
 LES LIAISONS PIÉTONNES
 LES ÉQUIPEMENTS
 LES MILIEUX NATURELS
 LES ACTIVITÉS / L'EMPLOI

3 - Pour chacune des propositions suivantes, indiquez-vous que vous la jugez prioritaire ou pas pour l'évolution de votre commune ?

	Prioritaire	Important	Secondaire	Pas important
Protéger les milieux naturels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Améliorer la qualité des espaces publics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Construire de nouveaux logements (sociaux, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Favoriser le développement de l'activité commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Créer de nouveaux équipements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Développer les liaisons en mode doux (cyclistes, piétons)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Favoriser la mixité sociale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Développer l'activité touristique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

