



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE  
**MONTESQUIEU**

Canton de La Brède

1 allée Jean Rostand  
33650 MARTILLAC  
**T. 05 57 96 01 20**  
F. 05 57 96 01 29

MARTILLAC, le 19/04/2019

Madame le Maire

Mairie de Saint Selve  
1 Place Saint ANTOINE  
33650 SAINT SELVE

Réf : 2019-04-45268

**Affaire suivie par :**

Sébastien GOMEZ

Service urbanisme

05 57 96 43 65

[urbaeco@cc-montesquieu.fr](mailto:urbaeco@cc-montesquieu.fr)

## **OBJET : Révision du PLU de Saint Selve**

Madame le Maire et Chère collègue,

Conformément au courrier reçu en date du 23 janvier 2019, en application de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, la commune de Saint Selve a arrêté par délibération son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la Communauté de communes de Montesquieu (CCM), structure porteuse du Plan Local de l'Habitat (PLH), de la compétence Développement Économique, Environnement et en charge du service Instruction des Autorisations du Droit des Sols (ADS) est sollicité afin d'émettre un avis à ce projet de PLU.

Au titre de ces compétences, l'analyse de ce projet de PLU est l'occasion de procéder à quelques remarques et rappels en matière de maîtrise de consommation foncière, de protection des espaces à forts enjeux paysagers ou environnementaux, ainsi que de développement économique.

### - Objectifs de maîtrise de la consommation foncière

Au cours du précédent PLU, la croissance démographique de la commune s'est avérée sensiblement supérieure aux orientations convenues dans le cadre des négociations engagées vis à vis de la géographie prioritaire du SCoT (+5,3 % de taux annuel moyen entre 2010 et 2015, source INSEE).

La commune envisage, dans le cadre de ce PLU, une croissance davantage « SCoT compatible » indispensable qui représenterait une production de 318 logements d'ici 2028, loin du rythme observé ces dernières années (28 logements par an contre plus de 50 logements par an au cours des 5 dernières années), **soit 2,1 %**. Le projet communal comporte des zones à urbanisation future (1AU) à proximité immédiate du bourg ainsi que sur l'ensemble des hameaux de la commune. Ces objectifs sont supérieurs aux recommandations faite par le SCoT au territoire de la Communauté de Commune de Montesquieu dans sa globalité (1,5%), d'autant plus que la commune de Saint Selve se révèle à ce jour classée « bassin de vie ». L'implantation d'un collège sur cette commune est susceptible de modifier cette hiérarchie et permettre à la commune de Saint Selve d'obtenir une classification « centralité relais ».

L'ambition démographique de la commune de Saint Selve conséquente et le besoin en logement ici exprimé

apparaissent cohérents avec les orientations issues du PLH (aujourd'hui en cours de révision) et du SCOT. En effet, le PLH en cours d'élaboration prend soin de considérer l'arrivée d'un collège sur la commune de Saint Selve et ainsi considérer sa présence pour justifier le scénario communal opéré.

Compte tenu des choix d'urbanisation et des ambitions portées par la commune pour la maîtrise de la consommation foncière (via un travail conséquent afin d'anticiper la question de la division foncière), les besoins fonciers identifiés témoignent d'une rupture nécessaire avec les formes urbaines antérieurement à l'œuvre (taille moyenne des parcelles autour de 700m<sup>2</sup> et possibilité de formes urbaines mixtes).

Il est noté cependant, qu'en matière de densité du bâti, règlement de zonage et PADD proposés ne semblent pas prévoir de seuils de densité (minimum / maximum) afin de confronter ce projet aux objectifs de l'ancien PLH. La CCM observe qu'en matière de logement social, la commune de Saint Selve n'étant pas concernée par l'article 55 de la loi SRU (certaines communes voisines au titre de la continuité urbaine avec la Métropole sont sous le seuil de 3500 habitants mais incluses à ce périmètre), mais fait le choix de proposer une offre sociale sur la commune par la production de 50 logements locatifs sociaux, dans et en continuité du centre bourg. La CCM salue cette démarche qui va dans le sens des « orientations générales » suggérées dans le cadre de la seconde phase de son PLH.

### - Objectifs paysagers et environnementaux

La carte du bilan du PLU présentée dans le rapport de présentation fait apparaître les surfaces construites, les surfaces disponibles libres, les surfaces disponibles densifiables et les zones sorties des surfaces constructibles par rapport au PLU de 2015.

Il est fait mention de zones constructible (libres et densifiables) à moins de 10 m d'affluents considérés comme fils d'eau par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise sur la Route du Reys ainsi que dans l'enveloppe Natura 2000 au bourg ainsi qu'aux lieux dits : Bigard, La Chapelle et Lacanau

Dans l'analyse des incidences du zonage sur les enjeux par grandes thématiques environnementale (P188) la synthèse du transfert des surfaces est indiquée. Il aurait été intéressant de justifier le transfert de terrain agricole en zone N et le transfert de terrain naturel en zone A. Le tableau des surfaces comparant PLU actuel et en projet illustre la perte de terre agricole, mais ne localise pas les transferts en zone A et zone N.

(+) Evolution PLU en vigueur / PLU en projet chiffrée :

- aucune zone U et AU devenue A,
- aucune zone A devenue U et AU,
- 2,35 ha de zones U et AU converties en zones N,
- 11,93 ha de zones agricoles A converties en zones N,
- 9,34 ha de zones naturelles N converties en zones agricoles A.

(-) 2,49 ha de zones N converties en zones U et AU

		PLU en projet (ha)				TOTAUX
		U	AU	A	N	
PLU Actuel (ha)	U	195,26	6,53	0,00	0,77	202,56
	AU	7,56	11,95	0,00	1,58	21,09
	A	0,00	0,00	230,94	11,93	242,87
	N	2,26	0,23	9,34	1299,13	1310,96
TOTAUX		205,08	18,71	240,28	1313,41	
%		11,54	1,05	13,52	73,89	

### Concernant le règlement graphique :

Le bief du Moulin de Fortage n'est pas figuré en totalité.

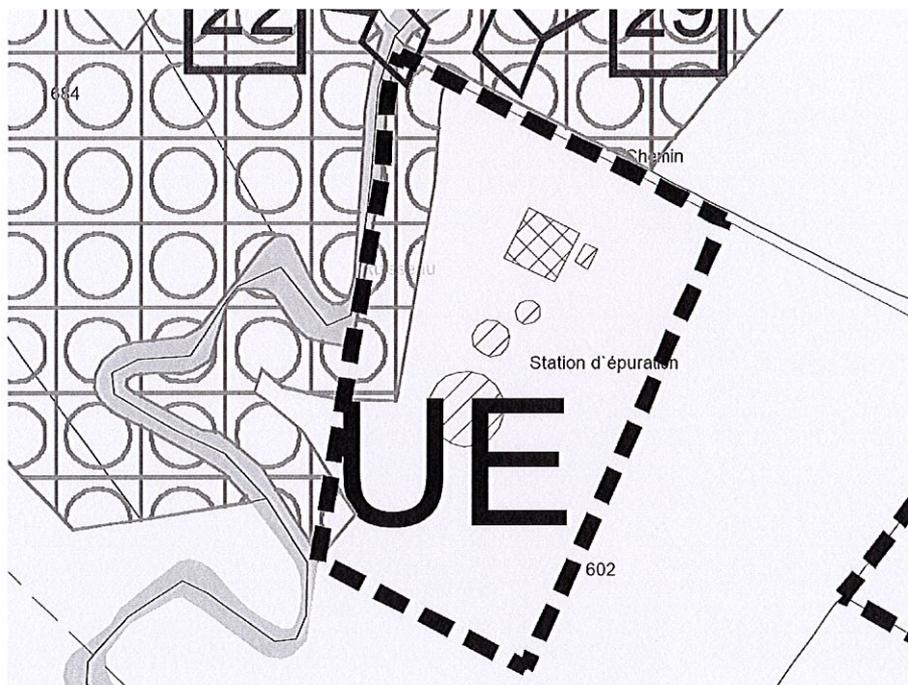
Il serait opportun que les fonds de parcelles, même non divisibles, présents à proximité des cours d'eau soient sortis des zones constructibles, afin d'éviter les constructions et aménagement à proximité des berges notamment pour le Gât Mort dont les berges constituent un habitat communautaires par la Directive Habitat 92/43/CEE, habitat naturels entre autres du visons d'Europe et de la Loutre, et il est classé prioritaire lorsqu'elles forment un cortège d'aulnaie-frênaie.

### Sur les éléments du patrimoine :

Le bief du moulin de Fortage n'est pas identifié comme élément du patrimoine à préserver alors que le bief juste en amont du parc de Montalier l'est.

Il serait plus clair d'uniformiser les prescriptions. Il y aurait lieu de préciser également, que l'interdiction de destruction ne doit pas entrer en contradiction avec le rétablissement des continuités écologiques prévues par l'article L214-17.

Sur le tracé du Gât Mort, la correction du zonage UE a bien été considéré pour prendre en compte le tracé rectiligne du Gât Mort, mais pas le tracé lui même ainsi que l'EBC.



### Concernant le règlement écrit :

Dans le règlement écrit de la Zone UA article 4, dans l'alinéa eau pluviale,

- Il est fait mention, lorsqu'un débit de fuite vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique, est nécessaire de consulter le gestionnaire de la voirie. Il y a sûrement une erreur de copier coller, la gestion du réseau d'eaux pluviales et la gestion du réseau hydrographique dépendent d'un gestionnaire dédié, qui n'est pas forcément le même que celui de la voirie.
- Il est mentionné que « Dans tous les cas, le système de gestion des eaux usées devra être efficient

et ne pas nécessiter d'entretien dans le temps. ». Il y a sûrement une erreur de copier coller, il s'agit des eaux pluviales et non des eaux usées. S'il s'agit de décrire la partie évacuation, il y a lieu de préciser : le système d'évacuation des eaux pluviales.

- Concernant les opérations créant plus de 300 m<sup>2</sup> de plancher et/ou lotissements, une étude de sol systématique permettrait de justifier de la bonne gestion des eaux pluviales en regard des éventuelles remontées de nappe, de la capacité d'infiltration du sol, du dimensionnement des zones de stockages en regard des surfaces imperméabilisées, de la surface totale du projet et de la topographie locale et environnante.

« Le recul par rapport aux berges :

- du Gât Mort sera au minimum de 30 m,
- des ruelles, fossés, affluents, biefs sera au minimum de 10 m. »

Cette prescription est incluse dans les articles 6 intitulés « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » pour chaque zonage. Or le Gât Mort et les autres fils d'eau de la commune sont des cours d'eau non domaniaux. Il y a lieu de clarifier l'application des prescriptions.

Dans la Zone UA article 6, dans l'alinéa 6-3 recul par rapport aux berges, il est fait référence à une carte jointe dans le rapport de présentation.

Le réseau hydrographique des différentes cartes du rapport de présentation ne présentent pas exactement le même linéaire de réseau hydrographique (exemple des pages 136, 138, 163, 116). Il serait plus clair de préciser la référence de la carte correspondante, l'inclure dans le règlement écrit ou faire figurer la totalité du réseau hydrographique sur le règlement graphique.

Dans ce même article 6, à l'alinéa 6-4 il est mentionné :

« Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction prolonge une construction existante, édifée en retrait de l'alignement,
  - lorsque la construction est édifée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
  - dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...),
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- »

Or, l'implantation dans les 30 m par rapport au Gât Mot ou dix mètres par rapport aux autres fils d'eau est non compatible avec les prescriptions du SCOT.

Ces remarques formulées pour la zone UA sont reprises pour les autres zonages.

Dans le titre du règlement écrit UA article 6, dans l'alinéa 7-4, il est mentionné : « Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de zone A ou N, en respectant un retrait minimal de 4 mètres, à l'exception des constructions à vocation d'annexe qui peuvent s'implanter sur la limite de zone A ou N. »

Dans le règlement écrit de la Zone UA article 11, concernant les clôtures :

Trois dispositifs de clôture sont autorisés, la première et la dernière indiquant un mur plein crépi de respectivement 70 et 160 cm de hauteur max. Les murs pleins présentent une étanchéité à la circulation de l'eau et des petites espèces. Il pourrait être autorisé, pour inciter les propriétaires dans une démarche plus environnementale, de prévoir des orifices ou regards dans ces murs pleins. Dans le même objectif, l'autorisation de l'emploi du bois en matériau constitutif pourrait apporter une plus-value paysagère et environnementale.

Le code de l'environnement concernant les clôtures prévoit :

*Le pétitionnaire pourra clore son terrain avec comme condition de pouvoir permettre l'écoulement des eaux en cas de crue et/ou de remontée de nappe.*

Le pétitionnaire devra également respecter, l'article L.215-18 du code de l'environnement qui précise : « Pendant la durée des travaux visés aux articles L. 215-15 et L. 215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la

limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.»

Ces remarques formulées pour la zone UA sont reprises pour pour les autres zonages.

Dans le règlement écrit de la Zone UC article 6, dans l'alinéa 6-6 il est mentionné :

Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation inférieure à 10 m peut être admise :

- pour les terrains desservis par une bande d'accès,
- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension mesurée des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, à la condition de ne pas aggraver la situation existante,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

Or, l'implantation dans les 30 m par rapport au Gât Mot ou dix mètres par rapport aux autres fils d'eau est non compatible avec les prescriptions du SCOT.

Les remarques formulées pour cet article sont reprises pour :

- la Zone AU article 6, dans l'alinéa 6-7
- la Zone A article 6, dans l'alinéa 6-3

Dans le titre du règlement écrit (RE) UH article 6, dans l'alinéa 6-6 il est mentionné :

« Une implantation différente peut être admise :

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent règlement. »

Or, l'implantation dans les 30 m par rapport au Gât Mot ou dix mètres par rapport aux autres fils d'eau est non compatible avec les prescriptions du SCOT.

Dans le RE de la Zone N article 6, dans l'alinéa 6-3 il est mentionné :

« Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. »

Or, l'implantation dans les 30 m par rapport au Gât Mot ou dix mètres par rapport aux autres fils d'eau est non compatible avec les prescriptions du SCOT.

Dans le RE Zone N article 13, dans l'alinéa 13-5 il est mentionné :

« Les cheminements piétonniers ne seront ni cimentés ni bitumés mais simplement stabilisés avec les matériaux en place. »

Il pourrait être demandé pour la réalisation des stationnements, d'intégrer des solutions non imperméabilisantes.

### - Objectifs liés au développement économique du territoire

La CCM remarque le différentiel manifeste lié à ce projet de PLU entre développement démographique certain et faible développement économique. Il convient d'adopter une lecture intercommunale à ce constat et se projeter sur les PLU voisins, notamment via le bassin d'emploi de La Prade (ZAE des Grands Pins) située sur la Commune d'Ayguemorte les Graves.

La CCM souhaite rappeler la caractère intercommunal de cette zone de part sa localisation stratégique à proximité de l'échangeur autoroutier ainsi que les orientations retenues vis à vis des communes voisines afin de privilégier cette zone.

Les surfaces dédiées au développement économique sur les communes de Saucats et La Brede ont ainsi été sensiblement revues à la baisse dans le cadre de la révision de leur PLU, et ce afin de privilégier le site des Grands Pins, particulièrement stratégique pour la Communauté de Communes de Montesquieu.

L'ouverture de cette zone est prévue afin de répondre aux besoins locaux de ces nouveaux arrivants et ainsi proposer une offre «équilibrée à l'échelle intercommunale en matière de développement économique ».

### - Objectifs en matière d'instruction des ADS

Le règlement écrit et le zonage ne mentionnent pas de réseau hydrographique ni de prescriptions associées. L'ensemble du réseau hydrographique connu (cours d'eau, lagunes, ruelles, fossés, zones humides...) sont cependant indiqués dans le rapport de présentation. Leur rendre un caractère opposable lors de l'instruction des ADS est indispensable et de fait il convient de les faire figurer sur le règlement de zonage.

La demande de déclassification des fonds de jardin en bordure de cours d'eau (maintenus en zone constructible en zone N ou A, également mentionnés dans les remarques du règlement graphique) rejoint la disposition mentionnée ci dessus. En effet, le maintien en zone constructible permettra de construire des abris de jardin en toute bordure de cours d'eau et de générer des problématiques non souhaitées vis à vis de l'hydraulique et / ou des milieux naturels (obstacles à l'écoulement des crues, modification d'habitat naturels à enjeux forts,...). Leur déclassement permettra de préserver ces berges / rives et d'uniformiser à l'ensemble de la commune l'application des objectifs retenus dans le rapport de présentation sur l'hydraulique et les habitats naturels.

Ces remarques ici formulées pour la zone UA sont reprises pour pour les autres zonages « U » du règlement écrit du PLU.

En ce qui concerne la zone 1AUe et plus précisément le projet de collège, j'é mets quelques remarques afin de ne pas se heurter à des soucis d'interprétations du RE lors de l'instruction d'un Permis de Construire. Page 89 du RE, la surface de plancher dédiée aux logements de fonction est elle de 150m<sup>2</sup> par logement ou au total ? Il n'y a pas de normes retenues par places de stationnement ce qui place le calibrage du futur parking destiné au corps enseignant libre de toute interprétation de notre part. Le caractère « d'intérêt général » de ce projet est susceptible de lui apporter une certaine souplesse au niveau de l'écriture de son article 11 (aspect architectural des constructions).

La volonté de maîtriser l'urbanisation des seconds rideaux par des gradients de végétalisations, illustrés par des schémas particulièrement clairs est une initiative saluée par le service instructeur même si cette démarche sera susceptible de générer nombre de discussion auprès des pétitionnaires.

Enfin, nous remarquons votre volonté de ne pas inclure les abris de jardins de moins de 20m<sup>2</sup> au contraire des piscines dans le calcul de l'emprise au sol. Cette orientation n'est pas neutre et, conjuguée à votre volonté de maîtriser la constructibilité des seconds rideaux, risque d'empêcher toute forme de construction sur de nombreux terrains classés urbanisables dans ce projet de PLU.

A la vue de ces remarques, la CCM salue l'effort manifeste de votre part de proposer un règlement clair, aéré et illustré afin d'en faciliter la compréhension pour les porteurs de projet et en vue de l'instruction des ADS.

De fait, au regard du projet de PLU proposé et sous réserves de la prise en compte des remarques formulées par la CCM à la commune de Saint Selve, j'ai le plaisir de vous rendre un **avis favorable** à ce projet tel qu'il m'a été présenté.

Je vous prie de croire, Madame le Maire et Chère Collègue, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président de la CCM**  
Christian TAMARELLE

