



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille dix sept

Le 12 Avril à 18 heures 00

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 6 avril 2017.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 25

NOMBRE DE VOTANTS : 33

Objet : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE PEUJARD

Présents : 25

BLANC Jean Franck (Teuillac), BOBET Arnaud (Saint André de Cubzac), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BOURSEAU Christiane (Virvac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Mickael (Saint André de Cubzac), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), DUMAS Alain (Saint Gervais), FUSEAU Mickael (Pugnac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (BOURG), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), Angélique LUSSEAU (Saint André de Cubzac), MABILLE Christian (Peujard), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUCHARD Éric (Lansac), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 8

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) pouvoir à BORRELLY Marie-Claire, BASTIDE Jacques (Saint Laurent d'Arce) pouvoir à Alain DUMAS, FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac) pouvoir à Georges MIEYEVILLE, LARRIEU Josette (Saint Gervais) pouvoir à BRIDOUX-MICHEL Nadia, LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée) pouvoir à BRUN Jean Paul, MANSUY Ludovic (Saint André de Cubzac) pouvoir à MONSEIGNE Célia, MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée) pouvoir à Sylvain GUINAUDIE, SAGASTI Sylvie (Peujard) pouvoir à MABILLE Christian.

Absents excusés : 4

GUINAUDIE Valérie (Mombrier), ISIDORE Jean Marc (Bourg), ROUX Jean (PUGNAC), DEVESA Olivier suppléant de SAEZ Catherine (Tauriac),

Secrétaires de séance : Alain TABONE

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-14 à L 153-16,

Vu la délibération de la Commune de Peujard, en date du 15 novembre 2016, par laquelle le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune – ci-annexée,

Vu le courrier de Monsieur le Maire de Peujard, en date du 21 novembre 2016, par lequel il transmet à la Communauté de Communes du Cubzaguais un exemplaire du dossier de révision du PLU, « pour information, et suites éventuelles à donner » - ci-annexé,

Vu le dossier de révision du PLU de Peujard, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2016,

Le Conseil Municipal de PEUJARD a décidé la mise en œuvre d'une démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 20 décembre 2013. Auparavant, la commune était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvée le 16 février 2010.

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1, »

La Commune de Peujard est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Cubzaguais, élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes du Cubzaguais et approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 janvier 2011 puis modifié en date du 27 avril 2011.

De façon synthétique, le projet de révision du PLU de Peujard, présente les enjeux et objectifs suivants :

Il ressort de l'analyse socio-économique et de l'état initial de l'environnement (EIE), les caractéristiques et les principaux enjeux suivants :

Les atouts communaux qu'il convient de valoriser, renforcer, poursuivre à PEUJARD :

- un positionnement territorial stratégique,
- une dynamique démographique positive (2129 hab. en 2014 et + 3% par an),
- des ménages jeunes et une légère tendance au vieillissement,
- un taux de vacance faible (4%) exprimant la pression immobilière,
- une offre de services de proximité à la population,
- un panel d'équipements large dont bonne part répond aux besoins des jeunes,
- une dynamique économique bénéficiant de la sortie RN10,
- un bon maillage routier,
- une convention de bourg programmant la qualité du cadre de vie,
- un « petit » patrimoine de qualité,
- 870 actifs et 379 emplois (26 % occupés par des actifs de PEUJARD),
- un environnement de qualité mais sensible aux nuisances,
- des paysages vallonnés et de nombreuses perspectives visuelles,
- une pérennité des masses boisées continues, des cours d'eau et leurs ripisylves (corridors écologiques).

Les faiblesses et les dysfonctionnements qu'il s'agit de limiter et de résorber sur la commune de PEUJARD, les contraintes qu'il s'agit d'intégrer :

- une fragmentation de l'espace et des vigilances pour un environnement fragile,
- une organisation urbaine peu lisible et en quête de qualité,
- une offre locative réduite ce qui ne facilite pas la décohabitation,
- un parc privé récent parfois « banal »,
- un habitat composé de maisons individuelles (97 % des 655 logements),
- une urbanisation extensive importante et consommatrice de foncier,
- un étirement de l'urbanisation le long des voies de communication,
- un centre aux dynamiques commerciales fragiles,
- les capacités limitées de certains équipements,
- une activité agricole présente mais en perte de vitesse (retraite des exploitants),
- une intégrité des ensembles agricoles notamment viticoles fragilisée,
- de nombreux mouvements pendulaires vers les pôles d'emploi (Saint André-de-Cubzac et Métropole bordelaise),
- des problèmes de gabarit de voirie (étroitesse et inadaptation pour les bus TransGironde),
- une entrée de ville depuis la RN10 en jachère,
- une absence de liaison douce.

La révision du PLU de Peujard vise donc à réaliser les enjeux prioritaires suivants :

- **La préservation du cadre naturel et paysager :**
 - Limitation de l'extension urbaine dans les paysages agricoles ouverts,
 - Valorisation et préservation des cônes de vue,
 - Valorisation de l'entrée de bourg et la perception du centre-bourg depuis la RN10,
 - Amélioration de la lecture urbaine du centre-bourg,
 - Poursuite de la démarche engagée en matière de gestion et d'adaptation des fossés,
 - Maintien des continuités écologiques,
 - Préservation des zones humides existantes, et des abords des cours d'eau en amont du cours d'eau du Moron (hors site Natura 2000),
 - Valorisation des potentiels en énergies renouvelables (solaire thermique),
 - Prise en compte de l'exposition de PEUJARD à des risques, nuisances et contraintes, en vue de l'urbanisation future de la commune.
- **Le projet d'accueil**
 - Prise en compte de la dynamique démographique et de ses composantes dans les politiques publiques du logement, des services et des équipements de la commune,
 - Limitation des consommations foncières par l'urbanisation qui se doit d'être plus rassemblée.
- **Une intégration des offres de services / Le développement économique rationnel**
 - Renforcement de l'armature économique locale et à vocation intercommunale pour la solidité des implantations économiques de PEUJARD,
 - Renforcement de sa centralité commerciale et de services,
 - Veille sur la capacité des équipements (seuil de population),
 - Démocratisation de l'accès au numérique,
 - Redimensionnement et extension de la station d'épuration et transfert des eaux traitées sur Cubzac-Les-Ponts,
 - Poursuite des objectifs de prévention, de recyclage et de valorisation des déchets.

- **L'amélioration de l'organisation territoriale**
 - Renforcement de l'armature urbaine autour de ses espaces publics pour stabiliser la lecture urbaine des quartiers composites de PEUJARD,
 - Lutte contre la banalisation du bâti, en valorisant les éléments patrimoniaux, en organisant des points de vue, en travaillant les espaces publics, en étant plus prescriptifs sur le bâti,
 - Conception d'une accroche avec le territoire de PEUJARD complètement coupé par la N10 et la ligne LGV (d'où l'importance du traitement de l'entrée de ville).

- **La mobilité « le tout voiture »**
 - Conception urbaine de l'entrée de ville au niveau de l'échangeur de la RN10,
 - Renforcement du service de transports en commun ciblé sur des populations spécifiques (personne à mobilité réduite, isolés, jeunes),
 - Promotion des déplacements doux inter-quartiers à proximité et vers le centre-bourg.

- **Un maintien de la fonction agricole**
 - Prise en compte du périmètre d'inconstructibilité ICPE de 100 mètres de diamètre autour des bâtiments (Mérit),
 - Préservation de l'intégrité des ensembles agricoles dynamiques de l'extension urbaine, et consolidation de l'ensemble agricole (viticole et maraîcher),
 - Respect des règles de mitoyenneté entre les espaces agricoles et résidentiels.

AU REGARD DES DISPOSITIONS DU SCOT, LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PEUJARD PEUT ETRE ANALYSE DE LA FAÇON SUIVANTE :

Si plusieurs points n'appellent pas d'observations particulières (organisation de l'espace, protection des sites naturels et des paysages, prise en compte des risques...), la gestion des grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser d'une part et espaces naturels, agricoles ou forestiers d'autre part ainsi que l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux peuvent interpeller.

- **Sur les objectifs démographiques et la soutenabilité de la croissance attendue :**

Dans le SCoT du Cubzaguais, approuvé en 2010, PEUJARD est identifiée comme la deuxième commune d'accueil après Saint-André-de-Cubzac.

La croissance démographique de Peujard sur les récentes années a été bien plus importante que celle fixée aux objectifs du SCoT (+3% / an au lieu de 1.2 à 1.9%).

Néanmoins le projet de nouveau PLU de Peujard prévoit de poursuivre sur cette dynamique puisque l'objectif de 2700 habitants en 2025 est affiché (contre 2018 habitants en 2013 soit +33.8% en 12ans ou 2.5% par an).

Le projet impliquerait la construction de 200 logements en 10 ans. Mais le PLU va plus loin puisqu'il indique (p.11 du PADD) « compte tenu de la construction moyenne observée ces dernières années, les 200 logements peuvent être construits en 7 ans ».

Sachant que les chiffres INSEE de la population sont connus avec un décalage systématique de 3 ans, cela signifie que, selon les perspectives affichées au PADD, les 2700 habitants pourront être atteints dès 2020 (puisqu'au 1^{er} janvier 2016 nous n'avons eu connaissance que des chiffres du 1^{er} janvier 2013). La croissance démographique communale atteindrait alors un taux record de 4.5% / an.

Par ailleurs, le PADD indique qu'une résidence sénior de 120 logements est en projet à la Sicarderie. Ces 120 logements ne semblent pas être intégrés au 200 déjà prévus en 7 ans sur la commune.

On peut donc s'interroger sur la soutenabilité d'une telle croissance notamment en matière de modernisation de création ou d'extension des infrastructures existantes, et leurs financements. La commune elle-même semble s'interroger sur ce point dans son dossier de révision.

Des Emplacements Réservés figurent au plan de zonage mais le doute subsiste sur la capacité de la commune à répondre, en aussi peu de temps, aux besoins engendrés par cette nouvelle population.

- **Sur la gestion « économe » de l'espace et les ouvertures à l'urbanisation**

Selon les objectifs fixés au PADD la réalisation des 200 logements supplémentaires envisagés nécessite la mobilisation de 14 ha de foncier. En effet, la commune se fixe un « objectif de densité » de 14 logements à l'hectare. Cette densité moyenne serait le gage d'une gestion économe de l'espace.

Pour rappel le SCoT prévoit une production d'un peu plus de 4000 logements sur 210 ha de foncier à mobiliser pour cet usage à l'horizon 2025 ; soit une densité moyenne de 20 logements à l'hectare. Le projet du PLU de Peujard n'envisage qu'une densité de 14 logements à l'hectare dans son PADD alors qu'une gestion économe de l'espace apparaît de plus en plus indispensable au maintien de la qualité des paysages qui constitue l'identité de notre territoire. Avec un objectif conforme aux préconisations du SCOT le foncier à mobiliser serait réduit à 10ha. 4ha serait ainsi préservés de l'urbanisation.

- **Sur la production de logements sociaux**

Même si Peujard, comme l'ensemble des communes du Cubzaguais n'est pas soumise à un % de logements sociaux, le SCoT du Cubzaguais s'est fixé un objectif de 10% de logements conventionnés sur son territoire en 2025 (contre 6.9% en 2006).

Si Peujard comptait près de 11% de logements sociaux en 2013 rien n'est précisé au futur PLU concernant la production future de logements conventionnés. Or la production soutenue de logements dans les années à venir, pourrait, si aucune précaution n'est prise, entraîner mathématiquement une baisse du % de logements sociaux sur la commune.

Pour tenir la cadence, 20 logements conventionnés devraient être construits sur la future période. Aucun emplacement réservé ou zone de mixité n'apparaît au PLU pour tenir cet objectif.

- **Sur le respect des périmètres d'arrêt de l'urbanisation**

La Commune de PEUJARD a décidé de limiter son enveloppe urbaine ou à urbaniser dans l'enveloppe existante et en fonction des apports des lois Grenelle.

Si les zones urbaines ou à urbaniser présentent une superficie globalement moins importante que la superficie des périmètres d'arrêt fixés dans le SCOT, on peut constater que *trois zones urbaines de hameau ont été inscrites en dehors de ces périmètres*. Cette inscription est atténuée par le fait qu'il ne s'agit pas de création de nouvelles zones. Ces dernières sont en effet dessinées autour d'anciens hameaux, et sont reprises du précédent PLU.

- **Sur les objectifs de développement économique**

A l'échelle du SCOT, le centre-ville de PEUJARD (nouveau bourg) est posé comme **pôle de développement prioritaire de l'urbanisation du territoire**.

Le SCOT définit notamment la N10 comme un espace de développement privilégié des activités. *Le PLU de Peujard répond à ce principe, notamment avec le maintien de la zone à vocation logistique située sur Peujard en zone 1 AUy.*

Il noté ci-avant que le PLU de Peujard prévoit l'ouverture d'une zone 1AUy de plusieurs ha sur *le secteur de la Poste du Bois Martin*, en vue d'accueillir une entreprise installée actuellement sur Saint André de Cubzac (Thierry Bergeon Embouteillage – TBE).

La société emploie une centaine d'employés et est implantée sur trois sites :

- Grondin dans le Gers (8 salariés, 1 camion),
- Libourne en Gironde (pôle administratif, environ 15 salariés),
- Saint-André de Cubzac (80 salariés, 38 camions + remorques, 50 utilitaires, 70 voitures).

L'entreprise est en pleine expansion et nécessite une extension de ses locaux d'activités. Aujourd'hui le site de Saint-André-de-Cubzac est saturé, différents projets d'urbanisation sont, par ailleurs, prévus à proximité du site d'implantation de l'entreprise rendant à terme son activité impossible.

Le choix du site *La Poste du Bois Martin* à PEUJARD découle de la nécessité de rester à proximité des lieux d'habitation de la masse salariale. En effet, les 80 salariés sont des ouvriers qualifiés habitant à proximité de l'entreprise, 15 d'entre eux habitent sur la commune de PEUJARD. Le site de PEUJARD est le seul qui corresponde aux besoins de l'entreprise pour une nouvelle implantation et son développement.

La zone de construction de l'usine envisagée est actuellement en zone A du PLU, et n'est pas visée comme une zone à vocation d'activités économique par le SCOT du Cubzaguais.

Cette zone est par ailleurs raccordable au réseau d'eau, et peut bénéficier d'un raccordement par branchement long au réseau d'assainissement, ce dernier étant situé à moins de 100 mètres du site.

Si l'ouverture du site La Poste du Bois Martin en zone 1AUy n'est pas compatible aux objectifs du SCOT en matière de schéma de développement économique, il faut néanmoins s'interroger sur la nécessité sociale et économique de maintenir les emplois de la société TBE. Les zones à vocation économique et logistique identifiées au SCOT doivent permettre le maintien des entreprises locales telles TBE.

- **La mise en place d'un réseau vert sur le territoire**

Le SCOT identifie la nécessité de **mettre en place un réseau vert sur le territoire.**

La convention d'aménagement de bourg approuvée par la Commune de Peujard en 2006 répond à cet objectif et a été intégrée au PLU, suivant trois axes directeurs :

- Développer les infrastructures, notamment celle du pôle de la Sicarderie pour lequel un espace réservé a été inscrit dans le PLU ;
 - Qualifier les espaces publics en les structurant par des équipements verts (Jardin Botanique, Parc du Riou, Plaine des Sports...). Ce document fonde les coulées vertes du centre bourg (le nouveau) ;
 - Sécuriser les déplacements sur l'avenue Anatole France, la RD 115... des éléments techniques toujours d'actualité et qui peuvent être appliqués ailleurs sur le principe.
 - La convention d'aménagement de bourg a posé dès 2006 le parti d'aménagement du nouveau bourg de PEUJARD.
- **D'autres objectifs sont déclinés pour parvenir à un développement équilibré :**
 - **Soutien de l'activité commerciale de proximité**, et d'un point de vue général, **renfort de la dynamique économique et commerciale**
 - **Création de liaisons piétonnes et cyclistes** avec les différents équipements et le centre bourg situés à proximité avec une valorisation des espaces publics,
 - **Traitement paysager spécifique** assurant l'insertion des nouvelles urbanisations dans le paysage, et sur le bâti existant chaque fois que possible,
 - **Prise en compte des différentes perspectives** visuelles à préserver...,
 - **Prise en considération des nuisances** sonores, olfactives et visuelles liées au trafic des grandes infrastructures de transport, à la présence des lignes Haute Tension, à la station d'épuration et aux activités agricoles.
 - La **convention d'aménagement de bourg établie en 2006** donne les principes et les outils à la commune pour aller dans ce sens.
 - **Conforter les coulées vertes reliant différentes entités du territoire.** Le bourg a été créé au niveau du petit cours d'eau du Riou Long. Une ripisylve s'est développée en bordure du ruisseau, développant ainsi une trame verte longeant le bourg au sud puis traversant son centre en direction du nord et du bois de La Michère. Ces continuités naturelles sont très intéressantes pour **créer du liant entre les différentes entités du centre bourg** (habitat, espace agricole, parc ...). Des cheminements piétons et cyclistes pourraient être aménagés afin de développer des déplacements doux et des lieux de promenades en plein centre bourg.
 - **La révision du PLU de Peujard prend en compte la nécessité de préserver les milieux naturels et valoriser le paysage.**

La commune souhaite en effet conforter les continuités écologiques et la biodiversité locale en valorisant la « continuité verte communale » associant boisements et espaces agricoles et viticoles, support du futur parc agricole communal. Elle met également en place des outils pour préserver et promouvoir le patrimoine local.

Pour conclure, l'objectif de développement démographique fixé par le PLU de Peujard est un objectif plus ambitieux que celui retenu par le SCOT du Cubzaguais.

On peut donc s'interroger sur la capacité de la commune à répondre, en aussi peu de temps, aux besoins engendrés par cette nouvelle population, notamment en matière de modernisation, de création, ou d'extension des infrastructures existantes et leurs financements.

Les moyens déclinés par le PLU de Peujard pour assurer des conditions de vie harmonieuse aux habitants, ainsi qu'un développement équilibré et respectueux des milieux naturels et du paysage, rassurent en partie sur ce point.

L'évaluation récente du SCOT du Cubzaguais a démontré la nécessité de procéder à la révision de ce dernier, afin, notamment, de ne pas s'éloigner des objectifs initiaux de développement urbain raisonné, et de veiller à ce que l'offre de services et d'équipements proposée sur le territoire reste à la mesure de l'augmentation de population accueillie par le Cubzaguais. On peut en effet constater que cette évolution de population dépasse les objectifs fixés par le SCOT.

C'est au regard de ces objectifs réaffirmés et renforcés de développement raisonné du SCOT du Cubzaguais,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- **d'émettre un avis réservé sur le projet de Révision n°1 du PLU de Peujard en ce qui concerne la production de logements envisagée et la soutenabilité de la croissance démographique ainsi attendue**
- **d'émettre un avis défavorable sur le déclassement de la zone A au lieu-dit « La poste du Bois Martin », et son classement en zone 1AUy.**

Pour : 24

Contre : 4

Abstention : 5

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac

Le 12 avril 2017.

Le Président,

A.DUMAS.

