



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 24 Novembre 2021 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 16 Novembre 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 24

NOMBRE DE VOTANTS : 30

Objet : Avis sur la modification n°2 du PLU de Peujard

Présents : 24

AYMAT Pascale (Saint-André-de-Cubzac), BLANC Jean-Franck (Teuillac), BORRELLY Marie Claire (Saint-André-de-Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac-les-Ponts), CAILLAUD Mathieu (Saint-André-de-Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint-Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas - Val-de-Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint-André-de-Cubzac), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), JOLLIVET Célia (Peujard), LAVAUD Véronique (Saint-André-de-Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val-de-Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac), PEROU Laurence (Saint-André-de-Cubzac), POUCHARD Éric (LANSAC), POUX Vincent (Saint-André-de-Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint-Gervais), TABONE Alain (Cubzac-les-Ponts), TARIS Roger (Tauriac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 6

BRUN Jean-Paul (Saint-Antoine - Val-de-Virvée) à LOUBAT Sylvie (Salignac-Val-de-Virvée), COURSEAUX Michael (Saint-André-de-Cubzac) à BORRELLY Marie Claire (Saint-André-de-Cubzac), MABILLE Christian (Peujard) à JOLLIVET Célia (Peujard), PINSTON Stéphane (Saint-André-de-Cubzac) à POUX Vincent (Saint-André-de-Cubzac), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint-Laurent-d'Arce) à BLANC Jean-Franck (Teuillac), TELLIER Nicolas (Saint-André-de-Cubzac) à MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac).

Absents excusés : 5

BAGNAUD Gérard (Cubzac-les-Ponts), BERARD Francis (Prignac-et-Marcamps), BOURSEAU Christiane (Virzac), FAMEL Olivier (Saint-André-de-Cubzac), MARTIAL Christophe (Val-de-Virvée).

Absents : 2

BELMONTE Georges (Saint André-de-Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint- Trojan).

Secrétaires de séance : Pierre JOLY

Vu l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L 132-7 à L 132-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Peujard en date du 9 novembre 2017 approuvant le PLU communal,

Vu la délibération de la commune de Peujard en date du 18 octobre 2019 approuvant la modification n° 1 du PLU communal,

Vu la notification du projet de modification n°2 réceptionnée au siège du syndicat mixte du SCoT en date du 1er septembre 2021,

Vu la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Peujard qui aura lieu de 18 octobre au 20 novembre 2021,

La Présidente expose les projets en cours dans la commune de Peujard et les modifications du PLU qu'ils induisent :

- La création d'une résidence « séniors » et d'un lotissement à la Sicarderie qui impose d'adapter les dispositions réglementaires, de réduire la surface à urbaniser et de reprendre l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur
- La création d'un hébergement hôtelier aux Grands Champs avec la création d'un secteur réservé à l'hébergement hôtelier déjà classé en zone 1AUY,
- La création de deux carrefours giratoires au Bois de Lion avec l'adaptation d'un emplacement réservé.

Ces modifications amènent les observations suivantes :

1/ Concernant la création d'une résidence « séniors » et d'un lotissement à la Sicarderie,

La réduction de la zone à urbaniser au profit de la zone agricole est en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation foncière fixés dans le PAS du SCoT, soit la division par deux du rythme de consommation foncière passé avec un maximum de 23 hectares par an pour les 28 communes du territoire.

Si la création d'une résidence « séniors » peut répondre aux besoins identifiés par le SCoT en matière d'offre de logements aux personnes âgées, sa dimension (117 logements) et sa conception (forme urbaine fermée) paraissent en contradiction avec les objectifs de mixité



sociale fixés par le SCoT. La forme urbaine (quartier clôturé et voirie en impasse) pose la question du fonctionnement interne de la résidence et des liens avec le reste de la commune.

2/ Concernant la création d'un hébergement hôtelier aux Grands Champs,

Il est rappelé que la compétence développement économique est exercée par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes. La concertation entre les communes et la CDC pour tous les projets de développement économique est particulièrement importante pour favoriser un aménagement du territoire cohérent.

La création d'un hébergement hôtelier à Peujard entre en concurrence avec l'hôtel, prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC Parc Aquitaine, et en cours de construction sur la zone. Cette absence de cohérence pourrait porter préjudice aux deux projets.

3/ Concernant la création de deux carrefours giratoires au Bois de Lion,

La compétence concernant la création d'un franchissement de la Nationale 10 avec la construction d'un pont supplémentaire est portée par l'Etat. La concertation avec les partenaires concernés doit être une priorité.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'émettre les observations suivantes sur la modification n°2 du PLU de Peujard :
 - Il est souhaitable que le projet de résidence « séniors » puisse être reconsidéré au regard des observations émises ci-dessus. La commune de Peujard est invitée à participer à l'élaboration du programme local de l'habitat du Grand Cubzaguais. Dans le cadre de cette démarche, les besoins des personnes âgées du territoire seront identifiés et une offre de logement adaptée pourra être proposée,
 - Par ailleurs, il est impératif, au regard de la compétence développement économique portée par la Communauté de Communes, que la Commune partage ses projets de développement économique, afin de mettre en œuvre une stratégie cohérente pour tout le territoire. La commune de Peujard est invitée à participer à l'élaboration du DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCoT afin de définir une stratégie de développement économique commune et cohérente à l'échelle du territoire.

Pour : 28

Contre : 0

Abstention : 2

N°2021-155

Envoyé en préfecture le 26/11/2021
Reçu en préfecture le 26/11/2021
Affiché le 
ID : 033-243301223-20211125-2021_155-DE



Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac,
Le 25 Novembre 2021.

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE.

