



A Saint André de Cubzac, le 14 octobre 2021

Madame Célia MONSEIGNE
La Présidente du Syndicat Mixte
SCOT du Cubzaguais Nord Gironde

A

Monsieur le Maire de Peujard
Mairie de Peujard
8 place Jean Jaurès
33240 PEUJARD

Objet : Avis du SCoT sur la modification n°1 du PLU de Peujard

Affaire suivie par Marie Hégron : m.hegron@grand-cubzaguais.fr - 06 25 99 14 95

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par le comité syndical du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde rendu le 5 octobre 2021.

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, je vous invite à le joindre au dossier d'enquête publique.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Madame Célia MONSEIGNE,
La Présidente

**SYNDICAT MIXTE
SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE
33240 SAINT-ANDRE DE CUBZAC**

N°2021-13

**Syndicat Mixte du SCOT
« Cubzaguais Nord Gironde »**

Envoyé en préfecture le 13/10/2021
Reçu en préfecture le 13/10/2021
Affiché le 13/10/2021
ID : 033-200078319-20211011-2021_13-DE

**L'an deux
Le 05 Octobre à 14h00,**

**L'an deux mille vingt-et-un,
Le 05 Octobre à 14h00,**

Les membres du Comité Syndical se sont réunis au siège du Syndicat Mixte, 365 avenue Boucicaud, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente du syndicat mixte du SCoT, conformément aux dispositions de l'article L5711-1 et L5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales faisant application des articles L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de convocation le 22 septembre 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 15
NOMBRE DE PRESENTS : 12
NOMBRE DE VOTANTS : 13

**Délibération n°2021-13 :
Avis sur la modification du PLU de Peujard**

Présents : 12

**Éric HAPPERT, Pierre JOLY, Alain TABONE, Brigitte MISIAK, Patrice GALLIER,
Valérie GUINAUDIE, Célia MONSEIGNE, Christophe MARTIAL, Jean-Paul LABEYRIE
Christiane BOURSEAU, Roger TARIS, Serge JEANNET**

Absent excusé ayant donné pouvoir : 1

Alain RENARD à Erix HAPPERT

Absents excusés : 2

Jean-Luc DESPERIEZ, Florian DUMAS

Absent : 0

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 2021, 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 1^{er} 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

N°2021-13

construction sur la zone. Cette absence de cohérence p
deux projets.

Envoyé en préfecture le 13/10/2021
Reçu en préfecture le 13/10/2021
Affiché le 
ID : 033-200078319-20211011-2021_13-DE

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.

Le comité syndical, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité 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 : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Pour extrait certifié conforme.

Fait à Saint André de Cubzac,

Le 11/10/2021.

La Présidente,

Célia MONSEIGNE.



**SYNDICAT MIXTE
SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE
33240 SAINT-ANDRE DE CUBZAC**

