

N°2023-16

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

**L'an deux mille vingt-trois  
Le 13 Juin 2023 à 9h00.**

Les membres du Comité Syndical se sont réunis au siège du Syndicat Mixte, 365 avenue Boucicaut, 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 05 juin 2023.**

DELEGUES EN EXERCICE : 15

NOMBRE DE PRESENTS : 10

NOMBRE DE VOTANTS : 10

**Délibération n°2023-16 :  
Avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac-et-Marcamps**

**Présents : 10**

Éric HAPPERT, Célia MONSEIGNE, Patrice GALLIER, Valérie GUINAUDIE, Serge JEANNET, Jean-Luc DESPERIEZ, Florian DUMAS, Pierre JOLY, Alain TABONE, Christophe MARTIAL.

**Absent excusé : 1**

Jean-Paul LABEYRIE.

**Absents : 4**

Christiane BOURSEAU, Alain RENARD, Brigitte MISIAK, Roger TARIS.

**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 Prignac-et-Marcamps en date du 17 décembre 2015 approuvant le PLU,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Prignac-et-Marcamps en date du 24 janvier 2023 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU,

**Vu** la notification du projet de modification simplifiée réceptionnée au siège du syndicat mixte du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde le 26 mai 2023,

**Considérant** le fait que le syndicat mixte du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde a été saisi par la Commune de Prignac-et-Marcamps en tant que personne publique associée, conformément à l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme,

**Considérant** le projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, débattu en comité syndical le 10 octobre 2021,

Madame la Présidente expose aux membres du Comité Syndical l'objet de la modification simplifiée du PLU de Prignac-et-Marcamps :

D'une part, la modification simplifiée vise à supprimer deux emplacements réservés. Les projets portés lors de l'élaboration initiale du PLU en 2015 et qui ont mené à la création de ces emplacements réservés, ne sont plus d'actualité :

- La création d'un parc public aux Lurzines (ER n°3) n'est pas une priorité dans un hameau relativement peu urbanisé, fortement agricole et naturel,
- La sécurisation d'une amorce de voirie pour l'aménagement du secteur des Lurzines Sud (ER n°20) n'est plus nécessaire. Effectivement, l'aménagement de ce nouveau secteur d'habitation est terminé et la sécurisation de la voirie a été réalisée dans nécessité d'acquérir cet espace.

D'autre part, la modification simplifiée vise à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) en zone agricole sur le site du château Grissac.

En effet, le château fait l'objet d'une réflexion pour un projet agro-touristique auquel le syndicat mixte du SCoT et le Grand Cubzaguais Communauté de Communes ont été associés.

Le porteur de projet souhaite :

- Construire un nouveau bâtiment agricole afin de mener une activité vinicole : cuverie, stockage des bouteilles, salle de dégustation et salle de conférence.
- Rénover le bâtiment principal.
- Rénover les deux chais existants, les dépendances et les deux tours d'entrée et les transformer en hébergement touristique : 12 chambres d'hôtel et 8 gîtes.

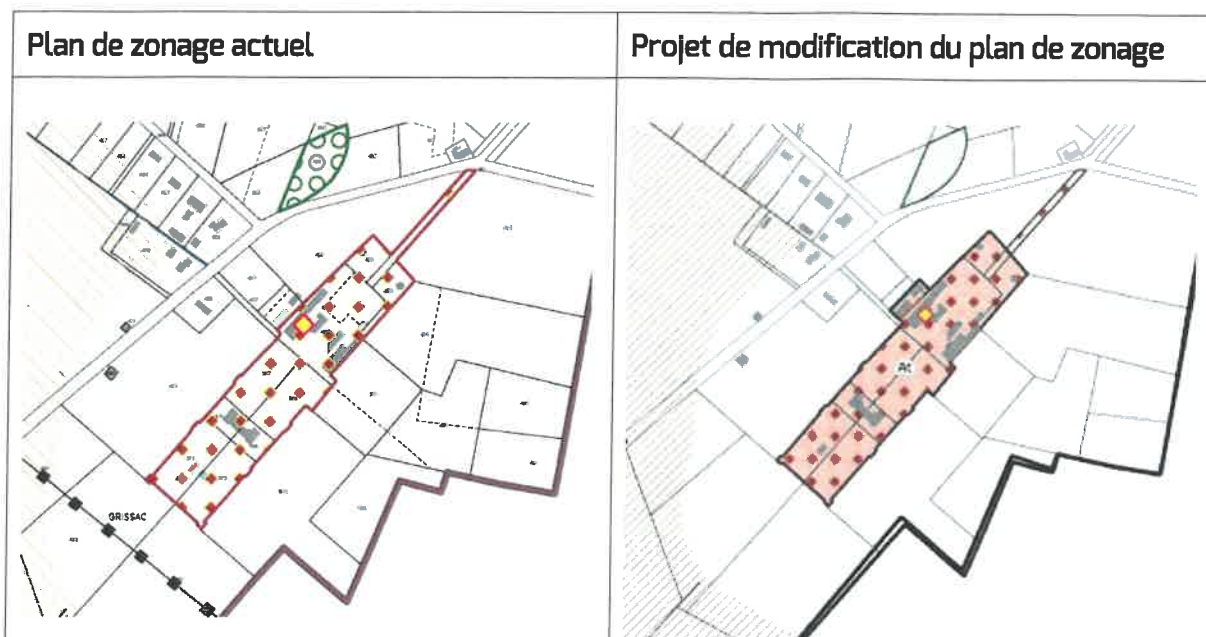
Cette évolution s'intègre dans plusieurs orientations du Projet d'Aménagement du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, débattu en comité syndical le 10 octobre 2021 :

- L'orientation 1.4 « Porter un développement touristique commun à l'échelle de la Haute Gironde » et en particulier l'objectif de développement du tourisme vert et local, ainsi que celui de confortement de l'offre d'hébergement,
- L'orientation 1.3 « Conforter et renouveler les filières agricoles » et en particulier l'objectif de diversification des filières agricoles.

Ainsi, afin de rendre possible le projet, la modification simplifiée vise à créer un STECAL, sous la forme d'une zone At, agricole touristique. Le zonage définit spatialement cette

N°2023-16

nouvelle zone, strictement limitée à l'ensemble des bâtiments constituant le site du château Grissac



Dans ce secteur At, un ensemble de règles est défini avec notamment les règles suivantes :

- Article 2 : La destination hébergement hôtelier et touristique est autorisée, si elle est liée à l'activité agricole, dans le cadre d'un projet agritouristique.
- Articles 9 : L'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la surface totale de la parcelle est réglementée à 15%.
- Article 11 : Un ensemble de 7 sous articles est ajouté afin de préciser l'aspect extérieur des constructions concernant les murs, les toitures, les clôtures et les bâtiments annexes. Les règles qui y sont énoncés visent à préserver la qualité architecturale du château et de ses dépendances.

Il est précisé que le projet ne compromet pas l'exploitation agricole puisque celle-ci est entièrement intégrée dans le cadre d'un projet agro-touristique. La qualité paysagère du site va être confortée, d'une part car l'ensemble des bâtiments seront rénovés et d'autre part, car le paysage agricole de vignes sera maintenu.

**Après en avoir délibéré, le Comité Syndical décide :**

- De donner un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac-et-Marcamps.

**Vote :**

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

N°2023-16

Envoyé en préfecture le 21/06/2023  
Reçu en préfecture le 21/06/2023  
Publié le  
ID : 033-200078319-20230614-2023\_16-DE



Pour extrait certifié  
conforme.

Fait à Saint André de Cubzac,

Le 14/06/2023.

La Présidente,

Célia MONSEIGNE.

Le Secrétaire de Séance,

Serge JEANNET.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Serge JEANNET', written over a horizontal line.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Célia MONSEIGNE', written over a horizontal line.

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