

# **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

PROCÉDURE PRESCRITE PAR DCM LE : **24 janvier 2023**

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCC LE : **6 mars 2023**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal**

A  
**Le Maire,**

# Table des matières

## 1

LES PRINCIPES DE LA MISE À DISPOSITION.....	3
LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
LES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION .....	4

## 2

LES OUTILS DE LA MISE À DISPOSITION.....	5
LES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ DE LA MISE À DISPOSITION .....	5
LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	6
LE REGISTRE DE LA MISE À DISPOSITION.....	6
LA MISE A DISPOSITION D'UNE ADRESSE MAIL ET POSTALE .....	7

## 3

LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES AU COURS DE LA MISE À DISPOSITION .....	7
LES OBSERVATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .....	7

## 4

CONCLUSION .....	18
------------------	----

# 01

## LES PRINCIPES DE LA MISE À DISPOSITION

### 01.1.

#### LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Prignac et Marcamps est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 25 décembre 2015 et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications ou de mises à jour. La commune de Prignac et Marcamps souhaite désormais apporter des modifications au PLU.

Par délibération du Conseil Municipal, la commune de Prignac et Marcamps a prescrit la modification simplifiée du PLU en date du 24 janvier 2023.

#### 01.1.1.

##### LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 et suivants et aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune, il ne prévoit pas non plus de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ni de diminuer les possibilités de construction.

#### 01.1.2.

##### L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les modifications à apporter au PLU relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée. Ainsi, la commune de Prignac et Marcamps a engagé une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (du plan de zonage, du règlement et de l'annexe 6.2 concernant les emplacements réservés), avec mise à disposition du public.

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

1/ Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme en zone agricole.

2/ Suppression de deux emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 3° du Code de l'urbanisme

Ces modifications concernent notamment :

1/ L'identification du Château Grissac en STECAL At, ce changement de destination permettra d'accueillir un projet oenotouristique. La création d'un STECAL At (agricole touristique) d'une surface de 2,49 ha est envisagée afin de permettre un projet oenotouristique autour du château Grissac. Le porteur de projet souhaite à la fois maintenir la vocation viticole du domaine mais aussi développer une activité touristique, à travers la création de chambres d'hôtel et de gîtes.

Le porteur de projet souhaite :

- Rénover le bâtiment principal, les deux chais existants, les dépendances et les deux tours d'entrée afin de les transformer en hébergement touristique : 12 chambres d'hôtel seront aménagées dans le château et 8 gîtes seront disponibles en hébergement touristique. Un restaurant pour la clientèle

de l'hôtel est également prévu dans le château. Les bâtiments existants accueilleront une salle de dégustation et une salle de réception ;

- Construire un nouveau bâtiment agricole ainsi qu'un parking afin de poursuivre l'activité viticole : cuverie, stockage des bouteilles. Ce nouveau bâtiment d'une surface totale de 1 150 m<sup>2</sup> (dont 80 m<sup>2</sup> d'un bâti existant à rénover) intègre un laboratoire et une partie administrative pour le développement des activités commerciales,

Le projet identifie des besoins en stationnement équivalent à 86 places.

2/ Suppression de deux emplacements réservés n°3 (d'une superficie de 2 221m<sup>2</sup> en zone Ub) et n°20 (d'une superficie de 116m<sup>2</sup> en zone Ub). Le premier est lié à l'abandon d'un projet de parc public aux Lurzines et l'autre à un aménagement de sécurité routière traité par ailleurs.

## 01.2.

### LES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n° 1 en date du 6 mars 2023.
- La délibération n° 202312208 en date du 20 décembre 2023 mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 de Plan local d'urbanisme.
- Le rapport de présentation de la modification simplifiée.

#### 01.2.1.

##### LES MODALITÉS ADMINISTRATIVES

La commune de Prignac et Marcamps a fixé par délibération en date du 20 décembre 2023, les modalités de mise à disposition du public du projet de modification et de l'exposé de ses motifs ainsi :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée pendant 1 mois en mairie de Prignac et Marcamps (85, avenue des Côtes-de-Bourg – 33710), du 8 janvier au 7 février 2024 inclus ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie de Prignac et Marcamps (85, avenue des Côtes-de-Bourg – 33710), du 8 janvier au 7 février 2024 inclus.

Aux horaires suivants :

- Lundi et vendredi de 9 h à 12 heures puis de 14 h à 17 heures.
- Mardi et jeudi de 14 h à 17 h 30.
- Mercredi de 9 h à 12 heures.

D'autres outils de mise à disposition du public ont été fixés par la délibération en date du 20 décembre 2023. Ils sont détaillés ci-dessous.

A l'issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil communautaire, qui délibérera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public.

# 02

## LES OUTILS DE LA MISE À DISPOSITION

### 02.1.

#### LES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ DE LA MISE À DISPOSITION

##### 02.1.1.

###### LA PUBLICATION DANS LA PRESSE DÉPARTEMENTALE

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée a été publié dans un journal du département en date du 27 décembre 2023, soit plus de huit jours avant la tenue de la mise à disposition du public :

#### SUD OUEST :

**POUR COLLECTION, JE RACHÈTE TOUS**



Pour collection, je rachète TOUS TYPES D'APPAREILS PHOTO, CAMÉRAS et OPTIQUES, quelque soit leur état ou leur âge. Tout ce qui se rattache à la Photographie et au Cinéma pourra m'intéresser. Je me déplace rapidement et paie comptant. N'hésitez pas à m'appeler ou à m'envoyer un message. A bientôt !

**TIMELESS CAMERAS** Tél 07.60.01.59.64 Email : photo-cinema@proton.me

#### Les bonnes adresses locales

**Menu de la St-Sylvestre** (50% d'Arrhes à la Réserve)

**120€ Par Personne**

**SOIRÉE DANSAnte DANS 1 DES 3 SALLES**

**1 BOUTEILLE DE CHAMPAGNE POUR 2 OU 1 BOUTEILLE DE PESSAC LÉOGNAN POUR 2**

**Kir Royal et ses 3 Amusé-Bouches :**

- Pan Bagnat ou Thon Mariné aux Saveurs Thai
- Macaron à la Volaille et Pickles d'Oignons Rouges
- Tortilles Roulées au Crabe, Avocat et Citron Vert

Foie Gras de Canard en Trompe l'Œil Façon Truffe Noire, Crèmeux de Poire au Lillet, Pain d'Épices

Noix de Saint-Jacques Rissolées au Beurre Noisette, Endives Caramélisées et Jus de Crustacés

Pause Digestive : Sorbet Pomme et Calvados

Filet de Bœuf au Jus de Truffe, Pomme Duchesse aux Cèpes et Petits Légumes


Fromage de Brebis, Confiture de Carottes Noires, Salade et sa Vinaigrette à L'Huile de Noix

Le Champignon au Chocolat (Mousse Chocolat au Lait, Gâteau Roulé à la Framboise, Streusel Cacao)

Café et son cannellé

**Restaurant La Ferme de Compostelle** - 759, crs de la Libération 33600 Pessac 05 56 84 10 91

### Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com), avec le réseau 

#### Annonces légales

##### Vie des sociétés

###### TIVOLI GESTION

### CESSATION DE GARANTIE

GROUPAMA Assurance-Crédit et Caution, société anonyme au capital de 20 000 000 euros, régie par le Code des Assurances, ayant son siège social au 8-10, rue d'Asstorg, 75008 Paris, avise le public que la garantie qu'elle avait accordée, en application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 modifié, à : TIVOLI GESTION, sis 5, rue Lafayette, 33000 Bordeaux, immatriculée au RCS sous le n°750451296, au titre de son activité de gestion immobilière, a cessé à compter du 31 décembre 2023 à minuit.

Conformément aux articles 22-1, 44 et 45 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 modifié, la société GALIAN Assurances, immatriculée au RCS de Paris sous le n°423703032 en qualité de nouveau garant, a justifié auprès de GROUPAMA Assurance-Crédit & Caution assurer la reprise d'antériorité de la garantie financière de GROUPAMA Assurance-Crédit et Caution, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

En conséquence et conformément à l'article 42 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 modifié, les créances éventuelles, s'il en existe, se rapportant à ces opérations devront être produites dans les trois mois de cette insertion au siège social du nouveau garant, sis 89, rue de La Boétie, 75008 Paris 8<sup>e</sup>. Il est précisé qu'il s'agit de créances éventuelles et que le présent avis ne préjuge en rien du paiement ou du non-paiement des sommes dues et ne peut en aucune façon mettre en cause la solvabilité ou l'honorabilité de TIVOLI GESTION.



#### Commune de Prignac-et-Marcamps AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

### Modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Prignac-et-Marcamps du 8 janvier 2024 au 7 février 2024

Par arrêté du 6 mars 2023 il a été décidé de prescrire une modification simplifiée du Plan local d'urbanisme en vertu de l'article L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification simplifiée a pour objet :

- Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée).
- Suppression de deux emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 3° du Code de l'urbanisme.

Le public peut consulter le dossier de modification simplifiée comprenant :

- L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 en date du 6 mars 2023.
- La délibération n°202312208 de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 de Plan local d'urbanisme.
- Le rapport de présentation de la modification simplifiée.

En mairie de Prignac-et-Marcamps, 85, avenue des Côtes-de-Bourg - 33710, aux jours et horaires d'ouverture du public suivant :

- Lundi et vendredi de 9 h à 12 heures puis de 14 h à 17 heures.
- Mardi et jeudi de 14 h à 17 h 30.
- Mercredi de 9 h à 12 heures.

Sur le site Internet de la commune de Prignac-et-Marcamps : [www.prignacetmarcamps.fr](http://www.prignacetmarcamps.fr)

Le public aura en outre la possibilité de communiquer ses observations du 8 janvier 2024 au 7 février 2024 :

- En les consignait sur le registre mis à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture, pendant toute la durée de la mise à disposition.
- En adressant un courrier à l'attention de M. le Maire, en mentionnant l'objet suivant « Modification simplifiée du PLU » par voie postale à l'adresse de la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : [secretariat@prignacetmarcamps.fr](mailto:secretariat@prignacetmarcamps.fr)

### Rencontres

**FINI LA SOLITUDE !** Recevez sous pli discret des centaines d'annonces de femmes seules avec leur téléphone personnel pour des rencontres rapides de qualité dans le département de la Gironde.

Femme seule cherche homme libre pour rompre sa solitude. Tél. 05.31.61.37.61 SPC du lundi au samedi de 08h à 22h.

### CESSATION DE GARANTIE



#### IN'LI SUD OUEST AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

#### Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

### 02.1.2.

#### LES PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

L'annonce de la mise à disposition a également été mise en ligne sur le site internet de la commune de Prignac et Marcamps, et le dossier était consultable en ligne dès le 08 janvier 2024, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante : [www.prignacetmarcamps.fr](http://www.prignacetmarcamps.fr)  
(Pour y accéder : Accueil » 2022 » 202301241 – Prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac et Marcamps).

### 02.1.2.

#### AFFICHAGE DE L'AVIS RÉGLEMENTAIRE SUR LES PANNEAUX ADMINISTRATIFS DE LA COMMUNE

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratifs communaux et devant la mairie.

## 02.2.

### LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de Prignac et Marcamps a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

Envoyé le 24.05.23

- **Centre Départemental de la Gironde** - Esplanade Charles de Gaulle cs 71223 33074 Bordeaux Cedex
- **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** - 46 rue Général de Larminat 33000 Bordeaux
- **Chambre de Commerce et de l'Industrie Territoriale** - 17 place de la Bourse 33000 Bordeaux
- **Communauté des Communes du Grand Cubzaguais** - 365 avenue de Boucicaut 33240 Saint André de Cubzac
- **Région Nouvelle Aquitaine** - 14 rue François de Sourdis 33000 Bordeaux
- **Chambre de l'Agriculture** - 17 cours Xavier Arnoz 33000 Bordeaux
- **SCOT de Cubzaguais Nord Gironde** - 365 avenue de Boucicaut 33240 Saint André de Cubzac
- **Mission Régionale Autorité Environnementale DREAL Nouvelle Aquitaine** - Cité administrative Rue Jules Ferry — Boite 55 33090 Bordeaux Cedex

## 02.3.

### LE REGISTRE DE LA MISE À DISPOSITION

Conformément à la délibération du 20 décembre 2023, la commune a fixé les modalités de mise à disposition du public dans sa délibération. Un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme afin que toute personne puisse y consigner ses observations (CF 01.2.1. Les modalités administratives).

## 02.4.

### LA MISE A DISPOSITION D'UNE ADRESSE MAIL ET POSTALE

L'adresse mail ([secretariat@prignacetmarcamps.fr](mailto:secretariat@prignacetmarcamps.fr)) a été utilisée pour recueillir les commentaires et questions du public, du 8 janvier 2024 au 7 février 2024 inclus. En outre, la voie postale était possible, en adressant un courrier à l'attention de M. le Maire, en mentionnant l'objet suivant « Modification simplifiée du PLU » par voie postale à l'adresse de la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : [www.prignacetmarcamps.fr](http://www.prignacetmarcamps.fr).

# 03

## LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES AU COURS DE LA MISE À DISPOSITION

### 03.1.

#### LES OBSERVATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, 7 avis ont été émis, dont la synthèse est la suivante :

- **SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE – avis favorable**  
5 janvier 2023

Avis : Le Comité Syndical rappelle la **bonne intégration de ces modifications dans les orientations du PAS du SCOT** (débattu en comité syndical le 10 octobre 2021). Ainsi, « après en avoir délibéré, le Comité Syndical décide à l'unanimité de donner un **avis favorable** au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac-et-Marcamps. »

- **COMMUNAUTE DE COMMUNE DU GRAND CUBZAGUAIS – avis favorable**  
23 juin 2023

Avis : Le Conseil Communautaire rappelle la bonne intégration de ces modifications dans les orientations du PAS du SCOT (débattu en comité syndical le 10 octobre 2021) et que le projet correspond bien au souhait de modification du zonage. Ainsi, « après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité de donner un **avis favorable** au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac-et-Marcamps tel que présenté ci-dessus. »

- **CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT NOUVELLE AQUITAINE - avis favorable**  
29 juin 2023

Avis : « Ces modifications n'appellent pas de remarques de notre part, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **avis favorable** à ce projet de modification simplifiée n 01 du PLU de Prignac-et-Marcamps. »

- **MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE NOUVELLE AQUITAINE – avis conforme**  
10 juillet 2023

Avis : La MRAe «rend un **avis conforme** sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prignac-et-Marcamps (33). »

- **LE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE – avis sous réserves**  
1er août 2023

Avis :

1/ Direction de l'habitat et de l'urbanisme

Sur l'aspect du Paysage et du Patrimoine naturel :

« Des **réserves sont émises sur le STECAL**. En effet le projet oenotouristique peut s'intégrer dans les bâtiments existants ou les nouvelles constructions. Ensuite, un passage en STECAL qui permet la mise en place d'habitats légers ne semble pas en accord avec le projet initial.

**En outre, un nombre important de démolitions / reconstructions**, ainsi que la création d'un nouveau chai sur des terres agricoles sont des actions en contradiction avec les enjeux de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières. Un recyclage du foncier existant afin de reconstruire sur les terres déjà artificialisées pourrait être une meilleure solution. Un changement de destination pourrait donc être envisagé.

Enfin, la commune possède également des espaces naturels sensibles qu'il est nécessaire de préserver. »

Sur la question de l'Eau :

« **Afin d'améliorer la qualité du projet et des milieux aquatiques et d'apporter une meilleure prise en considération des impacts dû projet sur le territoire**, il est proposé de **reconsidérer certains éléments**. Il s'agit des **besoins et des offres en eau potable**, du **rejet des effluents traités dans les fossés**, de **l'infiltration des eaux usées et de leur traitement paysager**, du **réemploi des eaux pluviales et des eaux usées**, de la lutte contre **l'artificialisation des aires de stationnement**.

Enfin, l'adéquation du projet avec les documents et les zonages règlementaires (SAGE Estuaire, Zonage PPR) sont à **considérer** dans un contexte de changement climatique.

Sur l'aspect des Circuits de promenade et chemins de randonnées :

« L'itinéraire de Grande Randonnée GR 655 et la Voie de Tours (chemins de Saint Jacques de Compostelle) traversent la commune de Prignac-et-Marcamps et sont sous maîtrise d'ouvrage départementale. La modification simplifiée n° 1 du PLU présentée par la commune n'impacte pas une emprise de passage inscrite au PDIPR et de ce fait, les enjeux liés à la compétence du PDIPR sur la protection des aménagements réalisés dans ce cadre. En conséquence, **aucune réserve n'est émise** sur la modification simplifiée no 1 du PLU de la commune. »

Je vous demande de bien vouloir **prendre en compte les remarques et observations utiles à la mise en œuvre de votre projet**.



2/ Direction de la Valorisation des Ressources et des Territoires - Service de la ressource en eau et de la qualité des milieux

Il semble intéressant de transmettre ces éléments afin d'améliorer la qualité du projet et des milieux aquatiques et apporter une meilleure prise en considération des impacts liés au projet.

Le projet est desservi par le réseau d'eau potable. Toutefois, les besoins évalués avec le SIAEPA nécessitent la création d'une réserve alimentée par le réseau la nuit. Le dossier étudié décrit les postes de consommation possibles d'usages de l'eau : création de gîtes et d'un équipement d'hôtellerie restauration mais le nombre de lits et couverts, ainsi que le ratio Equivalent Habitant évalué n'apparaissent pas. Toutefois, les estimations Equivalent Habitants sont précisés pour le dimensionnement des différentes unités de traitement des eaux (microstations agréées). **Il n'est pas mentionné si une pré-étude a été réalisée avec le SPANC.** Notamment concernant la possibilité de rejeter les effluents traités dans les fossés comme cela est annoncé dans le dossier. Au regard des enjeux du SAGE Estuaire et milieux associés, notamment sur la prise en compte des zones humides et l'amélioration des affluents, et en respect de la réglementation SPANC en vigueur, **l'infiltration des eaux usées traitées sur site doit être privilégiée ou régulée via un dispositif paysager de phytoépuration.** Le dossier présente des capacités d'infiltration du sol défavorable pour les eaux pluviales. Une réflexion est portée pour limiter l'artificialisation des aires de stationnement et toitures. Les toitures végétales usées doivent être menées en extensif avec des essences méditerranéennes, recourant un faible arrosage puisé sur les stockages d'eaux de pluie.

Au regard des enjeux sur la préservation de la ressource en eau potable et des enjeux du Sage nappes profondes, une réflexion sur le réemploi des eaux pluviales et de certaines eaux usées traitées (circuit sanitaire) est à mener pour limiter les impacts du projet et valoriser sa dimension écologique.

Le projet de modification de PLU devra être compatible avec le règlement du Sage Estuaire de la Gironde et milieux associés, portant une attention particulière à la préservation des affluents et des zones humides.

Le **projet est en partie concernée par une zone humide du SAGE** et continuité écologique du bassin versant du Moron. Les atteintes au milieu doivent donc être évalués.

Par ailleurs, le projet est en partie impacté par le risque de remontées de nappe et les enveloppes approchées d'inondation. De plus, il est **en limite de zone rouge PPRI** et la prise en compte de la côte d'inondation pour les bâtiments qui n'auraient pas dû se développer sur la zone agricole, accueillant du public est donc un **principe de précaution à adopter.** Des dispositions constructives telles que batardeaux et fenêtres de toits sont également préconisées dans le contexte de récurrences d'événements intenses liés au changement climatique.

#### ***Réponse de la commune :***

*1/ Direction de l'habitat et de l'urbanisme*

*Sur l'aspect du Paysage et du Patrimoine naturel :*

#### **Choix du STECAL :**

Le choix d'un passage en STECAL a été fait en étroite concertation avec les services de l'Etat et les partenaires, dont la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF.

- Selon la **Chambre d'Agriculture** (le 12 janvier 2023) : « Vous proposez de multiples changements de destination en vue d'un projet touristique au château Grissac. Vu l'importance du projet, **seule une procédure STECAL pourrait permettre une sécurisation juridique et technique du projet de création en zone agricole de 24 suites tout confort.** En effet lors du passage obligatoire en CDPENAF des permis de construire pour changement de destination, même avec construction de bâtiments agricoles nouveaux, le risque de recevoir un avis défavorable est fort ; dans ce cas l'avis de la CDPENAF étant conforme, les permis ne pourraient être accordés.

**En conséquence, notre compagnie propose que ce dossier fasse l'objet d'un STECAL. »**

- Quant à la **CDPENAF** (le 8 novembre 2023), c'est en donnant suite aux conseils de la commission que le choix du STECAL a été opéré. En effet, « elle estime que **la délimitation du STECAL At et les possibilités de construire sont encadrées conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme** ». Elle émet ainsi un **avis favorable** au projet.

Il est rappelé que l'intérêt du STECAL est d'autoriser les projets agritouristiques - à ce jour interdits en zone A du PLU de Prignac-et-Marcamps - et ainsi de permettre la diversification et le maintien de l'activité viticole. Pour cela, la modification crée un STECAL, soit une zone At, pour laquelle plusieurs éléments du règlement permettent de s'assurer du strict respect de cet objectif :

- D'une part, le lien indispensable entre l'activité touristique et l'activité agricole : "la destination hébergement hôtelier et touristique est autorisée, si elle est liée à l'activité agricole, dans le cadre d'une activité agritouristique" (page 24).
- D'autre part, l'interdiction de la destination logement en dehors de deux exceptions strictement cadrées : "les constructions à usage d'habitation sont également autorisées à la condition qu'elles soient strictement limitées au gardiennage et au logement de fonction" (page 24)

En outre, la loi **ne précisant pas toutes les constructions possibles à l'intérieur des STECAL**. Il appartient donc, comme auparavant, à **l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme**, en fonction des besoins et des circonstances locales, **de fixer le contenu possible et la constructibilité dans les STECAL** (article L.123-1-5.II.6°, alinéas 1 à 6).\*

#### Démolition, reconstruction et création d'un nouveau chai :

Cette réorganisation et ce déplacement de l'activité viticole dans un nouveau chai et à cet emplacement se justifie à de nombreux égards tels que :

- Les modes de fonctionnement et les flux différents entre le chai et l'hôtel ;
- L'inadéquation en termes de volumes et de surface entre les bâtiments existants en zone STECAL et ceux projetés pour une unité de vinification ainsi que le bâtiment de service ;
- La nécessité d'accès différenciés ;
- La proximité de la route, ...

En outre, **le chai pour l'activité viticole ne fait pas partie du STECAL** et donc **les modifications du PLU ne peuvent l'intégrer**.

Sur la zone concernée par le STECAL, **aucune nouvelle emprise construite n'est prévue au-delà des 15% autorisés** par l'article 9.2. Dans le projet, il n'est pas fait mention de démolition et reconstruction mais bien de restructuration de bâti ancien afin de le rendre compatible avec sa future nouvelle destination. En effet, certaines réhabilitations sont nécessaires au vu de l'état de certaines bâtisses et afin d'assurer la sécurité au sein du futur hôtel. Malgré des modifications sur les futurs bâtis (hauteur plus basse, ...), une attention particulière est portée à l'intégration paysagère. Les seuls éléments démolis sont la piscine et le poolhouse, pour une emprise totale des surfaces démolies en At de 95m<sup>2</sup>.

De plus, une **attention particulière est portée par le projet pour limiter l'emprise constructible** dans le cadre du STECAL ainsi que **l'artificialisation des sols** (places de stationnement et terrasses perméables, ...)

De cette façon, afin d'intégrer des principes de diminution d'artificialisation des sols au sein du règlement du PLU, il est proposé de rédiger l'article 9.3 comme suit :

9.3 — « En zone At, afin de garantir les enjeux de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières, les bâtis à caractère patrimonial sont dans la mesure du possible conservés. Des restructurations lourdes sont envisageables en fonction de l'état du bâti et conformément aux autres articles du règlement. Les constructions neuves privilégient une implantation sur des terres déjà artificialisées. Le bâti à caractère patrimonial local se définit par un bâtiment, une maison ou un chai avec une grande valeur architectural, comme un bâti principal en pierre de taille, ou bien lié à l'histoire locale. »

*Sur la question de l'Eau :*

#### Adéquation des besoins et de l'offre en eau potable :

D'après le SIAEPA (le 28 mars 2023), « En première approche, au vu de l'importance du débit attendu, je peux d'ores et déjà vous indiquer que **l'ampleur de ce projet implique qu'il intègre, à sa charge, un dispositif de stockage surpressé permettant de satisfaire l'intégralité de la demande.** Cette disposition sera réaffirmée dans l'avis du SIAEPA qui sera sollicité sur la révision du PLU rendue nécessaire pour permettre le projet ainsi qu'au moment du dépôt du permis de construire. »

Etant conscient de la forte demande en eau que représente ce projet, des réunions de travail ont été réalisées entre le SIAEPA et le maître d'œuvre afin de permettre la meilleure adéquation possible. C'est ainsi que différentes solutions ont été trouvées, telles que quatre unités de stockage (bâches de stockage d'eau potable d'une capacité de 3 jours) et des principes d'approvisionnement en eau « hors réseau » sont prévus. Les éléments relatifs au raccordement au réseau d'eau potable, les modalités d'alimentation de la réserve privée ainsi qu'un protocole en cas de situation de crise sont établis entre ces deux acteurs.

Par conséquent, les besoins et l'offre quant à l'eau potable apparaissent comme cohérents.

En outre, afin de garantir que cette question de l'eau soit correctement prise en compte par les pétitionnaires, il est proposé d'ajouter l'article suivant :

4.3 « En zone At, toute construction ou installation nouvelle doit concevoir et organiser toutes les installations techniques propres nécessaires afin de s'adapter à la disponibilité en eau des points de livraison et pour que la consommation en eau du projet ne dégrade pas la qualité et la continuité du service public de distribution. Pour cela, les prescriptions du gestionnaire seront à suivre. »

#### Le traitement et la filtration des eaux usées, pluviales et traitées :

Le projet du Château Grissac prévoit de nombreux éléments en vue de valoriser une gestion vertueuse de l'eau :

- Un captage et un traitement des eaux usées par une filière autonome,
- Récupération des eaux de toitures pour arrosage et compléments de remplissage piscine,

Il est précisé que le porteur de projet a, en effet, réalisé une étude d'assainissement non collectif, analysant ainsi les sols. Cependant, le PLU n'a pas pour vocation de régir en détail les éléments concrets et techniques de mise en œuvre, son rôle étant de déterminer les règles à suivre et objectifs à atteindre.

Pour répondre aux remarques du Conseil Départemental de la Gironde, le fait de fixer dans le règlement de la zone At la nécessité du réemploi des eaux pluviales pour d'autres fonctions (arrosage, remplissage de la piscine, nettoyage de matériel,...) nous paraît possible. En ce qui concerne le retraitement des eaux usées, la problématique semble encore trop fortement contraignante sur l'aspect réglementaire, économique et sanitaire. Effectivement, la réglementation impose des contraintes fortes quant au réemploi des eaux usées pour les structures accueillantes du public.

De cette façon, afin d'intégrer néanmoins l'obligation de recycler les eaux pluviales au sein du règlement du PLU, il est proposé de rédiger l'article 4.13 comme suit (modifications initiales en rouge, et ajoutées après mise à disposition du public en bleu) :

4.13 – « En zone At, les eaux pluviales devront obligatoirement être ~~résorbées~~/traitées sur le terrain d'assiette du projet. Le réemploi des eaux pluviales est à appliquer. En zone At, les solutions de recyclage des eaux pluviales portent notamment sur l'apport d'eau pour l'arrosage, l'alimentation de la piscine et/ou le lavage d'équipement viticole. L'impact paysager de ces installations devra être pris en compte et minimisé. »

#### La lutte contre l'artificialisation des aires de stationnement :

Concernant la lutte contre l'artificialisation des aires de stationnement, le projet identifie des besoins en stationnement (deux poches de stationnement en nidagravel ou sur une surface enherbée). Ces places sont prévues pour être perméables. Cependant, afin d'améliorer encore la qualité du projet et à la suite du retour de la CDPENAF, concernant le nombre de places de stationnement, il a été proposé de les réduire (modification de l'article 12.3). Ainsi la nouvelle version du règlement après mise à disposition du public est la suivante :

#### « ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Pour toute autre construction ou installation autorisée, le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3 En zone At, il doit être aménagé :

- Une place de stationnement par chambre d'hôtel
- Une place de stationnement par gîte
- Autant de places de stationnement que nécessaire pour le personnel, sur déclaration de l'exploitant
- Une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les salles de dégustation et de réception.

12.4 – En zone At, les aires de stationnement devront être perméables et traitées de manière à permettre l'infiltration directe des eaux pluviales avec des solutions adaptées type chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, etc. »

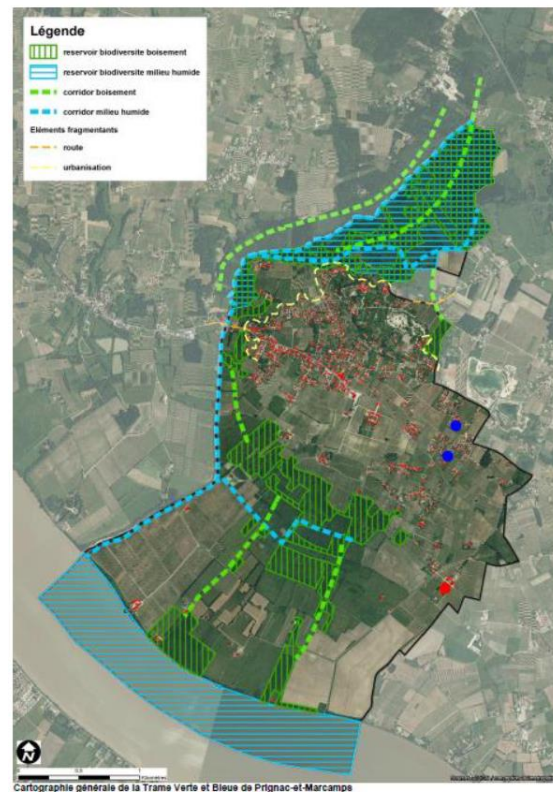
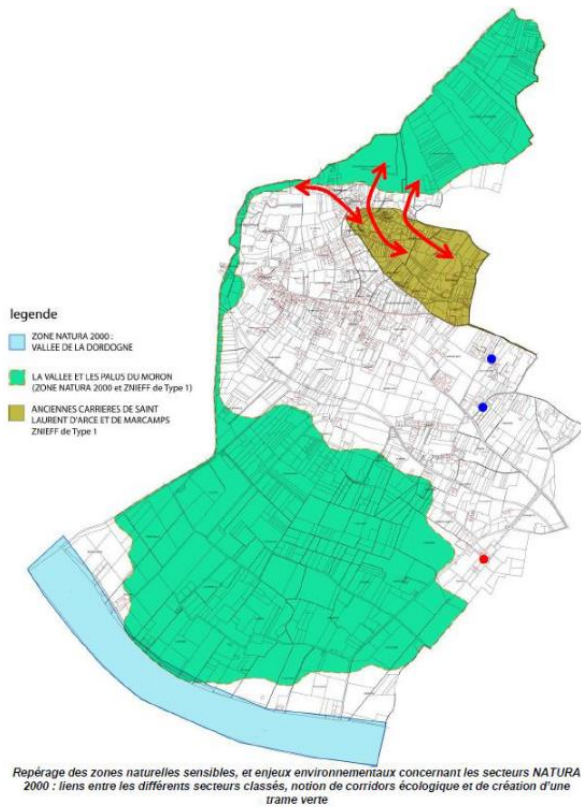
Aussi pour rappel, la **réduction de l'artificialisation des aires de stationnement est ainsi prévue au sein de la modification simplifiée** du PLU avec **l'article 12.4** qui en prévoit la perméabilité.

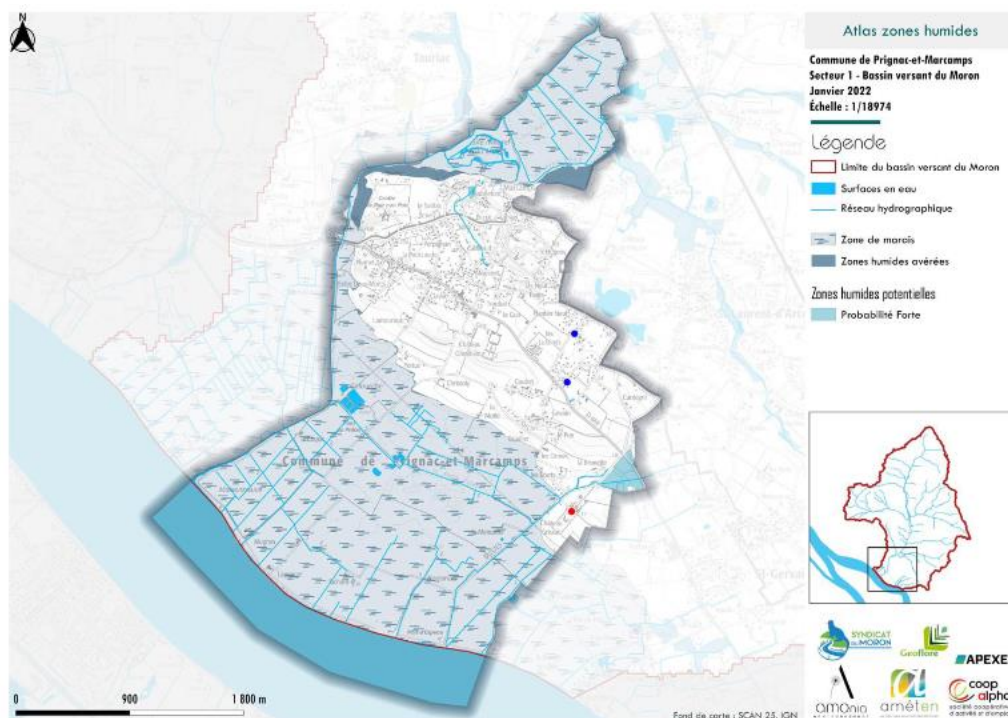
Pour conclure sur la question de l'eau, l'infiltration des eaux pluviales, la réduction au maximum de l'artificialisation et l'impact paysager des aires de stationnement sont des éléments pris en compte au sein de la modification simplifiée à l'instar du projet.

*2/ Direction de la Valorisation des Ressources et des Territoires - Service de la ressource en eau et de la qualité des milieux*

### La protection des espaces naturels : zone humide, Natura 2000, Trame Verte et Bleue, ZNIEFF

En effet, le site du château se trouve à proximité de zones naturelles importantes et à protéger comme les zones de marais ou zone humide potentielle à probabilité forte (inventaire des zones humides du syndicat du Moron). Cependant, le périmètre du STECAL lui ne comporte aucune zone humide sur son périmètre et ne fait pas non plus partie des zones Natura 2000. Les cartes ci-dessous en témoignent.



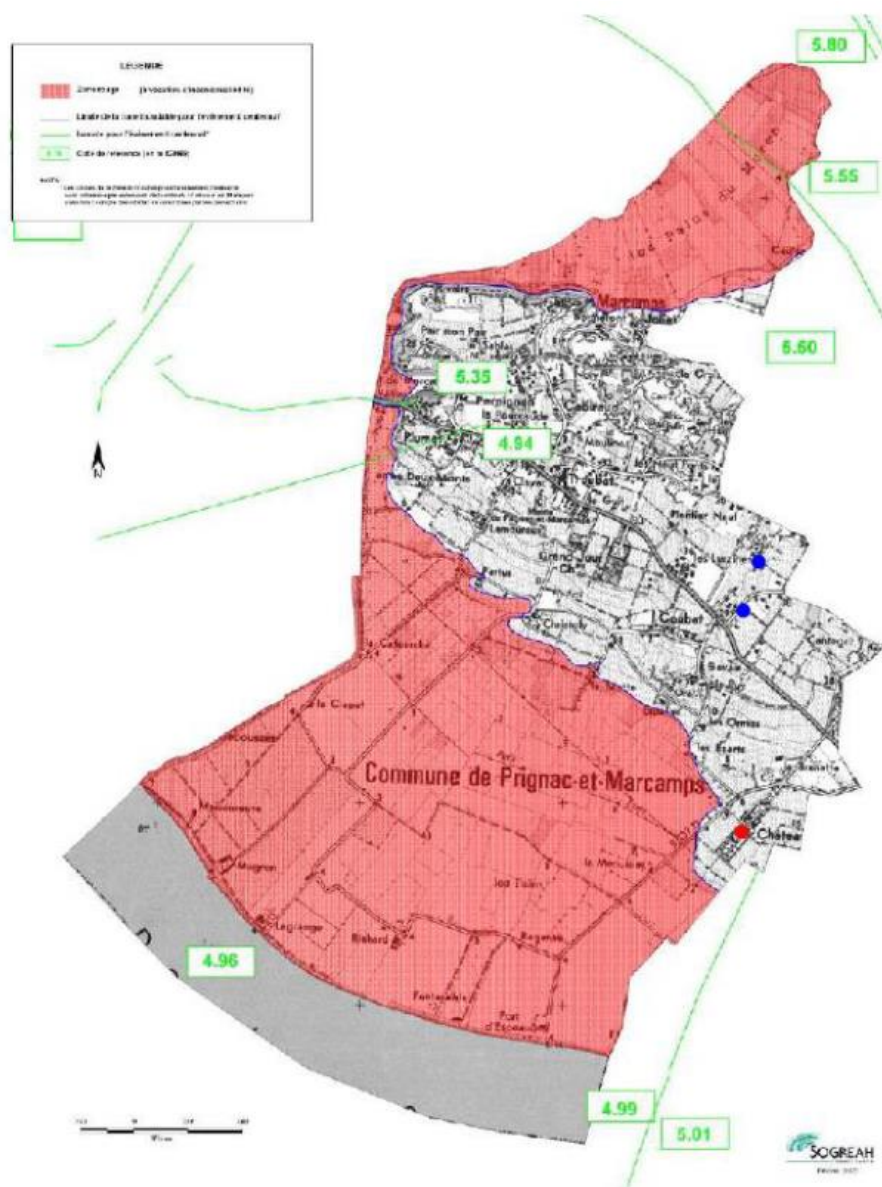


Le point rouge localise la création d'un STECAL pour le site du château Grissac et ceux en bleu la suppression des emplacements réservés.

La procédure projetée n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 car, les deux secteurs faisant l'objet d'une modification sont en dehors des deux sites NATURA 2000 du territoire : le site FR 7200660 « VALLEE DE LA DORDOGNE » et le site FR7200685 : « VALLEE ET PALUS DU MORON ». De même, la procédure n'a pas d'incidence sur les deux ZNIEFF : ZNIEFF de type 1 n°3511 0000 LA VALLEE ET LES PALUS DU MORON et ZNIEFF de type 1 n°3557 0000 ANCIENNES CARRIERES DE SAINT-LAURENT D'ARCE ET DE MARCAMPS. La procédure projetée n'aura pas non plus d'incidence sur la trame verte et bleue ni sur les zones humides car, les deux zones sont en dehors des secteurs identifiés sur la commune. Ainsi, il a été démontré au sein de l'auto-évaluation (annexe à l'examen au cas par cas du 15 mars 2023) que le projet n'impactera pas ces espaces naturels à protéger.

## Zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Dordogne

La procédure projetée n'a pas d'incidence en termes de risques inondation et mouvements de terrain car les deux secteurs faisant l'objet d'une modification sont en dehors des deux plans de prévention des risques : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Dordogne (zone rouge) et Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain.



Le point rouge localise la création d'un STECAL pour le site du château Grissac et ceux en bleu la suppression des emplacements réservés.

De plus, un relevé topographique établi par un géomètre expert indique que le niveau du terrain naturel existant au droit du château et de ses abords immédiats est situé à la cote de 10 m NGF (Nivellement Général de la France) par rapport à une cote d'inondation renseignée sur le PPRI de 4.99 m NGF. Le terrain est donc situé à plus de 5 m du niveau de la cote de référence du PPRI.

- **ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE PRIGNAC ET MARCAMPES – avis non favorable**  
19 septembre 2023

Avis : « L'un de ces emplacements (N °3) concerne l'environnement immédiat de la Chapelle des Lurzines (XIIe siècle), inscrite au titre des monuments historiques. La création d'un parc public initialement prévue semble être remise en question ce qui est regrettable au regard de l'intérêt architectural et historique de l'édifice mais aussi de la préservation de son environnement paysager.

Nous tenons à vous informer que les membres de l'Association de Sauvegarde du Patrimoine de Prignac et Marcamps ne sont donc **pas favorables** à la modification du PLU sur ce point précis. De plus, nous espérons que **les règles de construction, d'aménagement et de réflexion urbanistique autour de la Chapelle seront respectées** : avis de l'Architecte des Bâtiments de France et respect de ses préconisations mais aussi diagnostic archéologique établi avant tout début de travaux dans une zone sensible en ce domaine. »

#### **Réponse de la commune :**

Il est précisé que tout projet de construction situé sur l'emprise privée à l'endroit de l'ancien emplacement réservé n°3, fera l'objet de la procédure normale stricte d'instruction du droit des sols. Cette instruction fera obligatoirement l'objet des consultations de l'architecte des Bâtiments de France et du service régional de l'Archéologie (consultations obligatoires).

- **COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS - avis favorable**  
8 novembre 2023

Avis : « Considérant que la procédure vise à la création d'un nouveau secteur défini comme STECAL, la commission doit se prononcer en application de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme. En revanche, la CDPENAF n'est pas amenée à se prononcer sur le règlement des zones A et N au titre du L 151-12 du CU, lequel concerne précisément l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants ; dispositions non prévues dans le cadre de la présente procédure.

Le règlement est également modifié pour autoriser dans ce nouveau secteur At :

- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, si elles sont liées à l'activité agricole dans le cadre d'un projet agritouristique ;
- les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et au logement de fonction à vocation touristique.

Dans ce secteur, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la surface de la parcelle. Les constructions dédiées à l'habitation devront être limitées :

- au gardiennage à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au logement de fonction à condition qu'elle ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est relevé que l'emprise maximale sera calculée sur la surface de la parcelle. Or, ce secteur At englobe plusieurs parcelles cadastrales. S'il s'agit de prendre en compte la surface totale du STECAL, d'une surface de 2,49 ha, l'emprise au sol des bâtiments pourrait atteindre une surface totale de 3 735 m<sup>2</sup>.

La CDPENAF **prend acte de ce projet** œnotouristique autour du château Grissac. Elle estime que la délimitation du STECAL At et les possibilités de construire sont encadrées conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. Les membres de la commission **émettent toutefois des réserves sur le nombre de places de stationnement prévu dans le projet de STECAL qu'elle trouve trop important.**



La commission émet en conséquence un **avis favorable** à la modification simplifiée n ° 1 du PLU assorti de la présente réserve. »

**Réponse de la commune :**

Dans le but de prendre en compte la surface totale du STECAL, une modification de formulation va être apportée. De ce fait, l'article suivant (12.3) « En zone At, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface de la parcelle » devient « En zone At, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface de l'unité foncière. ».

Le projet du château Grissac prévoit deux poches de stationnement. Malgré la perméabilité des places prévue et donc la réduction de l'artificialisation des sols, le nombre de place peut certes être encore diminué. Par conséquent, et conformément à ce qui a déjà été indiqué en réponse à l'observation du Conseil Départemental, il est proposé de les réduire et ainsi de rédiger la nouvelle version du règlement sur ce point comme suit :

« 12.3 En zone At, il doit être aménagé :

- Une place de stationnement par chambre d'hôtel
- Une place de stationnement par gîte
- Autant de places de stationnement que nécessaire pour le personnel, sur déclaration de l'exploitant
- Une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les salles de dégustation et de réception. »

# 04

## CONCLUSION

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLU de la commune de Prignac et Marcamps nécessitent de légères adaptations du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

Celles-ci porteront sur les articles suivants (passages en bleu) :

- 2.9 – En secteur At, dans le strict respect des articles suivants, les constructions à usage d'habitation sont strictement limitées au gardiennage et au logement de fonction à vocation touristique :
  - Pour le gardiennage à condition qu'elle ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Pour le.s logement.s de fonction à condition qu'elle ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4.3 – En zone At, toute construction ou installation nouvelle doit concevoir et organiser toutes les installations techniques propres nécessaires afin de s'adapter à la disponibilité en eau des points de livraison.
- 4.8 – En zone At, il sera nécessaire de s'assurer de la faisabilité de systèmes d'assainissement suffisamment dimensionnés, au regard notamment de la configuration pédologique et hydrologique du site qui doit permettre la mise en place d'un système individuel conforme à la réglementation. Les solutions d'infiltration des eaux traitées devront être privilégiées. L'impact paysager de ces installations devra être pris en compte et minimisé.
- 4.13 – En zone At, les eaux pluviales devront obligatoirement être ~~résorbées~~ traitées sur le terrain d'assiette du projet. Le réemploi des eaux pluviales est à appliquer. En zone At, les solutions de recyclage des eaux pluviales portent notamment sur l'apport d'eau pour l'arrosage, l'alimentation de la piscine et/ou le lavage d'équipement viticole. L'impact paysager de ces installations devra être pris en compte et minimisé.
- 9.2 – En zone At, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la surface de l'unité foncière.

Nouvelle rédaction de l'article 9.3 comme suit :

- 9.3 – En zone At, afin de garantir les enjeux de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières, les bâtis à caractère patrimonial sont dans la mesure du possible conservés. Des restructurations lourdes sont envisageables en fonction de l'état du bâti et conformément aux autres articles du règlement. Les constructions neuves privilégient une implantation sur des terres déjà artificialisées. Le bâti à caractère patrimonial local se définit par un bâtiment, une maison ou un chai avec une grande valeur architectural, comme un bâti principal en pierre de taille, ou bien lié à l'histoire locale.
- 12.3 – En zone At, il doit être aménagé :
  - Une place de stationnement par chambre d'hôtel ;
  - Une place de stationnement par gîte ;
  - Autant de places de stationnement que nécessaire pour le personnel, sur déclaration de l'exploitant.
  - ~~Une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les salles de dégustation et de réception~~