



**ARRETE ACCORDANT  
UN PERMIS DE CONSTRUIRE  
Valant permis de démolir  
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 14 juin 2024 et complétée le 4 août 2024 et le 10 septembre 2024	
Par :	SAS Domaine Château de Grissac représentée par Monsieur LUSTEAUX David
Demeurant à :	2 chemin du Port d'Espeau 33710 Prignac et Marcamps
Sur un terrain sis à :	2 chemin du Port d'Espeau 33710 Prignac et Marcamps
Cadastré :	339 D 480, D 506, D 481, D 482, D 483, D 505, D 484, D 485, D 571, D 572, D 570, D 569, D 567, D 568, D 486, D 487, D 500, D 499, D 488, D 492, D 501, D 498, D 496, D 497, D 495, D 494, D 491, D 493, D 490, D 489
Nature des Travaux :	Rénovation/réhabilitation du château Grissac en hôtel restaurant, construction d'une piscine enterrée de 75 m <sup>2</sup> , construction de 2 orangeries, 4 gloriettes, démolition de l'ancien pool-house et de la piscine existante, aménagement paysager du site et création de 12 places de stationnement

N° PC 033 339 24 J0010  
N° AT 033 339 24 J0003

Surface de plancher  
créée : 1 101 m<sup>2</sup>

### Le Maire de Prignac et Marcamps

**Vu** la demande de permis de construire valant permis de démolir présentée le 14 juin 2024 par la SAS Domaine Château de Grissac représentée par Monsieur LUSTEAUX David demeurant 2 chemin du Port d'Espeau à Prignac et Marcamps ;

**Vu** l'objet de la demande :

- pour la rénovation/réhabilitation du château Grissac en hôtel restaurant, la construction d'une piscine enterrée de 75 m<sup>2</sup>, la construction de deux orangeries et de 4 gloriettes, la démolition de l'ancien pool-house et de la piscine existante, l'aménagement paysager du site et la création de 12 places de stationnement ;
- sur un terrain situé 2 chemin du Port d'Espeau à Prignac et Marcamps ;
- pour une surface de plancher créée de 1 101 m<sup>2</sup> ;
- pour une surface supprimée de 9 m<sup>2</sup> ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2015, modifié le 8 avril 2024, et notamment le règlement de la zone At ;

**Vu** l'avis avec prescriptions du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) du Cubzadais-Fronsadais en date du 13 septembre 2024 (annexe 1) ;

**Vu l'avis avec extension** d'ENEDIS - Autorisation Urbanisme Aquitaine et puissance estimée à 250 kVA triphasé en date du 16 juillet 2024 (annexe 2) ;

**Vu l'avis avec prescriptions** de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP et les IGH du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 31 juillet 2024 concernant la défense incendie relative au classement du projet en 5<sup>ème</sup> catégorie (annexe 3) ;

**Vu l'avis favorable** de la sous-commission d'accessibilité aux personnes handicapées dans les ERP en date du 30 juillet 2024 (annexe 4) ;

**Vu l'avis favorable sous réserves** concernant l'accès du Centre Routier Départemental de Haute Gironde en date du 27 juin 2024 (annexe 5) ;

**Vu la permission de voirie** autorisant l'utilisation d'une route départementale pour le rejet d'eaux usées traitées issues d'une installation d'Assainissement Non Collectif (ANC) du Centre Routier Départemental de Haute Gironde en date du 28 mai 2024 (annexe 6) ;

**Vu les documents reçus** en date du 4 août 2024 et du 10 septembre 2024 ;

**Considérant** que le projet concerne la rénovation/réhabilitation du château Grissac en hôtel restaurant, la construction d'une piscine enterrée de 75 m<sup>2</sup>, la construction de deux orangeries et de 4 gloriettes, la démolition de l'ancien pool-house et de la piscine existante, l'aménagement paysager du site et la création de 12 places de stationnement en zone At du PLU,

**Considérant** l'article R 425-15 du code de l'urbanisme qui stipule que "lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente,

**Considérant** que le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la sous-commission d'accessibilité sur le dossier spécifique AT 033 339 24 J0003 et d'un avis avec prescriptions du SDIS de la Gironde concernant la sécurité défense incendie pour l'ERP susvisé,

### **ARRETE**

**Article 1 :** Le présent Permis de Construire valant permis de démolir est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

**Article 2 :** Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions émises par le Centre Routier Départemental de Haute Gironde :

- L'accès au terrain sera positionné à l'emplacement de celui existant.
- Le pétitionnaire devra mettre cet ouvrage aux normes exigées (têtes de buses de sécurité...).
- L'accès fera l'objet d'une permission de voirie.
- L'accès au terrain créé sur la RD n° 137<sup>e</sup> 5 fera l'objet d'une demande d'autorisation de travaux, déposée auprès du Centre Routier Départemental.

**Article 3 :** Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions émises par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP et les IGH du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde dans son avis dont copie ci-annexée.

**Article 4 :** Le raccordement aux réseaux sera à la charge du pétitionnaire et s'effectuera en souterrain sur le domaine privé.

**Article 5 :** La solution compensatoire destinée au stockage des eaux pluviales devra être obligatoirement réalisée conformément au paragraphe 7.1 de la notice générale.

**Article 6 :** Les travaux et les installations devront être réalisés conformément à l'article R.1321-57 du Code de la Santé publique, afin d'éviter toute contamination du réseau public d'eau potable à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

Les eaux de vidange de la piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Elles devront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le milieu récepteur. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

**Article 7 :** En application de l'article R 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin du délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet

Prignac-et-Marcamps, le 04 novembre 2024  
Le Maire,



#### NOTA BENE :

Une déclaration dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction au sens fiscal du terme (construction devenue habitable) devra être effectuée via l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « biens immobiliers ».

La déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être accompagnée obligatoirement de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue à l'article R 111-20-3 du code de la construction et de l'habitation (article R. 462-4-1 du Code de l'Urbanisme) (AT3).

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

---

#### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

---

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

##### Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année, renouvelable une fois, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

##### Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407\*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

##### Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

##### Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.