

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PRIGNAC-ET-MARCAMPS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 09/12/2008
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 11/02/2015
Dossier soumis à Enquête publique du 01/06/2015 au 03/07/2015
PLU approuvé par D.C.M. du 17/12/2015

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

CHARLOT Fabien, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

LE MAIRE Céline, architecte dplg
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES



Céline Lemaire
architecte dplg
urbaniste dess

INTRODUCTION

Prignac-et-Marcamps a la particularité d'être le fruit de la fusion de deux communes, ce qui a eu un certain impact dans les modalités de développement de l'urbanisation sur le territoire. D'un éparpillement de hameaux à l'origine, la croissance urbaine a conduit à l'émergence d'un bourg de taille relativement importante, au maintien de petits hameaux au caractère très affirmé (Marcamps, Jolias ou Bonnefont), ou encore au développement du quartier des Lurzines.

Malgré tout, les différents risques pesant sur le territoire communal (inondation et carrière), l'existence également de grandes entités viticoles et d'espaces naturels remarquables, ont permis de conserver des ensembles paysagers très valorisants.

Dans ce contexte, le projet communal s'appuie sur l'impératif de maintenir un cadre de vie agréable. En ce sens, il ne s'agira pas de proposer un développement de l'urbanisation dans l'espace, mais plutôt de conforter les ensembles urbains existants et d'en améliorer le fonctionnement.

A. CONFORTER LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE COMMUNAL

A.1 PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET REMARQUABLES

Située le long de la Dordogne, de nombreuses vues sur les paysages de rivière, les zones de palus ou encore la vallée du Moron existent et constituent un véritable attrait. En ce sens, la plus grande prudence sera observée quant aux modalités d'urbanisation. D'autant plus que la majorité de l'urbanisation de Prignac-et-Marcamps s'est constituée sur des points hauts.

La nature des paysages s'appuie également sur la présence d'un réseau hydrographique très important dont l'élément majeur est le Moron qu'il convient de protéger. L'écoulement du Moron est d'ailleurs ponctué par une vaste zone de palus (par ailleurs classée en zone protégée espace naturel sensible – ZPENS - du département) située au Nord du territoire communal qui représente un véritable espace public pour la commune de Prignac-et-Marcamps et au-delà pour la Communauté de Communes du Canton de Bourg. Cet espace doit bénéficier dans l'avenir d'une plus grande valorisation par une amélioration de sa mise en connexion avec les quartiers habités périphériques. Le réseau hydrographique majeur constitué de la Dordogne et du Moron représente l'ossature de la trame verte et bleue qu'il convient de valoriser dans le projet de développement communal.



Par ailleurs, d'autres espaces naturels sont à recenser sur la commune et feront l'objet d'un classement spécifique. Il s'agit de la ZPENS des palus de la Dordogne, de la ripisylve de la Dordogne, et des boisements permettant de stabiliser les parties les plus pentues des coteaux, notamment à Entre Deux Monts, Plumet, Pair Non Pair, Rivière, jusqu'au bourg de Marcamps, puis le coteau nord de Bonnefont.

A.2 PERENNISER LES ENSEMBLES AGRICOLES

L'économie locale s'appuie majoritairement sur l'agriculture et plus particulièrement la viticulture. Cette activité demeure un moteur déterminant du maintien et de l'entretien des paysages et donc de

la pérennisation de l'identité communale. Il conviendra donc de favoriser un projet de territoire qui garantisse le caractère agricole de la commune.

La viticulture valorise les paysages et ouvre des panoramas de grandes qualités depuis quelques points hauts de la commune. Afin de préserver ces ouvertures visuelles, les constructions agricoles pourront être interdites dans des zones particulières où la conservation des paysages sera perçue comme un enjeu d'intérêt collectif, comme cela était d'ailleurs prévu de manière localisée au sud du bourg dans le précédent document d'urbanisme.



A.3 DONNER UNE NOUVELLE VOCATION AUX ZONES DE CARRIERES

La physionomie du territoire est à certains endroits extrêmement marquée par l'exploitation ancienne de carrières. Face à cette caractéristique qui constitue a priori autant d'éléments de contraintes, plusieurs alternatives restent envisageables pour néanmoins faire participer ces zones à l'avenir de la commune :

- Lorsque ces zones se situent au cœur de l'urbanisation actuelle, rendant une densification du tissu urbain impossible, il conviendra d'essayer de se servir de ces secteurs pour jouer un rôle dans l'amélioration du fonctionnement des quartiers (exemple des quartiers de Cabiraud ou de Perpigan où des cheminements piétons complémentaires peuvent relier les diverses entités des lieux-dits).
- Certaines de ces zones ont été « colonisées » par des boisements et dans ce cas le caractère naturel retrouvé participe à l'amélioration globale du cadre de vie. Il doit être maintenu en l'état (exemple du secteur des Hugons).
- L'avenir de la carrière de la Croix Blanche est plus flou. En tout état de cause, il conviendra d'étudier les différentes pistes possibles de reconversion. Le site est spectaculaire et il serait profitable à l'ensemble de la commune que ce secteur puisse un jour bénéficier d'une reconversion qui en ferait un élément d'attractivité, comme peut l'être aujourd'hui la grotte de Pair-Non-Pair.

A.4 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL DU TERRITOIRE

Au cours des dix dernières années, le territoire communal a consommé plus de 6ha d'espaces essentiellement classés en zone U ou NB du POS. Par contre, une faible surface des zones 1NA et 2NA de ce même document d'urbanisme a été consommée au profit du développement urbain à vocation essentiellement résidentielle. Au regard, des contraintes fortes qui existent à Prignac-et-Marcamps (risque d'inondation, risque d'effondrement de carrière,...), le foncier constructible est une ressource rare qu'il convient d'économiser autant que possible. C'est pourquoi, la commune se fixe pour ambition de réduire de plus de 40% les espaces ouverts à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) dans le nouveau document d'urbanisme.

Cet objectif semble par ailleurs d'autant plus pertinent, que les espaces urbanisés de la commune bénéficient d'un haut niveau d'équipement, en particulier en matière de connexion numérique. Il paraît donc d'autant plus pertinent d'y conforter l'urbanisation afin d'apporter un service de haut niveau aux futurs habitants, qui est par ailleurs aujourd'hui un critère indéniable définissant le confort du cadre de vie.

B. AMELIORER LES FONCTIONS ACTUELLES DU BOURG

Le Bourg de Prignac bénéficie d'une façade urbaine intéressante qui concentre l'essentiel des activités commerciales et de services de la commune.

B.1 CONFORTER SA VOCATION RESIDENTIELLE

Bénéficiant de la proximité des villes de Bourg-sur-Gironde, de Saint-André de Cubzac et à une autre échelle de la CUB, l'activité économique communale n'a pas vocation à se développer outre-mesure. Même s'il sera de l'intérêt communal, et de l'amélioration globale du cadre de vie des habitants, que des services de proximité puissent s'implanter dans le Bourg de Prignac, le projet d'urbanisme communal s'appuie essentiellement sur la volonté de conforter la vocation résidentielle du Bourg dans les quartiers où une certaine densification du tissu bâti est encore possible.



B.2 RATIONALISER SON FONCTIONNEMENT

Ce travail d'amélioration globale du fonctionnement du Bourg de Prignac est devenu nécessaire de par la juxtaposition progressive de diverses opérations d'ensemble et les nombreuses divisions parcellaires qui ont augmenté la densité du tissu bâti d'une part, et parallèlement une ossature de desserte des quartiers qui a globalement conservé une morphologie sous-dimensionnée. La rationalisation du fonctionnement du Bourg répond donc aux exigences de sécurisation des différents modes de circulation sur le territoire communal et d'amélioration globale de lisibilité des principaux axes de desserte.



Dans ce cadre, le PLU intègre :

- Des orientations d'aménagements qui seront des éléments de réflexion quant aux modalités d'ouverture de certaines zones à l'urbanisation ;
- L'étude préalable à la Convention d'Aménagement de Bourg dont les objectifs sont la valorisation des espaces publics majeurs, la sécurisation des accès au groupe scolaire et l'organisation de nouveaux sens de circulation à l'échelle du Bourg de Prignac.

C. « RAPPROCHER » LE QUARTIER DES LURZINES DU BOURG

C.1 CONFORTER SON URBANISATION

Le quartier des Lurzines se caractérise par une urbanisation qui est le fruit de la juxtaposition d'opérations d'ensemble sans liens les unes avec les autres et de divisions parcellaires successives. Au fil des ans, le secteur des Lurzines s'est constitué en quartier à part entière de Prignac-et-Marcamps sans pour autant en avoir la structuration, les espaces publics et les équipements.

Dans ce contexte, la volonté communale est de conforter la vocation résidentielle des Lurzines tout en améliorant le confort et le cadre de vie des habitants. Cela passe par le comblement des derniers espaces vacants pouvant être urbanisés sans que cela soit préjudiciable aux habitations déjà implantées et à l'activité viticole qui entoure les Lurzines. Afin d'améliorer les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, des orientations d'aménagement sont développées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Afin de renforcer l'identité de ce quartier et de lui doter d'une centralité, l'objectif est de faire de l'espace vert adossé au chemin des Lurzines, un espace public paysagé et valorisé qui pourrait être associé à la valorisation des vestiges (mur) de la Chapelle des Lurzines datant du XII^{ème} siècle.



C.2 AMELIORER SA MISE EN RELATION AVEC LE BOURG

L'existence du quartier des Lurzines est aujourd'hui actée de fait. Néanmoins dans une recherche d'amélioration globale du cadre de vie des habitants et de donner une égale possibilité d'accéder aux services publics communaux, les modalités de « rapprochement » de ce quartier à la vie du Bourg de Prignac sera recherchée.

Cela passera notamment par la création d'un cheminement sécurisé entre les deux entités. Ce cheminement sera mis en relation avec la réflexion menée plus globalement dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg quant aux modalités de circulation.

D. VALORISER DES IDENTITES MARQUANTES DU TERRITOIRE COMMUNAL

D.1 LE CHATEAU GRISSAC

Ce patrimoine bâti et le domaine dans lequel il s'inscrit se trouvent aujourd'hui en état d'abandon. Autrefois siège d'une exploitation agricole, l'avenir de ce domaine reste incertain. Néanmoins, son ancien statut agricole fige aujourd'hui toute possibilité de reconversion des constructions existantes. Le projet d'urbanisme futur doit intégrer des possibilités de réappropriation de ce patrimoine bâti, au risque de voir disparaître à



terme un des ensemble architectural les plus emblématiques de la commune.

D.2 LE MUR DES LURZINES

Comme évoqué précédemment, ce témoignage ancien de l'existence d'une vie locale dans le quartier des Lurzines mérite d'être réhabilité, d'autant plus s'il participe à un projet plus général d'amélioration du cadre de vie des habitants, et de création d'un espace public pour ce quartier.



D.3 DEVELOPPER UNE INTERCONNEXION DES POINTS D'INTERÊTS COMMUNAUX

Prignac-et-Marcamps est riche d'un patrimoine naturel et bâti qui se trouve finalement assez disséminé sur le territoire communal. Si certains éléments de ce patrimoine communal sont connus (grotte de Pair-Non-Pair ou marais du Moron par exemple), d'autres restent anonymes et mériteraient d'être valorisés (lavoir de Cabiraud par exemples).

Ces éléments sont suffisamment disséminés sur la commune pour servir d'appui à l'émergence d'un véritable « circuit de découverte » de Prignac, avec une vocation également plus pratique au quotidien pour les habitants de cheminements alternatifs à l'utilisation de l'automobile.

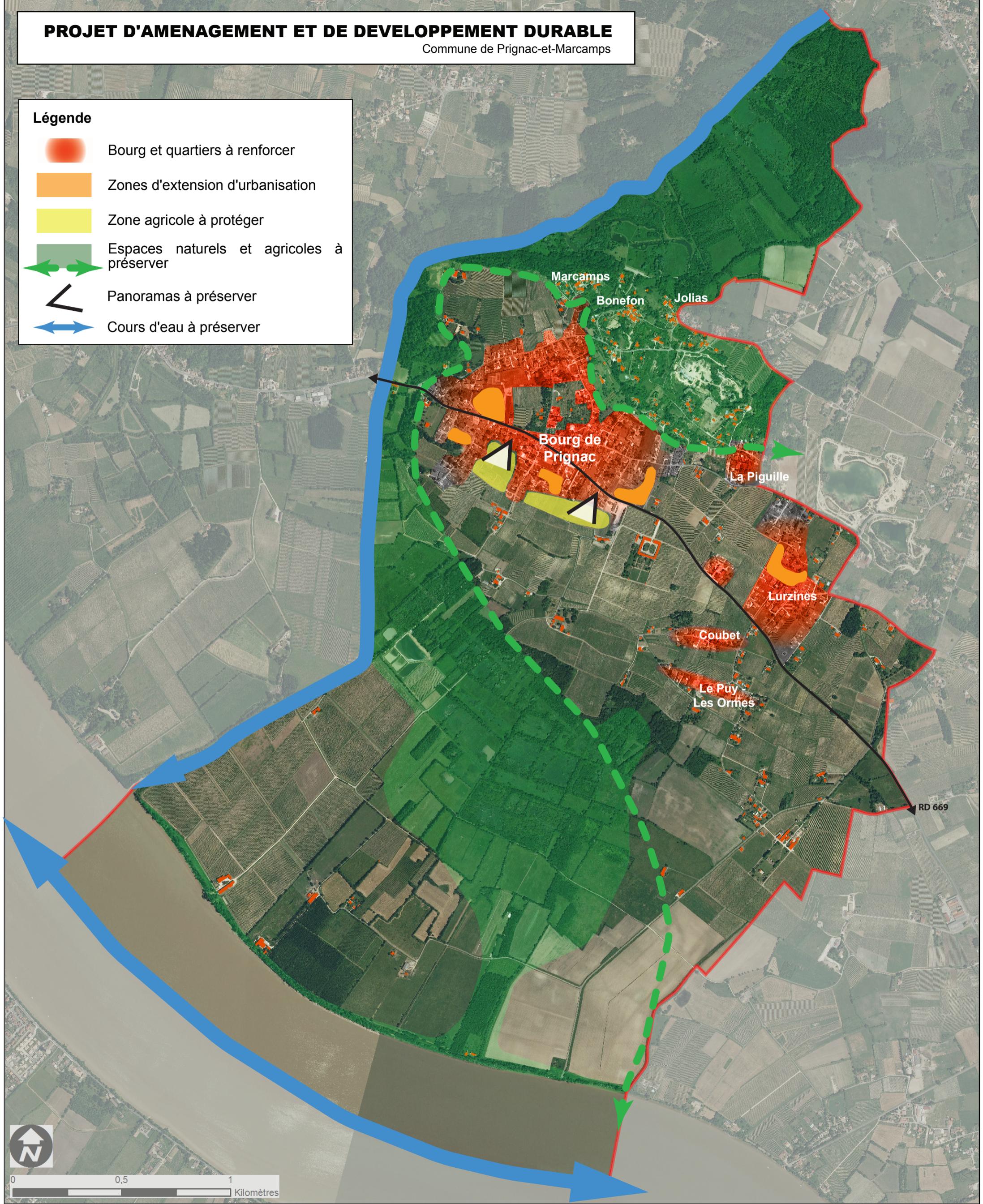


PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de Prignac-et-Marcamps

Légende

-  Bourg et quartiers à renforcer
-  Zones d'extension d'urbanisation
-  Zone agricole à protéger
-  Espaces naturels et agricoles à préserver
-  Panoramas à préserver
-  Cours d'eau à préserver



RD 669

