



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**De la commune de Prignac et Marcamps – Département de la Gironde**  
**Séance du 2 avril 2024 à 18h30**

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie de Prignac et Marcamps, le mardi 2 avril 2024 à 18h30, sous la présidence de Monsieur Francis Bérard, Maire.

Date de convocation : 28 mars 2024

**Délibération n° 202444 : Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac-et-Marcamps**

**Présents : 9**

Mme, C. Levreaud, MM G. Augier, F. Bérard, O. Couderc, R. Dukers, G. Hogrel, L. Lefèvre, C. Migner, M. Sacy.

**Absents excusés ayant donné pouvoir : 5**

Mme E. Bonachera donne pouvoir à M. G. Augier, M. C. Laveuf donne pouvoir à M. O. Couderc, Mme A. Souda-Français donne pouvoir à F. Bérard, Mme T. Bérard donne pouvoir à M. R. Dukers, Mme M. Robitaillié donne pouvoir à Mme. C. Levreaud.

**Absente excusée : 1**

Mme H. Marguerie.

**Absent : 0**

Secrétaire de séance : Richard Dukers.

**Vu** la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » exercée par la commune de Prignac-et-Marcamps,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment les article L153-36 et L153-45 à L153-48,

**Vu** le plan local d'urbanisme de Prignac-et-Marcamps approuvé le 21 décembre 2015,

**Vu** la délibération n°202301241 en date du 24 janvier 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme,

**Vu** l'arrêté n°2023-08 pris par le Maire le 6 mars 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme,

**Vu** la délibération n°202312208 en date du 20 décembre 2023 portant mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 de Plan local d'urbanisme,

**Vu** les avis émis par les personnes publiques associées et notamment par le Département et la CDPENAF,

**Vu** les avis du public reçu lors de la mise à disposition du public du 8 janvier au 7 février 2024 inclus,

Monsieur le Maire rappelle les motifs de l'engagement d'une procédure de modification simplifiée :

- Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée)
- Suppression de deux emplacements réservés

Monsieur le Maire rappelle les conditions dans lesquelles s'est déroulée la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune : le lieu et les heures pendant lesquelles le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations dans le registre, que le dossier a été publié en caractères apparents dans le journal et affiché en Mairie, la publication dans la presse départementale et sur le site internet de la commune et enfin, la mise à disposition d'une adresse mail et postale. L'avis a été publié 14 jours avant le début de la mise à disposition et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

**Monsieur le Maire précise qu'un bilan de cette mise à disposition du public, ci-annexé, rappelle en détail les modalités administratives mises en œuvre pour la mise à disposition du dossier, et présente l'ensemble des observations émises par le public ainsi que par les personnes publiques associées.**

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, 7 avis ont en effet été émis, dont le contenu détaillé est repris dans le bilan ci-annexé :

- **SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE CUBZAGUAIS NORD GIRONDE** : avis favorable
- **COMMUNAUTE DE COMMUNE DU GRAND CUBZAGUAIS** : avis favorable
- **CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT NOUVELLE AQUITAINE** : avis favorable
- **MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE NOUVELLE AQUITAINE** : 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).
- **DEPARTEMENT DE LA GIRONDE** : la Directions de l'Habitat et de l'Urbanisme, et la Direction de la Valorisation des Ressources et des Territoires - Service de la ressource en eau et de la qualité des milieux, ont rendu un avis détaillé avec un certains nombres de réserves sur les points suivants :
  - o Sur l'aspect du paysage et du patrimoine naturel
  - o Sur la question de l'eau potable, du traitement des eaux usées et des eaux pluviales
  - o Sur l'aspect des circuits de promenade et chemins de randonnées :
  - o Sur le respect du PPRI
  - o Sur la proximité de la zone Natura 2000 du Moron
- **ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE PRIGNAC ET MARCAMPES** : avis non favorable sur la suppression de l'emplacement réservé n°3 à proximité immédiate de la Chapelle des Lurzines (XIIe siècle), inscrite au titre des monuments historiques. Et sollicite



la mairie pour 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. »

- **COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS** : Avis favorable avec précisions apportées sur l'emprise au sol maximale des constructions en zone At et réserves sur le nombre de places de stationnement prévu dans le projet de STECAL qu'elle trouve trop important.

Monsieur le Maire propose, au sein du bilan ci-annexé, une réponse argumentée à l'ensemble des observations et réserves émises par les PPA. Afin de prendre en compte ces réserves, il propose également d'apporter certains ajustements jugés opportuns, et ainsi d'améliorer la rédaction du règlement du PLU dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Ces ajustements sont les suivants :

**En rouge**, ce sont les modifications initiales constituant la modification simplifiée du PLU de Prignac et Marcamps.

**En bleu**, ce sont les modifications rédigées pour donner suite aux retours de la mise à disposition du public et des PPA.

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 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.

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.

~~9.3 – En zone At, les constructions dédiées à l'habitation devront être limitées :~~

- ~~- au gardiennage à condition qu'elle ne dépasse pas 50m<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.~~

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

Compte tenu de tout ce qui précède, il est proposé le conseil municipal :

- D'approuver le bilan de la concertation de la modification simplifiée n°1 du PLU - *ci-annexé*
- D'approuver le projet de modification simplifiée n°1 du PLU *ci-annexé*
- D'autoriser Monsieur le Maire à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette modification simplifiée n°1

Le Conseil Municipal approuve à la majorité l'ensemble des propositions.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le présent acte devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au préfet. Le dossier modifié est tenu à la disposition du public en Mairie.

Pour : 11

Contre : 3 (Mme E. Bonachera, MM. G. Augier et G. Hogrel)

Abstention : 0

Le Maire,

- Accomplit tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Prignac et Marcamps,  
Le 2 avril 2024

Secrétaire de séance,

Richard Dukers



Le Maire

Francis Béfard

