

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
Modification simplifiée approuvée par D.C.M. du 02/04/2024

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1

Sommaire

Introduction	3
1/ Procédure de modification simplifiée.....	4
3/ Contenu de la modification simplifiée n°1	7
3.1/ Projet de modification du plan de zonage	7
3.2/ Projet de modification du règlement de la zone A	8
3.3/ Projet de modification des annexes.....	15
3.4/ Projet de modification du tableau des surfaces.....	17
Annexes	18

Introduction

La commune de Prignac-et-Marcamps (33710) compte 1 374 habitants (INSEE 2022) et s'étend sur une superficie d'environ 966 hectares. Elle est située dans le département de la Gironde, rive droite de la Dordogne.

Le plan local d'urbanisme de Prignac-et-Marcamps a été approuvé le 25 décembre 2015.

La commune appartient au Grand Cubzaguais Communauté de Communes et fait partie du périmètre du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, en cours de révision.

Par délibération en date du 24 janvier 2023, la commune a prescrit la procédure de modification simplifiée, afin de permettre :

- La création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) en zone agricole
- La suppression de deux emplacements réservés

1/ Procédure de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Prignac-et-Marcamps porte sur :

- La 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 ;
- La suppression de deux emplacements réservés au titre de l'article L151-41 3° du code de l'urbanisme.

Ces deux points impliquent une modification du plan de zonage, du règlement et de l'annexe 6.2 concernant les emplacements réservés.

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification. En effet, elle ne nécessite pas de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Pour rappel, les orientations du PADD sont les suivantes :

- A. Conforter les grands équilibres du territoire communal
 - a. Protéger les espaces naturels et remarquables
 - b. Pérenniser les ensembles agricoles
 - c. Donner une nouvelle vocation aux zones de carrières
 - d. Maintenir le développement spatial du territoire
- B. Améliorer les fonctions actuelles du Bourg
 - a. Conformer sa vocation résidentielle
 - b. Rationaliser son fonctionnement
- C. « Rapprocher » le quartier des Lurzines du Bourg
 - a. Conforter son urbanisation
 - b. Améliorer sa mise en relation avec le Bourg
- D. Valoriser des identités marquantes du territoire communal
 - a. Le château Grissac
 - b. Le mur des Lurzines
 - c. Développer une interconnexion des points d'intérêt communaux

Le projet de modification simplifiée n'a pas non plus pour objet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N).

Enfin, cette modification ne prévoit pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; de diminuer ces possibilités de construire ; ou de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

La modification du PLU de Prignac-et-Marcamps peut donc revêtir la forme de la procédure de modification simplifiée encadrée par les articles L153-45 et suivants.

Ainsi, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 seront mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La procédure de modification simplifiée :

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la procédure de modification n °1 du plan local d'urbanisme de Prignac-et-Marcamps (24 janvier 2023)

Arrêté du Maire engageant la procédure de modification (6 mars 2023)

Constitution du dossier de modification simplifiée n ° 1 du PLU de Prignac-et-Marcamps, exposant les motifs et justifications

Consultation de l'autorité environnementale pour la demande "au cas par cas" pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire

Notification du dossier de modification simplifiées n °1 aux PPA

Avis de la CDPENAF

Délibération du Conseil Municipal fixant les modalités de mise à disposition du public

Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n ° 1 des avis des PPA, et le cas échéant de l'avis de l'autorité environnementale

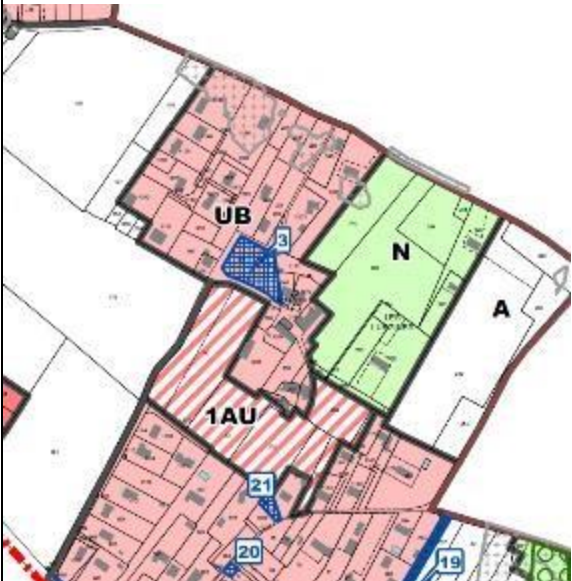
Bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n °1 et délibération motivée du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n °1 du PLU de Prignac

Opposabilité du document

2/ Contenu de la modification simplifiée n°1

La modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac-et-Marcamps implique une modification du plan de zonage, du règlement et de l'annexe 6.2 concernant les emplacements réservés.

2.1/ Projet de modification du plan de zonage

Plan de zonage actuel	Projet de modification du plan de zonage
Secteur du château Grissac 	
Secteur des Lurzines ER n°3 	

Secteur des Lurzines ER n°20

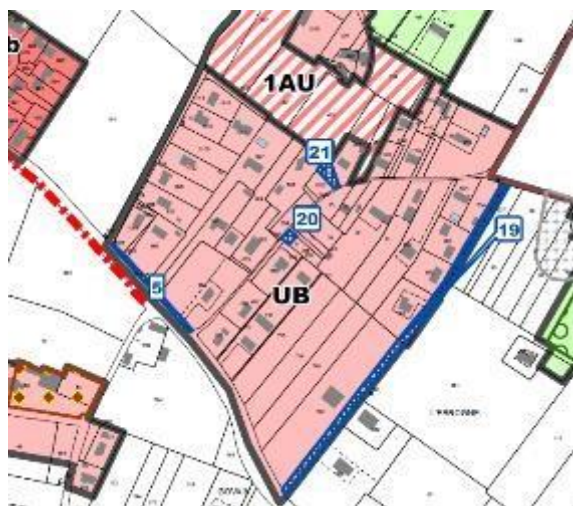


Tableau des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés

N°	Description des emplacements réservés	Surface (m²)
1	Aménagement du carrefour R.D. 999/C.N. 1	518 m²
2	Aménagement du carrefour R.D. 999/C.N. 1	244 m²
3	Aménagement V.C. chemin du "Sablon" (emprise de fin)	798 m²
4	Aménagement et sécurisation de la RD999 au niveau des Lurzines	440 m²
5	Aménagement d'un accès à la berge du Moron et au sentier de randonnée - parcelle n° 1035	362 m²
6	Création d'une voie de desserte	342 m²
7	Création d'une voie de desserte	4740 m²
8	Création d'une voie de desserte des équipements sportifs	792 m²
9	Cheminement piéton - Port du Moron Site naturel (largeur d'emprise 5 m)	4432 m²
10	Cheminement piéton - Site naturel de La Chapelle de Magagnac (largeur d'emprise 5 m)	16880 m²
11	Cheminement piéton - Port du Moron - La Chapelle (largeur d'emprise 5 m)	13478 m²
12	Cheminement piéton - Passage de canalisation (assainissement) - entre les fossés - Le Moulinet - Moulin de Sordas (largeur d'emprise 5 m)	1162 m²
13	Cheminement piéton - Chemin Entre Deux Monts - Chézac (largeur d'emprise 5 m)	1679 m²
14	Cheminement piéton - zone du stade - Chemin du Lazzar de Moly (largeur d'emprise 5 m)	577 m²
15	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (prote de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	1529 m²
16	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (prote de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	798 m²
17	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (prote de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	2380 m²
18	Création d'une voie de desserte, de sécurisation et d'aménagement de la frange Est des Lurzines (largeur d'emprise de fin maximum)	3122 m²
19	Sécurisation d'une amorce de voie pour l'aménagement du secteur des Lurzines centres	328 m²
20	Réalisation d'un parc de stationnement	2540 m²

N°	Désignation des opérations envisagées	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Aménagement du carrefour R.D. 999/C.N. 1	Commune	518 m²
2	Aménagement du carrefour R.D. 999/C.N. 1	Commune	244 m²
3	Aménagement V.C. chemin du "Sablon" (emprise de fin)	Commune	798 m²
4	Aménagement et sécurisation de la RD999 au niveau des Lurzines	Commune	440 m²
5	Aménagement d'un accès à la berge du Moron et au sentier de randonnée - parcelle n° 1035	Commune	362 m²
6	Création d'une voie de desserte	Commune	342 m²
7	Création d'une voie de desserte	Commune	4740 m²
8	Création d'une voie de desserte des équipements sportifs	Commune	792 m²
9	Cheminement piéton - Port du Moron Site naturel (largeur d'emprise 5 m)	Commune	4432 m²
10	Cheminement piéton - Site naturel de La Chapelle de Magagnac (largeur d'emprise 5 m)	Commune	16880 m²
11	Cheminement piéton - Port du Moron - La Chapelle (largeur d'emprise 5 m)	Commune	13478 m²
12	Cheminement piéton - Passage de canalisation (assainissement) - entre les fossés - Le Moulinet - Moulin de Sordas (largeur d'emprise 5 m)	Commune	1162 m²
13	Cheminement piéton - Chemin Entre Deux Monts - Chézac (largeur d'emprise 5 m)	Commune	1679 m²
14	Cheminement piéton - zone du stade - Chemin du Lazzar de Moly (largeur d'emprise 5 m)	Commune	577 m²
15	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (prote de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	1529 m²
16	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (prote de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	798 m²
17	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (prote de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	2380 m²
18	Création d'une voie de desserte, de sécurisation et d'aménagement de la frange Est des Lurzines (largeur d'emprise de fin maximum)	Commune	3122 m²
19	Sécurisation d'une amorce de voie pour l'aménagement du secteur des Lurzines centres	Commune	328 m²
20	Réalisation d'un parc de stationnement	Commune	2540 m²

2.2/ Projet de modification du règlement de la zone A

Caractère de la zone	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
Elle comprend plusieurs secteurs : - Ap correspondant à des espaces agricoles protégés en raison de leur valeur paysagère forte.	Elle comprend plusieurs secteurs : - Ap correspondant à des espaces agricoles protégés en raison de leur valeur paysagère forte. - At correspondant à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) dédié aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier et agritouristique sur le site du château Grissac.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
Sont autorisés sous conditions particulières : (...)	Sont autorisés sous conditions particulières : (...) 2.8– En 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. 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 50m² de surface de plancher ; - Pour le.s logement.s de fonction à condition qu'elle ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.
ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
a) <u>Dispositions propres aux accès</u> créés sur la voirie départementale, hors agglomération. 3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.	a) <u>Dispositions propres aux accès</u> créés sur la voirie départementale, hors agglomération. 3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. 3.4 – Les accès doivent être adaptés à la fonction du lieu mais aussi au caractère agricole de la zone. 3.5 – Les revêtements devront être perméables à l'eau. Les alignements d'arbres de part et d'autre des voies existantes devront être conservés ou remplacés si arrachés.
ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
2- <u>ASSAINISSEMENT</u> <u>Eaux usées</u> (...)	1- <u>EAU POTABLE</u> 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.

	<u>2- ASSAINISSEMENT</u> <u>Eaux usées</u> 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.
<u>Eaux pluviales (...)</u>	<u>Eaux pluviales</u> 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.

3– <u>AUTRES RESEAUX</u> 4.13- En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est nécessaire de prévoir pour toute construction à usage d'habitation la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.	3– <u>AUTRES RESEAUX</u> 4.13 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est nécessaire de prévoir pour toute construction à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier et touristique la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement

6.1 – Hors agglomération, par rapport aux routes départementales suivantes, les constructions à usage d'habitation, en tout point, doivent être édifiées : - à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ; - à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ; - à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}. 6.2 – Hors agglomération, par rapport aux routes départementales suivantes, les autres constructions, en tout point, doivent être édifiées : - à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ; - à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ; - à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}.	6.1– Hors agglomération, par rapport aux routes départementales suivantes, les constructions à usage d'habitation, en tout point, doivent être édifiées minimum : - à 35 mètres de l'axe de la RD 669 ; - à 25 mètres de l'axe de la RD 133 ; - à 10 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}. 6.2– Hors agglomération, par rapport aux routes départementales suivantes, les autres constructions, en tout point, doivent être édifiées minimum : - à 25 mètres de l'axe de la RD 669 ; - à 10 mètres de l'axe de la RD 133 ; - à 8 mètres de l'axe de la RD 137^{E5}. (...) 6.6– En zone At, les piscines peuvent déroger aux règles des articles 6.1 et 6.2.
---	---

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règlement actuel	Projet de modification du règlement
7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives : - pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus. - pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.	7.1– Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives : - pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus. - pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

(...)	(...)
	7.2 En zone At, les piscines peuvent déroger à l'article 7.1.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règlement actuel	Projet de modification du règlement
------------------	-------------------------------------

8.1 - Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.	8.1 - Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation. 8.2 – En zone At, les piscines peuvent déroger à l'article 8.1.
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
9.1 – L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU.	9.1 – L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU. 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, 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.
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
<u>Revêtement des façades</u> (...) 11.14- Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de : - bardages métalliques, - bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées). - maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint). - revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que	<u>Revêtement des façades</u> (...) 11.14- Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de : - bardages métalliques, - bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées). - maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint). - revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que

le bardage employé pour le revêtement des façades. - teintes grises ou foncées <u>Toitures</u> (...) 11.16– Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.	le bardage employé pour le revêtement des façades. - teintes grises ou foncées - murs végétalisés <u>Toitures</u> (...) 11.16– Les toitures terrasses avec ou sans végétalisation seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi. <u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u> <u>Murs</u> 11.18– Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois, les murs végétalisés 11.19– Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les pierres d'ornement. <u>Toitures</u> 11.20- Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes à minima. Cependant, les toitures terrasses avec ou sans végétalisation sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. 11.21– Les toitures à pente(s) doivent être : - en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées. - en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération. - D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...) Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 % <u>Clôtures</u> 11.22- La clôture sur voies et en mitoyenneté doit être constituée : - soit d'une haie végétale seule, - soit d'une clôture à claire-voie en grillage. - soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale. Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée. <u>Bâtiments annexes</u> 11.23- Les bâtiments annexes aux constructions principales, tels que garages, abris, remises, local technique ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. 11.24- Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.
---	--

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
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 30m² de surface de plancher.	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 30m² 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 m² 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.
ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS	
Règlement actuel	Projet de modification du règlement
13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. 13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.	13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. 13.3- Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales. 13.4– Les alignement d'arbres de part au d'autre des voies existantes devront être conservés ou remplacés par des arbres équivalents. 13.5– Les nouvelles plantations devront être constituées d'essences locales.

2.3/ Projet de modification des annexes

Annexes actuelles			
Annexe 6.2			
N°	Désignation des opérations envisagées	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Aménagement du carrefour R.D 669/V.C n°1	Commune	518 m²
	- Sur R.D: élargissement pour réalisation d'un rond-point.		
	- Sur V.C 1: emprise portée à 8 m environ		
	- Pan coupé au carrefour		
2	Aménagement du carrefour R.D 669/V.C n°4	Commune	244 m²
3	Création d'un parc public aux Lurzines	Commune	2221 m²
4	Elargissement V.C chemin du " Sablas " (emprise de 8m minimum)	Commune	799 m²
5	Aménagement et sécurisation de la RD669 au niveau des Lurzines	Commune	449 m²
6	Aménagement d'un accès à la berge du Moron et au sentier de randonnée - parcelle n° 1005	Commune	362 m²
7	Création d'une aire de repos.	Commune	342 m²
8	Réserve foncière pour la réalisation de nouveaux équipements publics	Commune	4740 m²
9	Création d'une voie de desserte des équipements sportifs	Commune	793 m²
10	Cheminement piéton - Pont du Moron Site naturel (largeur d'emprise (5 m)	Commune	4432 m²
11	Cheminement piéton - Site naturel de La Chapelle de Magrigne (largeur d'emprise 5 m)	Commune	16890 m²
12	Cheminement piéton - Pont du Moron - La Cafourche (largeur d'emprise 5 m)	Commune	13478 m²
13	Cheminement piéton + Passage de canalisation (assainissement) + entretien fossé - Le Moulinot - Moulin de landart (largeur d'emprise 6 m)	Commune	1162 m²
14	Cheminement piéton - Chemin Entre Deux Monts - Clayac (largeur d'emprise 5 m)	Commune	1679 m²
15	Cheminement piéton - zone du stade - Chemin du Launa de Nolly (largeur d'emprise 5 m)	Commune	577 m²
16	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (grotte de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	1529 m²
17	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (grotte de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	716 m²
18	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (grotte de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	2360 m²
19	Création d'une voie de desserte, de sécurisation et d'aménagement de la frange Est des Lurzines (largeur d'emprise de 8m minimum)	Commune	3122 m²
20	Sécurisation d'une amorce de voirie pour l'aménagement du secteur des Lurzines sud	Commune	116 m²
21	Sécurisation d'une amorce de voirie pour l'aménagement du secteur des Lurzines centre	Commune	326 m²
22	Réalisation d'un parc de stationnement	Commune	2540 m²

Projet de modification des annexes (suppression n°3 et n°20)

N°	Désignation des opérations envisagées	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Aménagement du carrefour R.D 669/V.C n°1	Commune	518 m²
	- Sur R.D: élargissement pour réalisation d'un rond-point. - Sur V.C 1: emprise portée à 8 m environ - Pan coupé au carrefour		
2	Aménagement du carrefour R.D 669/V.C n°4	Commune	244 m²
4	Elargissement V.C chemin du " Sablas " (emprise de 8m minimum)	Commune	799 m²
5	Aménagement et sécurisation de la RD669 au niveau des Lurzines	Commune	449 m²
6	Aménagement d'un accès à la berge du Moron et au sentier de randonnée - parcelle n° 1005	Commune	362 m²
7	Création d'une aire de repos.	Commune	342 m²
8	Réserve foncière pour la réalisation de nouveaux équipements publics	Commune	4740 m²
9	Création d'une voie de desserte des équipements sportifs	Commune	793 m²
10	Cheminement piéton - Pont du Moron Site naturel (largeur d'emprise (5 m)	Commune	4432 m²
11	Cheminement piéton - Site naturel de La Chapelle de Magrigne (largeur d'emprise 5 m)	Commune	16890 m²
12	Cheminement piéton - Pont du Moron - La Cafourche (largeur d'emprise 5 m)	Commune	13478 m²
13	Cheminement piéton + Passage de canalisation (assainissement) + entretien fossé - Le Moulinot - Moulin de landart (largeur d'emprise 6 m)	Commune	1162 m²
14	Cheminement piéton - Chemin Entre Deux Monts - Clayac (largeur d'emprise 5 m)	Commune	1679 m²
15	Cheminement piéton - zone du stade - Chemin du Launa de Nolly (largeur d'emprise 5 m)	Commune	577 m²
16	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (grotte de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	1529 m²
17	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (grotte de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	716 m²
18	Aménagements, installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur du patrimoine préhistorique (grotte de Pair non Pair, gisement " Sur Roc ")	Etat	2360 m²
19	Création d'une voie de desserte, de sécurisation et d'aménagement de la frange Est des Lurzines (largeur d'emprise de 8m minimum)	Commune	3122 m²
21	Sécurisation d'une amorce de voirie pour l'aménagement du secteur des Lurzines centre	Commune	326 m²
22	Réalisation d'un parc de stationnement	Commune	2540 m²

2.4/ Projet de modification du tableau des surfaces

Tableau des surfaces actuelles

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UAa	15,49 ha	1,61%
	UAb	1,61 ha	0,17%
	UB	50,87 ha	5,28%
	UE	3,03 ha	0,31%
	UK	0,75 ha	0,08%
AU	1AU	3,20 ha	0,33%
	1AUa	2,16 ha	0,22%
	1AUb	2,37 ha	0,25%
	2AUe	0,47 ha	0,05%
A	A	443,80 ha	46,05%
	Ap	7,18 ha	0,74%
N	N	432,86 ha	44,91%
TOTAL		963,79 ha	100,00%

Projet de modification du tableau des surfaces

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UAa	15,49 ha	1,61%
	UAb	1,61 ha	0,17%
	UB	50,87 ha	5,28%
	UE	3,03 ha	0,31%
	UK	0,75 ha	0,08%
AU	1AU	3,20 ha	0,33%
	1AUa	2,16 ha	0,22%
	1AUb	2,37 ha	0,25%
	2AUe	0,47 ha	0,05%
A	A	441,31 ha	45,57%
	Ap	7,18 ha	0,74%
	At	2,49 ha	0,25%
N	N	432,86 ha	44,91%
TOTAL		963,79 ha	100,00%

Annexes



Envoyé en préfecture le 26/01/2023
Reçu en préfecture le 26/01/2023
Publié le
ID : 033-213303389-20230125-202301241-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie de Prignac et Marcamps, le mardi 24 janvier 2023 à 19h00, sous la présidence de Monsieur Francis Bérard, Maire.

Date de convocation : 20 janvier 2023

Délibération n° 202301241 : Prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Prignac et Marcamps

Présents : 11

Mesdames Tiffany Bérard, Myriam Robitaille, Corine Levreaud, Elisabeth Bonachera, Messieurs Francis Bérard, Laury Lefèvre, Richard Dukers, Olivier Couderc, Michaël Sacy, Guillaume Augier, Gilbert Hogrel.

Absents excusés ayant donné pouvoir : 4

Hélène Marguerie donne pouvoir à Francis Bérard, Audrey Souda-Français donne pouvoir à Tiffany Bérard, Claude Migner donne pouvoir à Laury Lefèvre, Cédric Laveuf donne pouvoir à Olivier Couderc.

Absents excusés : 0

Absents : 0

Secrétaire de séance : Myriam Robitaille

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 articles 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°202210117 en date du 11 octobre 2022 prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme,

Considérant que la modification visée entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme,

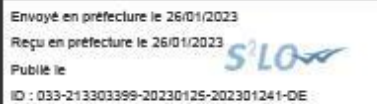
Monsieur le Maire expose les motifs de ce second engagement d'une procédure de modification simplifiée :

La modification simplifiée précédemment prescrite prévoyait l'identification du château Grissac pour permettre un changement de destination afin d'accueillir un projet oenotouristique.

Après analyse du projet, la chambre d'agriculture conseille à la commune de changer d'outil d'urbanisme afin de sécuriser juridiquement le projet.

Ainsi, les objectifs de la modification simplifiée du PLU sont les suivants :

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



Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au préfet ;
- Au président de la Région Nouvelle Aquitaine ;
- Au président du Département de la Gironde ;
- Au représentant de la Chambre d'Agriculture ;
- Au représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Au représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- A la présidente de syndicat mixte du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde
- A la présidente du Grand Cubzaguais Communauté de Communes

Compte tenu de tout ce qui précède, le conseil municipal décide à la majorité :

- D'approuver les objectifs poursuivis et d'engager la procédure de modification simplifiée
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager les démarches et procédures de consultations correspondantes,
- De mandater Monsieur le Maire pour notifier la présente délibération aux Personnes Publiques Associées

Pour : 12

Contre : 3

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 25 janvier 2023

Secrétaire de séance,

Myriam Robitaille



Le Maire

Francis Bérard



**ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

N° 2023-08

Le Maire de **Prignac et Marcamps**,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, L. 153-31, L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 17 décembre 2015 ;

Considérant qu'une procédure de modification simplifiée du PLU de Prignac et Marcamps est nécessaire afin de répondre aux objectifs suivants :

- La modification simplifiée précédemment prescrite prévoyait l'identification du château Grissac pour permettre un changement de destination afin d'accueillir un projet œnotouristique.

Après analyse du projet, la chambre d'agriculture conseille à la commune de changer d'outil d'urbanisme afin de sécuriser juridiquement le projet.

Ainsi, les objectifs de la modification simplifiée du PLU sont les suivants :

- Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée)
- la suppression de deux emplacements réservés au titre de l'article L151-41 3° du code de l'urbanisme.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 L. 153-43 du code de l'urbanisme) :

- ▲ soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ▲ soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- ▲ soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (article L. 153-45 et L. 153-47 du code de l'urbanisme) :

- ▲ soit de majorer de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ▲ soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ▲ soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;

Considérant que le dossier de modification simplifiée comprendra le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à

l'article L. 132-7 ;



Considérant que ce dossier sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que ces observations seront enregistrées et conservées en mairie ;

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition,

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARRETE

Article 1 : Il est engagé une modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Prignac et Marcamps

Article 2 : La modification à procédure simplifiée n° 1 concernera

- création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) : château Grissac
- suppression de l'emplacement réservé n°3
- suppression de l'emplacement réservé n°20

Article 3 : Le maire est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à monsieur le préfet de la Gironde.

Il sera publié à la Mairie de Prignac et Marcamps. Chacun en ce qui le concerne sera chargé de l'exécution du présent arrêté.

Prignac et Marcamps,
le 06 mars 2023
Le Maire,
Francis Bérard

