

REVISION ALLEGEE DU PLU de Génissac

Réunion d'association préalable des personnes publiques

Compte rendu de la réunion du jeudi 19 décembre 2024
Mairie de Génissac

Participants

> Commune de Génissac :

- Emeline BOURDAT-BRISSEAU, Maire de Génissac
- Jean-Marie BAGGIO, adjoint au maire

> Communauté d'agglomération du Grand Libournais :

- Benjamin MAUFRONT, Responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine
- Mathieu TEISSIER, Responsable GEMAPI

> Conseil juridique :

- Olivier CHAMBORD, avocat

> Personnes Publiques :

- Laurent COURAU, Directeur délégué à la Chambre d'agriculture Gironde
- Julien MAGNAC, PETR Grand Libournais
- Valérie POTHET, INAO
- Sébastien LANCELEVEE, DDTM – SAT
- Christine BOUILLAUD, CD33 – DHU

> Pour le groupement d'études :

- Sébastien BOIME, urbaniste, id. de Ville (mandataire)
- Léa RENAUD, juriste urbaniste, id. de Ville (mandataire)

Toutes les personnes publiques associées avaient été **conviées par courriel le 4 décembre 2024**. Une confirmation de la tenue de la réunion a été transmise le **13 décembre 2024** à travers un courriel incluant un lien de téléchargement des documents de travail du projet de révision allégée du PLU pour la commune de Génissac.

Compte Rendu

[Lien pour télécharger le support présenté en réunion](#)

Ordre du jour

Dans le cadre de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Génissac, une réunion de travail avec les Personnes Publiques est organisée pour recueillir leurs avis sur le projet de création de STECAL au niveau du Château Rambaud.

Introduction de la réunion

Monsieur BAGGIO introduit la réunion en remerciant les participants assistants à la réunion et rappelle le contexte de la révision allégée.

Sébastien BOIME présente l'objet de la procédure de la révision allégée. Il expose ensuite les éléments de diagnostic et qui ont permis d'aboutir à une stratégie réglementaire et à la conduite d'une démarche ERC au vu des enjeux identifiés sur le site.

Madame la Maire ajoute aux propos de Sébastien BOIME que ce projet aura un impact positif dans le contexte actuel de déprise viticole. Elle souligne qu'il générera des emplois directs et indirects, tout en étant d'une grande qualité. Elle félicite également la précision et le soin apportés à la préservation de l'espace existant.

Monsieur BAGGIO enrichit la présentation en précisant que depuis le site, la Dordogne est visible depuis le nord-ouest. Il mentionne qu'un cône de vue sera intégré dans le PLUi en cours d'élaboration afin de protéger cette perspective.

Les personnes publiques ont exprimé leurs avis et remarques tout au long de cette présentation. D'une manière générale, les participants soulignent la qualité des études réalisées et de la démarche conduite avec le porteur de projet.

L'avis des personnes publiques est détaillé plus amplement dans le présent compte-rendu.

> La chambre d'agriculture Gironde

Monsieur COURAU a posé diverses questions tout du long de la présentation avant d'exprimer son avis final.

Monsieur COURAU demande si la partie en agricole qui est reclassé en secteur Nr est encore exploitée aujourd'hui. Monsieur BOIME répond que cette partie n'est pas exploitée, elle correspond aux espaces extérieurs de la demeure (prairie, fourrés,..).

Monsieur COURAU demande si la révision allégée engagée par la commune de Génissac pourrait modifier le zonage de parcelles voisines n'appartenant pas au porteur de projet. Sébastien BOIME lui répond que la procédure se limite strictement au terrain lié au projet, aucune autre propriété n'est concernée.

Monsieur COURAU est favorable au projet. Il suggère d'intégrer un argumentaire sur la proximité du projet avec les zones viticoles qui démontre l'absence d'impact sur le domaine viticole ou sources de conflits d'interface entre les exploitants de l'hôtels et les viticulteurs alentours.

La distance avec les bâtiments existants qui vont être surélevés et la création du SPA sur l'arrière desdits bâtiments par rapport aux parcelles viticoles aujourd'hui exploitées permet tout de même aux parties présentes à la réunion d'être rassurées sur ce point.

> LE PETR du Grand Libournais

Monsieur MAGNAC considère que c'est un bon projet et souligne le travail réalisé notamment sur la démarche environnementale.

Monsieur MAGNAC s'interroge sur certaines dispositions de la proposition de rédaction de la pièce écrite de la zone Nr du règlement :

- *Il s'étonne que l'activité commerciale soit autorisée dans le STECAL, estimant que la restauration est étroitement liée à l'activité principale d'hôtellerie. Il s'interroge sur la nécessité d'autoriser explicitement cette destination. Maître CHAMBORD lui répond que la formulation sera ajustée afin de préciser que l'activité commerciale sera uniquement accessoire à la destination principale d'hôtellerie.*
- *Monsieur MAGNAC s'interroge sur la nécessité de fixer une hauteur maximale de 16 mètres, qu'il juge élevée. Sébastien BOIME lui explique que le bâtiment actuel mesure déjà 14,5 mètres et que la surélévation envisagée représente 1,50m uniquement.*

Monsieur MAGNAC souligne l'importance d'anticiper la question de la gestion de la ressource en eau, un aspect qui n'est pas encore abordé dans le dossier.

> La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Monsieur LANCELEVEE souligne l'évolution positive du projet par rapport au projet présenté à la DDTM en mai 2024 et souligne par ailleurs les efforts réalisés pour conduire et restituer la démarche ERC mise en œuvre.

L'attention a été portée sur la prise en compte de la ressource en eau, rejoignant des remarques formulées par ailleurs par le PETR et Département de la Gironde. Il conviendrait ainsi de démontrer que le projet peut être réalisé avec une ressource en eau potable déficitaire. Le sujet de la défense incendie a simplement été abordé dans la mesure où la commune de Génissac n'est pas classée comme une « commune forestière ». Il a été suggéré que le porteur du projet prenne attache avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) afin de s'assurer du respect de la réglementation incendie en amont du dépôt de son dossier de demande de permis de construire.

> Conseil Départemental de la Gironde

Madame BOUILLAUD a été sensible au renoncement de la création d'un accès sur la route Départementale n°121 qui aurait généré une atteinte à la sécurité des usagers.

Elle rejoint les avis formulés au sujet du dimensionnement de la ressource en eau et sur la question du commerce autorisé dans le secteur.

> Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Madame POTHET rejoint la chambre de l'agriculture sur le fait que le dossier final devra comporter un argumentaire sur la proximité du projet avec les zones viticoles pour démontrer que le projet n'engendrera pas d'impacts sur le domaine viticole.

CONCLUSION

Madame le Maire remercie les participants à cette réunion.

La procédure de concertation avec le public aura lieu courant janvier 2025 avec une mise à disposition d'une notice de présentation de la révision allégée et d'un registre pour que le public émette ses observations tout du long de la période de concertation.

Sébastien BOIME et Léa RENAUD
id. de ville, mandataire du groupement d'études