

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

THEMES	CONTRAINTES	ATOUTS	ENJEUX
<b>Situation</b>	<p>Un nombre important de déplacements</p> <p>Un mode routier indispensable pour assurer les commodités de déplacement</p>	<p>Un caractère semi-rural préservé et un cadre de vie de grande qualité même à l'intérieur des entités agglomérées (port et centre-ville)</p> <p>La proximité de deux pôles majeurs : la Métropole bordelaise et Libourne</p> <p>Présence d'une intercommunalité : La Communauté d'Agglomération de Libourne. Avec la loi NOTRE, la fusion de la CALI et de la CC Sud-Libournais permettra d'englober des communes plus proches géographiquement et culturellement de Génissac. Génissac ne sera plus excentrée comme dans le territoire de la CALI et aura une position plus centrale</p>	<p>Conforter les centralités que sont le bourg et le port</p> <p>Asseoir la position du bourg dans la mixité des activités et des générations</p> <p>Couturer le bourg et le port (RD 1089=séparation physique entre ces deux entités, pas de pont piéton).</p>
<b>Caractéristiques physiques</b>	<p>Des risques de mouvement de terrains (arrêts de catastrophe naturelle, inondations, aléa fort à faible de retrait et gonflement des argiles), inondation, effondrements.</p> <p>Dominance des argiles qui contraint la gestion des eaux pluviales et l'assainissement autonome</p> <p>Périmètre de protection de captages AEP</p>	<p>Une topographie légèrement marquée</p> <p>Un cadre de vie agréable.</p> <p>Un paysage de qualité au contact des espaces naturels.</p>	<p>Identifier les risques, les spatialiser (carrières, PPRI, gestion hydraulique/bassins versants) et les prendre en compte (prérogatives réglementaires)</p> <p>Urbaniser les zones bénéficiant du réseau d'assainissement collectif existant ou à proximité</p> <p>Prendre en compte les périmètres de protection dans le projet de PLU</p> <p>Construire des bassins de rétention ou autre système pour gérer les eaux pluviales</p> <p>Conservier la qualité des eaux superficielles (Natura 2000) notamment en zone non desservie par l'assainissement.</p> <p>Prendre en compte les nuisances en limitant les conflits d'usage (cf. SCoT)</p>
<b>Habitat</b>	<p>Un parc de logement ancien important</p> <p>Un parc résidentiel qui n'offre pas tous les produits nécessaires à l'évolution dans la vie (manque de logement de 3 à 4 pièces : maison pour deux enfants ou famille monoparentale)</p> <p>Des opérations d'habitat réalisées et autorisées dans le PLU actuel, construites au coup par coup sans lien entre-elles et manquant souvent de contenu paysager et de mixité</p> <p>Bâti isolé</p>	<p>Un patrimoine ancien de qualité.</p> <p>Un début de développement des logements sociaux.</p> <p>Une augmentation des constructions récentes dans la trame bâtie qui entraîne des densités plus importantes</p> <p>Présence de vignobles occupant de grands espaces avec une qualité architecturale et paysagère conséquente</p> <p>PLH en cours</p>	<p>Favoriser l'implantation d'éco-quartiers</p> <p>Préserver les caractéristiques de la trame bâtie sur les entités en travaillant sur la densification (densités différentes suivant les entités à conforter)</p> <p>Poursuivre la diversification de l'offre et des typologies de logements pour favoriser une mixité sociale et la mixité des activités dans le bourg</p> <p>Intégrer la présence des nouvelles constructions.</p> <p>Etoffer l'offre en logements sociaux : T3 notamment et en relation avec l'accueil de personnes âgées</p>
<b>Démographie</b>	<p>Un indice de jeunesse légèrement en baisse (2,2 à 1,8) entraînant un phénomène de vieillissement</p> <p>Le desserrement de la population (2,5 actuellement)</p> <p>Un doublement de la densité entre 1982 et 2011 (140 habitants/km<sup>2</sup>)</p> <p>Augmentation de la population de 3,3% entre 2007 et 2012</p> <p>Risque de perte de classe (depuis 2 ans, les effectifs se maintiennent mais montrent qu'ils sont de 3 à 4 % en dessous de la limite de fermeture de classe)</p>	<p>Une augmentation de la population et du nombre des ménages.</p> <p>Une augmentation récente des logements sociaux liée à une diversification du parc.</p> <p>Un SCOT arrêté</p> <p>Les arrivées de population extérieure participent à la croissance de population communale</p> <p>Le phénomène de vieillissement est moins important que sur la Gironde</p>	<p>Assurer une croissance maîtrisée de la population (phasage) en lien avec la capacité des équipements et notamment des extensions du réseau d'assainissement le cas échéant.</p> <p>Définir un objectif démographique adapté en lien avec le SCOT et une croissance inférieure à celles observées précédemment</p> <p>Poursuivre le développement de la mixité</p> <p>Anticiper le vieillissement de la population</p> <p>Projet de croissance de population à environ 2 260 habitants en 2027</p>
<b>Economie, commerce</b>	<p>Difficultés pour la réalisation de la zone commerciale en raison de la surface minimale imposée par le règlement de 1,5 ha pour un aménagement d'ensemble</p> <p>Un commerce faisant office de multiple rural (point poste, tabac, bar, PMU, dépôt de pain)</p> <p>De moins en moins d'actifs trouvent un emploi sur la commune (commune résidentielle et déclin de l'activité agricole)</p> <p>Le taux d'emploi de 65 % indique encore des migrations domicile / travail élevées vers les bassins d'emplois alentours</p> <p>La zone d'activités ne permet pas l'installation de petites entreprises et le PPRI bloque l'utilisation de certains espaces</p>	<p>Le tissu économique présente une certaine diversité avec un secteur du bâtiment bien représenté</p> <p>Quelques services : portage de repas à domicile par la CALI, transports adaptés, crèche associative (10 enfants), projet de MAM (Maison d'Assistante Maternelle)</p>	<p>Fixer la population en place par une offre étoffée de commerces de proximité et des services (commerces type petite et moyenne surfaces pour permettre aux personnes à mobilité réduite de pouvoir faire leurs courses, créer de l'emploi et dynamiser le centre bourg)</p> <p>Assurer la pérennité et la diversification des différents secteurs d'activités présents sur le territoire et notamment accueil d'un cabinet médical (infirmière, médecin, etc.)</p> <p>Préserver les emplois locaux et permettre une valorisation des qualités intrinsèques du territoire (agriculture, cave coopérative, etc.) + commerces</p> <p>Contribuer à la baisse du taux de chômage.</p> <p>Privilégier la mixité dans les zones ouvertes à l'urbanisation entre activités, commerces, services et habitat notamment dans le bourg.</p>
<b>Foncier</b>	<p>Une demande liée au cadre de vie et la proximité de la métropole de Bordeaux et de Libourne</p> <p>Beaucoup de zones classées en 1AU sur le plan précédent ont été construites Peu de foncier communal</p>	<p>Des potentialités de densification et de division parcellaire au sein des trames bâties mais pouvant présenter des contraintes</p> <p>Il reste encore quelques zones en 1AU et 2AU du PLU actuel non construites</p>	<p>Prendre en compte les opportunités foncières au vu de leur pertinence dans la structure bâtie</p> <p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Définir un phasage adapté notamment en fonction de l'extension des réseaux assainissement</p> <p>Acquisition de foncier communal comme relais de l'économie en filière courte pour la diversification des modes culturels et création d'un cœur de bourg</p>

<p><b>Equipements</b></p>	<p>La trame des équipements s'avère sous-dimensionnée au vu du projet communal Pas d'équipement pour accueillir les personnes âgées Une desserte en transports en commun quasi-inexistante (bus scolaire uniquement) et peu de cheminements doux en liaison avec les équipements Absence de liaison port - bourg</p>	<p>Etude CAUE qui indique le besoin d'une salle de 300 m<sup>2</sup> pour l'accueil des associations Equipements adaptés aux besoins actuels et futurs en terme d'école et adaptation possible car maîtrise foncière Présence des équipements de la Métropole et de Libourne facilement accessibles en complément de l'offre communale.</p>	<p>Améliorer l'offre en équipements sportifs (tennis couvert, badminton, etc.) Améliorer l'offre en locaux associatifs, jeunesse et culturel Prévoir l'extension de la mairie Prévoir un point d'accueil pour les jeunes (Point d'Information Jeunesse BIJ) Définir les cheminements vers les équipements et ceux permettant les liaisons inter-quartiers Travailler sur l'accueil et le maintien des personnes âgées sur la commune Penser l'accueil des nouvelles populations en fonction des arrivées des élèves aux collèges et aux lycées, et en fonction des collectivités voisines (importance du maintien de la sectorisation du collège d'Arveyres) Créer une aire de camping-car au port</p>
<p><b>Déplacements</b></p>	<p>La RD 1089, axe classé comme axe à grande circulation. Un mode déplacement principalement "tout voiture". Une offre de transports collectifs quasi-inexistante Très peu de cheminements modes doux reliant les équipements de la commune, les centres de vie et la trame bâtie Absence de gare</p>	<p>Une bonne desserte routière notamment par la RD 1089 et la RD 18.</p>	<p>Favoriser le développement d'une offre de liaisons douces sécurisées et continues entre les pôles de densité (piétons et cycles). Sécuriser la traversée de la RD 1089 et réduire la vitesse à l'entrée de bourg Relier le bourg avec le quartier du port Assurer la mobilité des personnes à mobilité réduite (accessibilité aux équipements), au port notamment Favoriser l'offre en covoiturage permettant de désengorger les voitures stationnées sur le parking de l'école</p>
<p><b>Environnement urbain</b></p>	<p>Présence de deux entités plus ou moins denses Développement linéaire La présence de nombreux hameaux peu ou pas connectés au noyau bâti (extension pavillonnaire). Phénomène de division parcellaire important et non maîtrisé</p>	<p>La chapelle du port est inscrite Le château de Génissac classé La présence peu élevée de bâti isolé De nombreux éléments de patrimoine bâti (église, châteaux, corps de ferme...) parfois en lien direct avec les constructions Des hameaux et des entités majeures bâties aux caractéristiques architecturales et patrimoniales fortes Des espaces de respiration au sein de la trame bâtie. De nombreuses vues et perspectives sur le territoire</p>	<p>Développer les liens au sein des trames bâties Privilégier un développement urbain maîtrisé dans la continuité des entités majeures bâties Contenir l'urbanisation sur les hameaux et écarts et veiller ainsi à stopper l'urbanisation linéaire. Prendre en compte les possibilités de valorisation de la trame bâtie (renouvellement urbain) Densifier la trame urbaine tout en conservant les respirations participant au cadre de vie. Travailler sur l'esthétique des nouvelles constructions et sur leur intégration dans l'environnement. Limiter l'imperméabilisation et optimiser les surfaces d'espaces verts et perméables. Encadrer la division parcellaire</p>
<p><b>Environnement naturel</b></p>	<p>Zones inconstructibles ou avec contraintes liées au PPRI</p>	<p>Un système de palus et viticole de qualité à proximité de l'espace bâti. Des zones AOC importantes Des milieux ordinaires qui présentent un intérêt écologique et paysager (les paysages aux palus et agricole, le long des vallées de la Dordogne). zone Natura 2000 "La Dordogne", ZNIEFF 1 et 2, les EBC d'une motte féodale au Sud de la commune</p>	<p>Valoriser et protéger la structure des digues, des palus et zones agricoles Protéger les palus existants Inscrire le chemin communal au Sud de la commune en tant que chemin de découverte Protéger les corridors écologiques et leur maintien ou leur restauration le cas échéant Protéger la trame verte dans les entités majeures bâties</p>
<p><b>Environnement agricole</b></p>	<p>Mutation des pratiques agricoles qui passent de la viticulture à la culture de céréales (maïsiculture) Déprise de l'activité agricole en liaison avec le vieillissement de cette profession</p>	<p>Une activité agricole garante de l'entretien des paysages. Peu de contraintes agricoles en dehors des zones inondables Des zones AOC bien représentées sur le territoire Présence de nombreux châteaux prestigieux</p>	<p>Tenir compte des exploitations présentes et maintenir/développer les conditions d'une viabilité de l'activité Préserver l'accessibilité des fermes/châteaux/etc. et conserver des possibilités d'extension Permettre et encourager l'installation de nouvelles activités (maraichage, culture vivrière, etc.)</p>
<p><b>Paysage</b></p>	<p>Stationnement de poids lourds en face et à côté du stade Des dépôts anarchiques de déchets divers en entrée de ville Des entrées de ville pouvant être fragiles principalement au contact de la RD 1089 et la RD 18. Présence de l'eau et nature des sols à dominante argileuse</p>	<p>Un patrimoine bâti de qualité lié aux vignobles Beaucoup d'espaces classés en A et N dans la commune Des ensembles paysagers différents qui donnent du rythme au territoire et facilitent sa lecture Une transition urbain/agricole assurée par des prairies et des EBC Des espaces de respiration au sein de la trame bâtie</p>	<p>Veiller à la qualification et la protection des entrées de ville notamment celles connectées à la RD 1089 et RD 18. Faciliter l'intégration des espaces d'extension dans le paysage (introduire le végétal et la biodiversité) Maintenir des points de vue paysager de qualité Contenir l'urbanisation Mettre en valeur les transitions paysagères existantes entre les secteurs bâtis et l'espace agricole Préserver les paysages existants de qualité notamment l'espace agricole dans son rôle de coupure d'urbanisation Conserver de larges coupures d'urbanisation qui permettront de maintenir un cadre de vie de qualité Offrir un espace partagé paysager</p>

<p><b>Réseaux</b></p>	<p>Le Schéma d'Assainissement est un peu ancien (2000)  La défense incendie présente quelques défaillances  Pas de réseau de communication numérique  Forage sur la commune et périmètre de protection à prendre en compte</p>	<p>Fibre optique sur la RD 18  Les entités majeures bâties sont bien desservies par l'AEP, le téléphone, l'électricité, le gaz  Le bourg et le port possèdent des canalisations de rejet des eaux usées  Présence de plusieurs bassins de rétention des eaux en lien avec l'étude sur le schéma hydraulique  STEP de 1 800 EqH plus possibilité d'extension si nécessaire  Répartiteur au Sud-ouest de la commune (débit important - pas de haut débit) avec des réseaux à louer  Forages sur la commune</p>	<p>Aménager en priorité les entités bâties majeures où tous les réseaux sont disponibles et en capacité.  Bilan de capacité STEP à faire et faire une programmation d'extension des réseaux si nécessaire (phasage d'ouverture à l'urbanisation)  Protéger les secteurs défavorables à l'assainissement individuel et non destinés à être desservis par l'assainissement collectif  Prévoir la desserte par les réseaux numériques</p>
-----------------------	--	--	--