



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNE DE GENISSAC

REVISION DU PLU  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS			
Révision du POS/Elaboration du PLU			
Révision du PLU			
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	





## LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

---

La commune de Génissac est actuellement couverte par un PLU prescrit en août 2005, modifié en 2007. La révision du PLU a été prescrite par le conseil municipal par délibération le 03 juin 2015. Or, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) disposant de la compétence PLU, elle se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférentes à la procédure engagée.

C'est pourquoi en date du 08 février 2017, le conseil municipal par délibération n° 2017-09 a demandé à la Communauté d'Agglomération du Libournais d'achever la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune engagée le 03 juin 2015.

Par délibération n°2017-03-085 du 28 mars 2017, le conseil communautaire a autorisé à l'unanimité l'achèvement de la procédure du plan local d'urbanisme de la commune de Génissac.

Pièce centrale du document d'urbanisme, le PADD porte la vision des élus pour le développement du territoire de Génissac d'ici à 2027 en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD s'organise autour de 3 grands axes, qui eux-mêmes s'articulent autour d'objectifs qui devront trouver leur traduction au sein de la partie réglementaire du PLU, une partie qui sera élaborée au cours de l'année 2018.

Avant d'être débattu au sein du Conseil communautaire, le PADD s'est construit à travers plusieurs réunions de travail entre élus et techniciens, ainsi qu'une présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA), avant d'être présenté en détail au conseil municipal le 08/01/2018. Les élus communaux ont alors eu la possibilité de faire part de leurs remarques qui ont ensuite été prises en compte dans le document final.



## PREAMBULE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Génissac constitue le projet politique du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a été établi à partir des enseignements du diagnostic territorial faisant état des lieux des atouts et des faiblesses de la commune mais également des opportunités et des menaces. Il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques à échéance admise d'environ 10 – 15 ans. Avec le PADD, c'est la notion de territoire qui est mise en avant. Il répond aux objectifs énoncés à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD est la clé de voûte du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour affirmer son développement dans les années à venir.

Le PADD conditionne la révision ou non du PLU. Le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.

Les choix et les orientations retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Génissac sont présentés selon trois grands axes :

1. Optimiser la richesse patrimoniale et environnementale de Génissac
2. « La ville dans la ville » : investir le tissu bâti de Génissac
3. Conforter Génissac dans son rôle d'équilibre de l'aire urbaine de Libourne

**Ce PADD a été soumis à un débat sans vote lors du conseil municipal du 08/01/2018 et du conseil communautaire le 08/03/2018.**



## I. OPTIMISER LA RICHESSE PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE GENISSACAISE

La commune de Génissac dispose d'un patrimoine écologique, architectural et urbain de grande qualité qu'il s'agit de mettre en valeur dans le cadre de son développement. Son attractivité et son adaptation aux défis environnementaux et économiques actuels dépendront de sa capacité à valoriser cette richesse patrimoniale sur le long terme.

- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques au sein des sites remarquables de la vallée de la Dordogne, les palus et les zones agricoles associées, les entités paysagères remarquables situées en frange de l'urbanisation qui font l'identité de Génissac (vignes, bois, linéaires de haies, arbres remarquables).
- Contenir le développement de l'urbanisation afin d'une part, de préserver les écosystèmes présents sur les espaces naturels et agricoles voisins et d'autre part, de maintenir le potentiel économique existant lié aux cultures, au maraîchage et à la viticulture.
- Préserver les espaces verts et les jardins les plus remarquables en cœur de bourg et éviter leur urbanisation.
- Mettre en valeur les principaux espaces publics et lieux de rencontre afin de les rendre plus esthétiques et plus conviviaux, aménagement des entrées de village (« portails »), offrir des espaces partagés (ferme pédagogique, jardins partagés, jardin de l'école).
- Améliorer l'image de Génissac en mettant en valeur les principales entrées du village par des aménagements paysagers de qualité. Il s'agit notamment d'améliorer le traitement des franges urbaines de part et d'autre des RD 18, RD 121 et RD 128 qui jouent un rôle de vitrine de la commune pour les visiteurs.
- Créer des itinéraires de découverte du patrimoine génissacais en lien avec le renforcement des liaisons piétonnes et cyclables de la commune : découverte de la commune, découverte des palus, des vignes, des digues, etc.
- Mettre en valeur certains bâtiments emblématiques du passé et de l'histoire en leur réattribuant une vocation adaptée à leur architecture.
- Qualifier les espaces publics et leurs abords, et en accordant une place généreuse au végétal (alignement d'arbres, franges boisées, etc.).
- Concevoir de nouveaux quartiers qui allient préservation de l'identité urbaine et architecturale de la commune, préservation de l'environnement et des ressources naturelles et renforcement du lien social.
- Préserver, affirmer et développer les caractéristiques urbaines qui définissent l'identité de village en maintenant les qualités architecturales des différents tissus qui la composent, en valorisant celles des centres-bourgs liées aux typologies du bâti au patrimoine et à la qualité des espaces publics et en respectant notamment celles du bourg et du port et une cohérence entre habitats individuel et collectif.
- Favoriser la découverte du village à travers les perspectives paysagères qui s'en dégagent.
- Favoriser les éléments végétalisés lors des projets d'aménagement afin de participer au développement des trames vertes et bleues sur le territoire communal.
- Exploiter le potentiel écologique des différents espaces de nature de la commune pour favoriser la biodiversité sur le territoire : diversité de milieux, plantes indigènes, gestion différenciée, etc.
- Inscrire le village dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante : maîtrise des consommations dans le secteur bâti pour engager la lutte contre la précarité énergétique et constituer un patrimoine performant et attractif en permettant l'adaptation du bâti existant et en recherchant l'efficacité énergétique dans les nouveaux projets de construction.



- Inciter à la maîtrise des besoins énergétiques liés au transport et à la mobilité sur le territoire en s'appuyant sur le développement des liaisons douces et des transports en commun, ainsi que le développement des commerces et services dans le centre bourg et dans le port.
- Maîtriser les impacts du développement du village sur l'environnement en favorisant une bonne gestion de la ressource en eau notamment en ce qui concerne les eaux pluviales.
- Maîtriser les risques et les nuisances pour améliorer la qualité de vie en réduisant la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques naturels, notamment liés aux inondations, en restreignant ou interdisant la constructibilité de certains secteurs, en maîtrisant le ruissellement urbain, en limitant l'imperméabilisation des sols.
- Réduire l'exposition aux nuisances sonores et en atténuer les effets en favorisant les aménagements urbains qui limitent l'exposition au bruit en travaillant les formes urbaines, l'orientation des bâtiments, l'isolation, etc.
- Urbaniser en priorité les zones bénéficiant du réseau d'assainissement collectif.



## II. « LA VILLE DANS LA VILLE » : INVESTIR LE TISSU BATI DE GENISSAC

Compte-tenu de son tissu urbain relativement distendu, la commune de Génissac dispose d'un potentiel important de mutation et de densification de ses espaces bâtis. Pour une meilleure organisation de son territoire communal, il s'agit alors d'investir ce potentiel et d'en profiter pour requalifier des quartiers en devenir et dont le rôle est stratégique pour la commune. Cette reconquête urbaine passe également par la « perméabilisation » du tissu de la commune pour rendre les trajets à pied et à vélo, en partage avec les automobilistes, plus simples et plus sûrs entre les différents quartiers.

- Contenir le bourg et le port dans leurs enveloppes urbaines actuelles et empêcher le développement de l'urbanisation linéaire consommatrice d'espaces.
- Concentrer le développement urbain dans les espaces bâtis du bourg et du port (comblement de « dents creuses », accompagnement de la division parcellaire et des bâtiments vacants) et adopter une densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'ensemble d'environ 15 à 20 logements par hectare, à l'image de ce qui se fait dans les opérations les plus récentes.
- Relier le bourg et le port : favoriser la réalisation d'un franchissement de la RD 1089 permettant une liaison entre le bourg et le port pour atténuer les effets de coupure urbaine engendrés par la rocade libournaise.
- Renforcer la vocation du bourg et du port à la mixité des activités et des générations et anticiper le vieillissement de la population.
- Permettre le confortement de la zone d'activités de rang communal.
- Hiérarchiser et rendre plus lisible le réseau de voirie actuel et inciter localement à l'usage de la marche à pied et du vélo en direction des centres urbains (bourg et port), des services et des équipements publics de la commune (renforcement et sécurisation des cheminements existants par des aménagements de voirie et d'espaces publics adaptés notamment pour les personnes à mobilité réduite).
- Développer le réseau de liaisons douces et cyclables.

- Rendre les traversées des RD 18, RD 121 et RD 128 plus faciles et plus sûres en particulier pour les piétons notamment par des projets d'infrastructures routières et en réduisant la vitesse en entrée de bourg.
- Améliorer l'offre en équipements publics et sportifs, en locaux associatif et social.

### Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :

Entre 2005 et 2015, une consommation d'espaces modérée : 12 ha soit 0,9 % du territoire et une densité de 11 logements par hectare en moyenne.

Entre 2017 et 2027 : limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à moins de 5 ha et privilégier l'urbanisation nouvelle (5,5 à 6,5 ha) sur des espaces ouverts à l'urbanisation, déjà artificialisés ou non (« dents creuses », division parcellaire et opérations d'ensemble en périmètre aggloméré).

### Objectifs en matière de logements et d'équipements publics :

Produire une offre diversifiée de logements en taille, en forme et en typologie (pavillons, maisons de ville, petits collectifs, logements en accession/en location, etc.) pour permettre l'accueil de tous les types de ménage (familles avec enfants ou monoparentales, personnes âgées seules, jeunes sans enfant, population à revenus modestes, etc.)



Produire environ 187 logements sur la période 2017 – 2027 (environ 110 logements pour répondre aux besoins démographiques et 77 logements pour répondre au besoin lié au desserrement des ménages et au renouvellement du parc).

Réduire le taux de la vacance.

Produire des logements sociaux sur la même période afin de proposer une offre sociale et s'inscrire pleinement dans le développement durable.

Adapter l'offre en équipements publics en fonction des besoins liés à l'accueil des nouveaux habitants (équipements associatifs, sportifs, etc.).





### III. CONFORTER GENISSAC DANS SON ROLE DE POLE D'EQUILIBRE DE L'AIRE URBAINE DE LIBOURNE

En tant que pôle d'équilibre à l'échelle de l'aire urbaine de Libourne, la commune de Génissac souhaite poursuivre son développement et « être moteur » dans l'attractivité du bassin de vie libournais. Pour ce faire, et afin d'accueillir de nouveaux habitants, elle devra mettre en valeur ses atouts en matière d'équipements, valoriser le cadre de vie de ses habitants et de ses salariés, et améliorer son image. A l'échelle du SCoT, elle devra prendre le relais de Libourne dans l'accueil de nouvelle population.

- Renforcer le tissu économique de la commune par le confortement de la zone d'activités communale (pas de concurrence avec les zones d'activités intercommunales) et permettre l'installation de commerces de proximité et de services et d'activités artisanales, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage.
- Acquérir du foncier communal comme relais de l'économie en filière courte pour la diversification des modes culturels.
- Maintenir, soutenir et développer une agriculture viable et respectueuse de l'environnement.
- Améliorer la desserte des logements, équipements et entreprises de la commune par les réseaux de communications électroniques et proposer éventuellement des espaces de co-travail.
- Préserver et améliorer l'accessibilité à l'école primaire pour tous les modes (voiture, piétons, vélos, transports en commun).
- Améliorer l'offre touristique.
- Favoriser l'offre en covoiturage.

#### Objectif démographique :

Adapter la dynamique démographique en fonction des équipements publics et accueillir environ 264 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années pour atteindre une population en 2027 d'environ 2 260 habitants soit un taux d'évolution annuel moyen de 1,5 %/an sur les six premières années (2017 – 2022 ; durée du PLH) et de 1 % pour les années suivantes (2023 – 2027).