

Commune de GENISSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME Révision à objet unique n°1

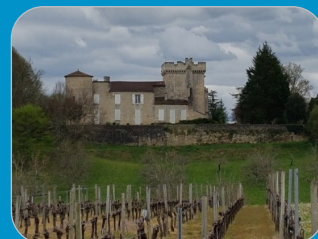
PIÈCE N° 1-1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 12 février 2025

Le Président

Phillipe BUISSON



Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le



ID : 033-200070092-20250212-2025_02_006-DE

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	2
PARTIE 1 PRESENTATION DE LA PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE	4
1.1 - Cadre réglementaire de la procédure de révision à objet unique	4
1.2 - Modalités de mise en œuvre de la procédure de révision à objet unique	5
PARTIE 2 PRESENTATION DU PROJET DE RÉVISION A OBJET UNIQUE N°1 DU PLU	6
2.1 - ELEMENTS DE CONTEXTE : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
2.1.1 – L'accessibilité et les mobilités.....	9
2.1.2 Le contexte urbain.....	11
2.1.3 Le diagnostic démographique	14
2.1.5 Le dynamisme économique et touristique de la commune	15
2.1.6 Etat initial de l'environnement.....	24
2.1.7 Le cadre physique.....	30
2.1.8 – Le contexte écologique local	35
2.1.9 Résultats d'inventaires écologiques	41
2.1.10 Les risques naturels et technologiques	64
2.1.11 Les enjeux.....	69
2.2 - PORTEE ET MOTIVATIONS DE LA REVISION ALLEGEE	70
2.2.1 – Exposé des motifs.....	70
2.2.2 – Présentation des motivations du projet	72
2.2.3 – Présentation des évolutions apportées au PLU	75
2.3 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	85
2.3.1 Rappel du contexte réglementaire et des objectifs de l'évaluation environnementale	85
2.3.2 Synthèse du déroulé de la démarche d'évaluation environnementale effectuée	85
2.3.3 Analyse du projet de révision à objet unique du PLU sur les principaux items environnementaux	89
2.3.4 Analyse des incidences du projet de révision allégée du PLU sur le réseau des sites Natura 2000.....	100
PARTIE 3 COMPATIBILITE DU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1	103
3.1 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine (rapport de prise en compte) « Quelle Aquitaine en 2030 ? »	104
3.2 – Le SCOT du Grand Libournais (rapport de compatibilité).....	105
3.3 Le SDAGE Adour-Garonne	109
3.4 Le SAGE Nappes profondes de Gironde	110
3.5 Le contrat de rivière Dordogne-Atlantique.....	112
3.6 Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Dordogne (PPRI)	113
3.7 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	113
3.8 Indicateurs de suivi de l'application du projet de révision du PLU.....	116
PARTIE 4 RESUME NON TECHNIQUE.....	117
4.1 Eléments de contexte et motivations de la révision à objet unique	117
4.2 Eléments de diagnostic.....	120
4.3 Evolutions apportées au PLU et incidences sur l'environnement.....	122

PREAMBULE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération du Libournais

42, rue Jules Ferry

33500 LIBOURNE

Tel : 05 57 25 01 51

Courriel : urbanisme@lcali.fr

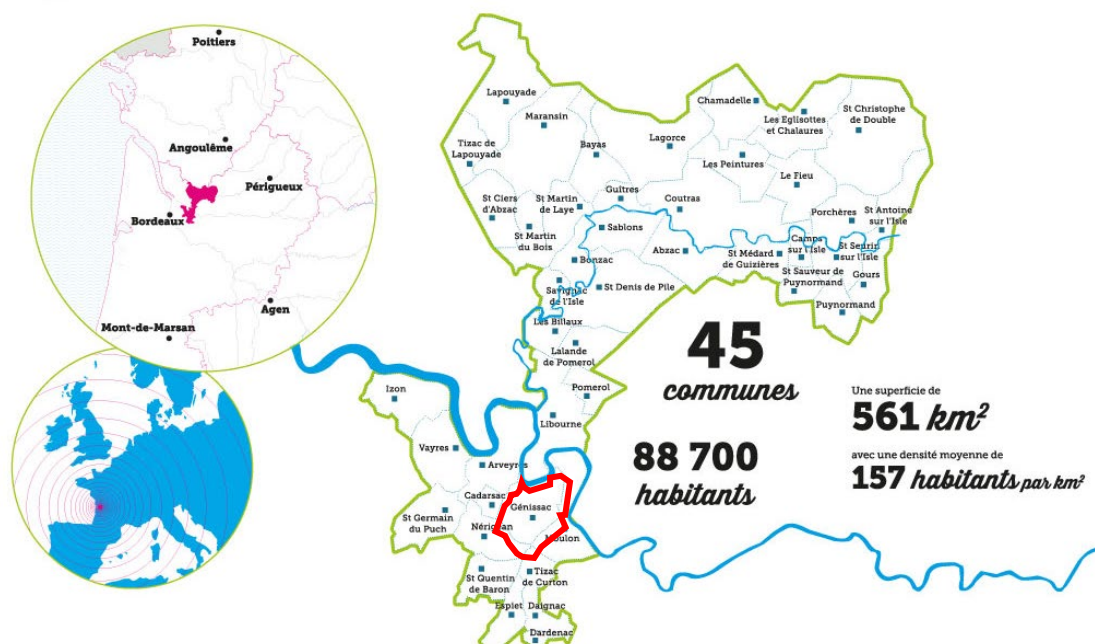
Contexte général

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) est un établissement public de coopération intercommunale créé en 2012 et localisé dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Son siège se situe à Libourne et elle comprend 45 communes.

Depuis le 1er janvier 2017, la CALI a pris la compétence en matière de planification et d'évolution des documents d'urbanisme sur son territoire. Une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours sur le territoire de la CALI. Son approbation devrait intervenir au cours de l'année 2025.

La présente procédure de révision à objet unique porte sur la commune de Génissac, commune rurale qui se situe à 9 km au sud de Libourne. D'une superficie de 13 km², elle compte 2 007 habitants en 2021. La commune de Génissac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 février 2020.

Le territoire



Historique des procédures

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Génissac a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais le 20 février 2020.

Le Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Libournais a prescrit la présente procédure de révision à objet unique n°1 du PLU par délibération en date du 25 septembre 2024.

Objet de la procédure

Le projet de révision à objet unique n°1 du PLU vise à créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) de 1.2 hectares, pour permettre la réhabilitation du bâti du Château Rambaud.

Contenu du dossier soumis à enquête publique

Le dossier comprend :

1 / La présente Notice de présentation (à annexer au Rapport de présentation en fin de procédure, lors de l'Approbation de la Révision à objet unique), avec notamment :

- La présentation de la procédure, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier ;
- Les éléments de contexte (Diagnostic / Etat initial de l'environnement) ;
- La présentation des évolutions envisagées et la justification des choix retenus dans le cadre de la présente procédure, comprenant les extraits des pièces modifiées (règlement graphique) ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement ;
- La présentation de la compatibilité de la procédure avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées).

2 / Les différents avis recueillis dont l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale et le mémoire en réponse ;

3 / Les pièces réglementaires modifiées.

PARTIE 1

PRESENTATION DE LA PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Génissac a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 20 février 2020.

Une procédure de révision à objet unique n°1 a été prescrite le 25 septembre 2024 par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du grand libournais, pour laquelle le présent document constitue la notice explicative. Celle-ci a vocation à compléter le rapport de présentation du PLU par l'exposé des motifs des changements apportés, conformément aux articles R.104-20 et R.151-5 du Code de l'urbanisme.

1.1 - Cadre réglementaire de la procédure de révision à objet unique

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

En outre, une procédure de révision dite « allégée » des documents d'urbanisme a été créée par l'ordonnance du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de révision à objet unique est fixé par l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme. Cet article dispose que la procédure de révision à objet unique s'applique lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisances.

Ainsi la procédure de révision dite « allégée » doit avoir un objet unique et ne doit pas changer les orientations générales du PADD.

La présente procédure a uniquement pour objet créer un Site de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Cette évolution ne remet pas en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLU de Génissac de 2020. **Il s'agit donc d'une procédure de Révision dite « allégée ».**

1.2 - Modalités de mise en œuvre de la procédure de révision à objet unique

Sur saisine du Président de la Communauté d'agglomération du Libournais, la révision à objet unique du PLU est prescrite par délibération du Conseil communautaire. Celle-ci précise par ailleurs les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation associant pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément aux articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de révision à objet unique comprenant le rapport de présentation et les différentes pièces modifiées est ainsi élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées. En vertu de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation est complété par le contenu de l'évaluation environnementale.

Le projet de révision à objet unique est ensuite arrêté par délibération du Conseil communautaire.

L'Autorité Environnementale est sollicitée, afin de disposer de son avis lors de l'examen conjoint et de joindre ce dernier au dossier soumis à enquête publique dans le cadre de la révision à objet unique n°1.

Le projet fait ensuite l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public et coopération intercommunal compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme, la chambre d'agriculture, l'Institut national de l'origine et de la qualité ainsi que le Centre national de la propriété forestière doivent également être consultés sur le projet.

Le projet est par la suite soumis à enquête publique.

Enfin, le projet de révision à objet unique éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvé par délibération du Conseil communautaire.

PARTIE 2

PRESENTATION DU PROJET DE RÉVISION A OBJET UNIQUE N°1 DU PLU

Le projet de révision à objet unique n°1 du PLU de Génissac vise la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre la réhabilitation du Château Rambaud et ainsi rendre possible le développement d'une activité d'hôtellerie de luxe. La révision a pour objectif de rendre ce secteur constructible via l'évolution du règlement écrit et graphique.

Localisation du secteur de projet

Le site de projet se situe au sud-ouest de la commune de Génissac et à proximité de la D121. Le site se trouve à 35 kilomètres de Bordeaux et à environ 10 kilomètres de Saint-Emilion.

La commune de Génissac est située à l'est du département de la Gironde, au sud de Libourne. Elle compte 2007 habitants et est structurée autour de la départementale 18 et de la route de Saint-Quentin qui sont les deux axes structurants qui traversent le village et son centre. Au nord, la commune de Génissac est bordée par la Dordogne.



Caractéristiques du site

Le site comporte un Château. Le paysage autour du Château Rambaud est constitué de vignobles et de prairies.

La contenance totale du site est de 5 hectares.

Le site est composé de trois bâtiments et de trois petites remises. Le bâti n'est pas classé et le Château est inoccupé depuis 2021.



Le château Rambaud, comme beaucoup de demeures dans la région est d'influence girondine. Le château présente une façade en pierre calcaire claire, typique des bâtiments bordelais, qui donne un caractère lumineux au bâtiment.

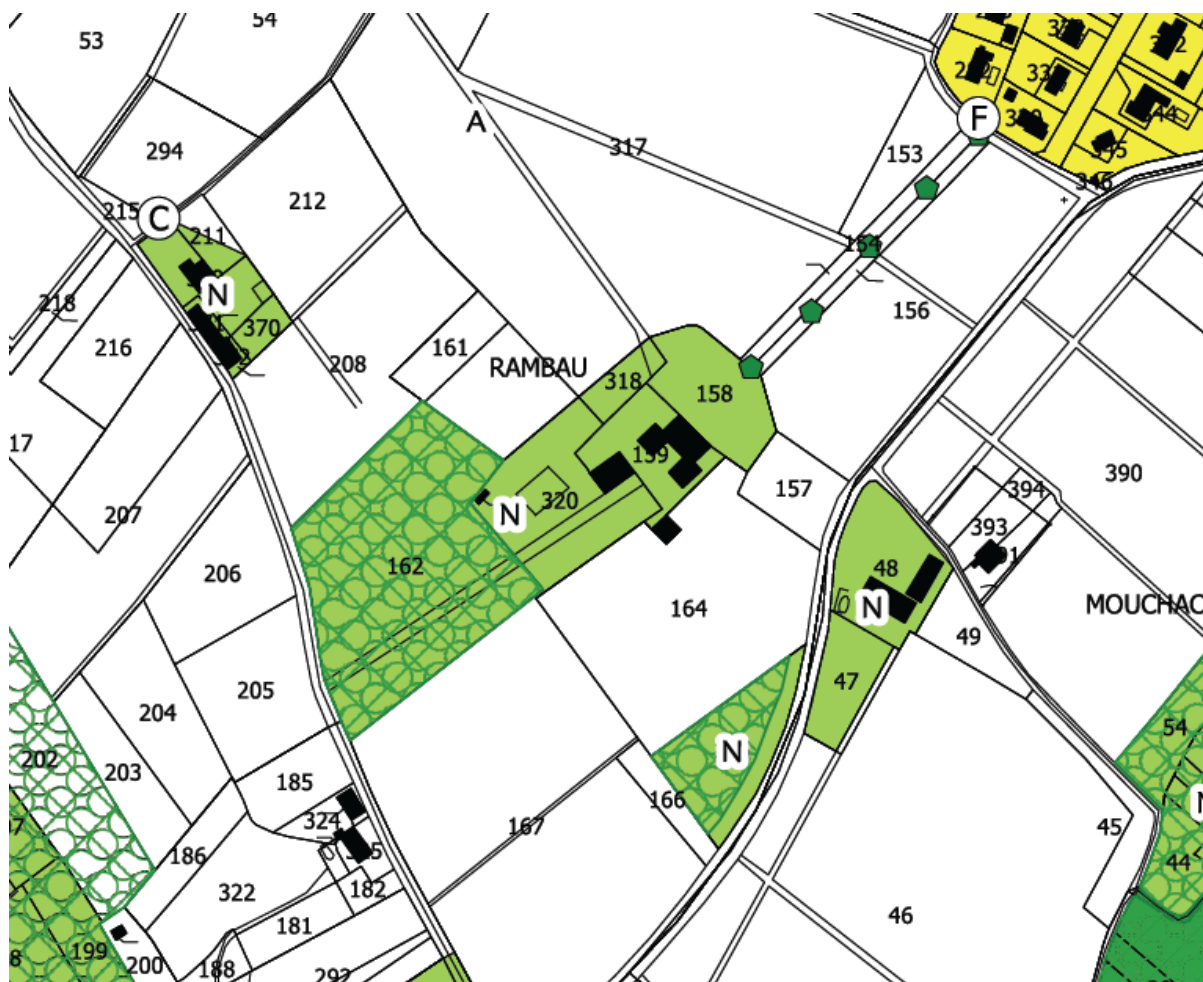
Le Château Rambaud est d'une disposition classique. Les caractéristiques architecturales du château Rambaud sont semblables à celles des châteaux bordelais ; de taille moyenne, construit pour un domaine viticole, la présence d'un corps central et des ailes plus basses.

Le château a fait l'objet d'une restauration moderne dans les années 2000 (cuisine moderne, piscine...).

Les règles d'urbanisme applicables

Actuellement, le site est classé en zone Naturelle et Agricole au PLU. A l'intérieur de cette zone, seuls sont autorisés ; la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'agrandissement d'habitation existantes, les constructions et installations annexes à l'habitation et les constructions techniques d'intérêt général et les constructions liées à l'activité agricole.

Ce classement ne permet donc pas la réhabilitation du bâti et ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions.

**LEGENDE**

- | | |
|--------|---|
| ■ UA | ○ Actualisation du cadastre |
| ■ UB | ■ Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme |
| ■ UC | ■ Emplacement réservé |
| ■ UE | ■ Zone potentiellement soumise à risque d'inondation où les dispositions prévues par le PPRI s'appliquent |
| ■ UY | --- Application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme |
| ■ 1AU | |
| ■ 1AUy | Éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme |
| ■ A | • Arbres |
| ■ N | — Haies |
| ■ Nca | |
| ■ NI | Éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme |
| ■ Np | • Motte féodale |
| | ③ Petit patrimoine |
| | Ⓐ Bâtiments vernaculaires |
| | ★ Bâtiments autorisés à changer de destination au titre de l'article L.151-11 |
| | ■ Servitude I4 |

2.1 - ELEMENTS DE CONTEXTE : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage directement liés à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le Rapport de présentation du PLU de Génissac, dans ses parties « Diagnostic » et « Etat initial de l'environnement ».

2.1.1 – L'accessibilité et les mobilités

Le site d'étude s'inscrit dans un territoire rural et relativement peu dense. La commune de Génissac est située à 25 kilomètres de Bordeaux et à 10 kilomètres de Saint-Emilion.

Le maillage viaire

L'autoroute A89, reliant Bordeaux à Lyon en passant par Clermont-Ferrand est située à 7km du territoire communal et est accessible en 8min.

Le territoire proche du site s'inscrit dans un maillage de voies départementales et communales. La commune de Génissac est traversée par un tissu de routes départementales :

- La **route nationale RN89** qui relie Artigues à Arveyres et qui assure la continuité en voie express de l'A89. Elle traverse la commune de Génissac au nord et au nord-est.
- La **route départementale D18** qui relie Saint-Genis-de-Saintonge (17) à Eymet (24) en passant par Saint-Ciers-sur-Gironde, Saint-Savin, Libourne, Branne, Pujols et Sainte-Foy-la-Grande. Elle traverse le bourg de la commune d'ouest en est puis se connecte à la RD 936 au sud.
- La **route départementale D121** qui relie Saint-Christophe-de-Doubles (33) à Cambes (33). Elle traverse le bourg de la commune du nord au sud.
- La **route départementale D128** qui traverse la commune dans sa largeur en passant par le port de Génissac.

Le site d'études est desservi par la RD121 qui borde le site à l'est.

Le trafic routier

Le faible niveau de trafic sur les routes qui traversent la commune de Génissac fait qu'elle n'est pas concernée par les nuisances sonores relatives aux infrastructures routières, étant donné le faible niveau de trafic qui la traverse.

Seule la route RN89 est classée en catégorie 3. Les routes départementales RD18 et RD121 ne sont pas classées car, en tenant compte du trafic, de la proportion de poids lourds, de l'état de la chaussée et de la vitesse maximale autorisée, elles sont considérées comme secondaires, avec un trafic peu dense et réduit, ne générant donc pas de nuisances sonores.

L'offre en stationnements :

Le site d'études est localisé à 1km du centre-bourg de la commune.

Actuellement, le site ne dispose pas d'offre de stationnement dimensionné pour permettre l'accueil du projet.

2.1.2 Le contexte urbain

Chronologie du développement urbain

La commune de Génissac possède une histoire qui s'inscrit dans le cadre de l'évolution des communes rurales françaises du département de la Gironde.

A la période antique, la commune de Génissac a été habitée dès la période gallo-romaine. Le territoire était occupé par des domaines agricoles, avec des cultures déjà orientées vers la viticulture, ce qui a préfiguré l'importance future de la région dans la production de vin.

Au Moyen-Âge, Génissac s'est développée autour d'une organisation féodale typique de l'Aquitaine. L'église paroissiale, souvent un point central de la période médiévale, témoigne de cette époque. La proximité du territoire communal avec Saint-Emilion et Bordeaux a favorisé les échanges économiques et culturels en ce sens.

Génissac fait partie du territoire viticole bordelais, avec une production notable dans l'appellation Bordeaux Supérieur. Depuis le Moyen-Âge, la culture de la vigne a façonné son paysage et son économie, avec des exploitations familiales et des châteaux vinicoles.

Les sols argilo-calcaires et l'influence de la Dordogne ont offert des conditions idéales pour le développement de la viticulture, activité centrale de la commune jusqu'à nos jours.

A l'époque moderne et comme beaucoup de communes rurales françaises, Génissac a connu une organisation communale renforcée après la Révolution française, avec la création de mairies et une gestion locale structurée.

Au 20^{ème} siècle, l'arrivée des infrastructures modernes (routes, ponts et chemins de fer) a permis une meilleure connexion à Bordeaux et à Libourne, dynamisant les échanges commerciaux.

Au 21^{ème} siècle, Génissac a su préserver son caractère rural tout en se modernisant.

La construction du château Rambaud date de 1830. Sa construction s'inscrit dans une période où la commune connaît une certaine modernisation, mais reste marquée par son caractère rural et viticole. Après la Révolution française et sous la Restauration (1815-1830), l'organisation administrative de Génissac est bien établie, et son économie repose toujours fortement sur la viticulture, encouragée par les échanges via la Dordogne.



Carte de l'Etat major (1820-1866)

La morphologie du tissu bâti

Le développement de la commune de Génissac est marqué par un ensemble de tissus bâtis qui reflètent son passé rural, viticole et son évolution à travers les siècles.

Trois grandes familles de tissus sont présentes sur la commune :

- Le port de Génissac : le port était jusqu'au 19^{ème} siècle, le principal lieu d'habitation. C'est un secteur regroupant des maisons anciennes, souvent de type villageois, avec des bâtiments en pierre, typiques de la région bordelaise. Ce secteur conserve des bâtisses modestes, liées aux activités portuaires et artisanales.
- Les maisons vigneronnes : la forte présence de la viticulture implique la présence de nombreuses maisons de vignerons et de châteaux viticoles. Ces bâtiments sont souvent de taille modeste mais disposent de grandes façades, de caves et de granges.
- La périurbanisation récente : depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle, la commune de Génissac a connu un développement résidentiel. La commune a vu l'émergence de maisons individuelles et de petites résidences, souvent dans les hauteurs et dans les coteaux. Ces quartiers sont construits en harmonie avec le paysage naturel et viticole.

Le château Rambaud s'inscrit dans le tissu bâti de château viticole. Il est situé à proximité de deux maisons vigneronnes, déjà présentes en 1820. Un tissu pavillonnaire construit à la fin du 20^{ème} siècle est situé au nord du projet, à proximité de l'entrée du château.



Le Château Rambaud et ses alentours dans les années 1950-1965



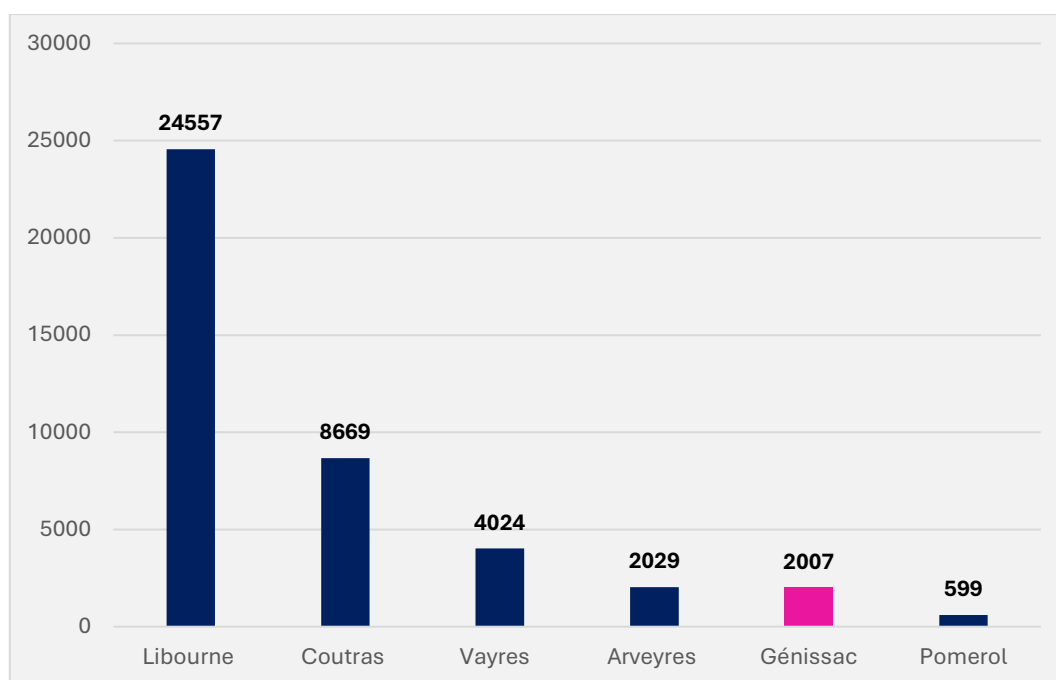
Le Château Rambaud et ses alentours dans les années 2000-2005

2.1.3 Le diagnostic démographique

La commune de Génissac comptabilise 2007 habitants en 2021. Ainsi, le poids de Génissac au sein de la Communauté d'agglomération du Grand Libournais est de 2%. La population de l'agglomération étant composée de 92 605 habitants en 2021.

A titre de comparaison, les principales communes de la Communauté de communes représentent :

- 26,52% de la population intercommunale pour Libourne (24 557 habitants)
- 9,36% de la population intercommunale pour Coutras (8669 habitants)
- 4,54% de la population intercommunale pour Vayres (4 204 habitants)
- 2% de la population intercommunale pour Arveyres (2 029 habitants)
- 0,65% de la population intercommunale pour Pomerol (598 habitants).



Population des communes de la CALI (source : Insee 2021)

Le poids de la commune en termes de population intercommunale reste faible, bien qu'elle se situe dans la moyenne. La communauté d'agglomération de la CALI comporte 45 communes. En moyenne, les communes de la CALI comportent environ 2 000 habitants chacune.

L'ensemble des hébergements touristiques de Génissac représentent actuellement un apport théorique de population de 29 habitants, soit une augmentation de 1,4% tiré essentiellement par les 22 résidences secondaires que comptent le territoire. Après réalisation du projet, l'apport théorique de population sera de 61 habitants soit une augmentation de 3%.

Le restaurant et le SPA créés dans le cadre du projet, seront également ouverts à une clientèle extérieure à l'hôtel, représentant un apport de population supplémentaire. Le nombre de clients annuel estimé se situe entre 1.000 et 1.500, dont environ un tiers seraient des clients venant uniquement pour les services du SPA.

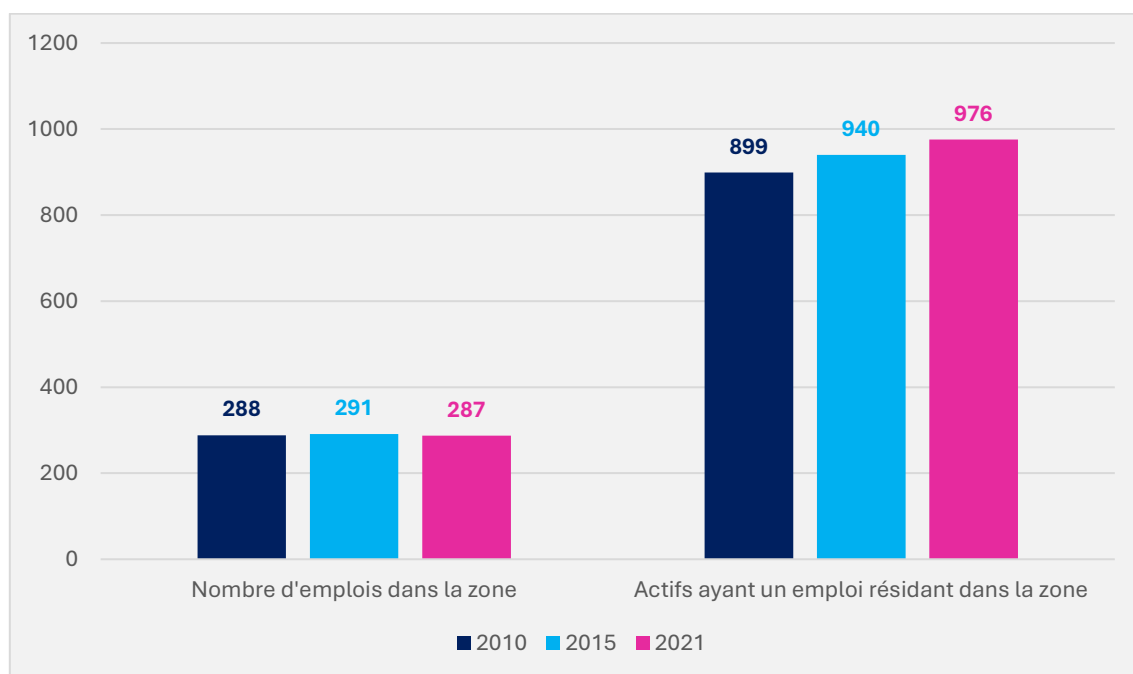
2.1.5 Le dynamisme économique et touristique de la commune

Une commune dépendante des pôles d'emplois extérieurs

A l'échelle de la CALI, Libourne apparaît comme le pôle d'emploi majeur concentrant 18 167 emplois pour 9 256 actifs ayant un emploi, soit un indice de concentration d'emplois équivalent à 196 emplois pour 100 actifs occupés. Au total le territoire de l'agglomération propose 34 363 emplois. Le pôle de Libourne concentre donc 52% des emplois de la communauté d'agglomération. Les deuxièmes et troisièmes communes qui concentrent le plus d'emplois sont Vayres et Saint-Denis-de-Pile, concentrant respectivement 1905 et 1695 emplois.

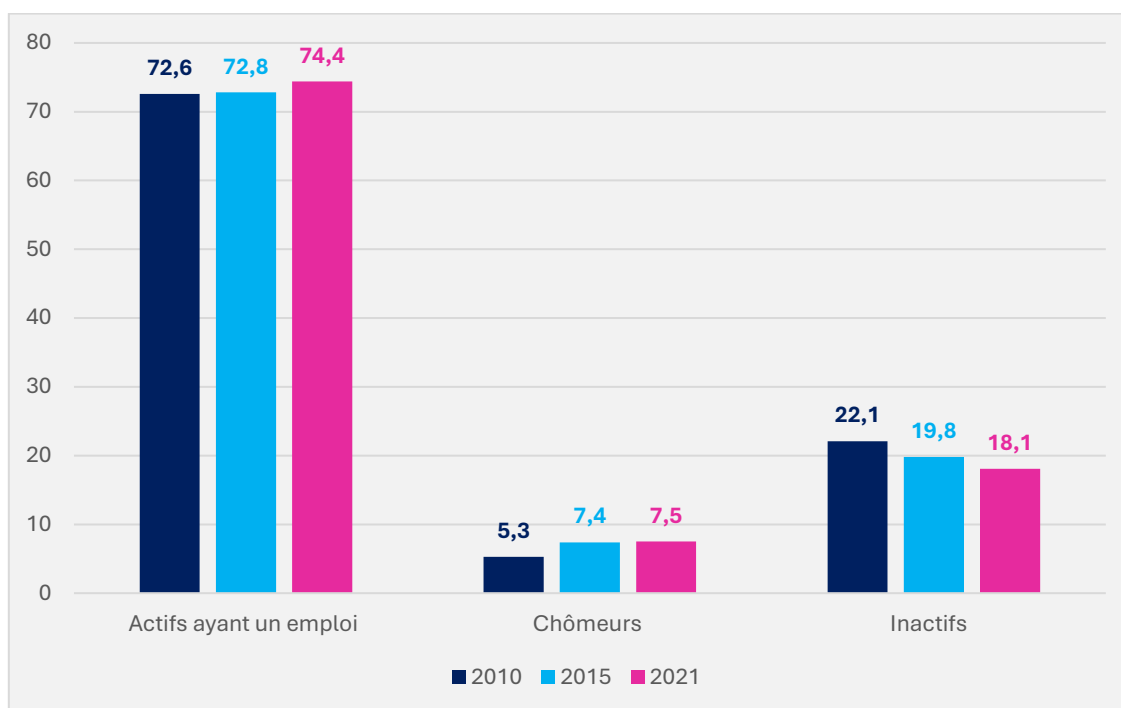
A l'échelle communale, Génissac propose 287 emplois. L'offre en 2010 était de 288. L'offre en termes d'emploi est donc constante et n'a connu aucune variation. Dans le même temps, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté, passant de 899 en 2010 à 976 en 2021.

De fait, l'indice de concentration d'emploi sur la commune a perdu 2,7 points, arrivant à 29.4 emplois pour 100 actifs en 2021. Ces dynamiques démontrent que la commune est dépendante des pôles d'emploi extérieurs.



Indicateurs sur l'emploi de la commune de Génissac (Source : Insee 2021)

Les dynamiques récentes montrent que le taux de chômage à Génissac ne diminue pas. Il est de 7,5 en 2021. Il a augmenté de 41.51% en une décennie. Ceci traduit une difficulté de l'accès à l'emploi.



Evolution de la répartition des actifs à Génissac, en % (Source : Insee 2021)

En Gironde, 40.369 emplois salariés et non-salariés sont liés au tourisme représentant 6.9% de l'emploi marchand du département. Il s'agit du 4^{ème} département en termes d'emplois salariés touristiques. En période estivale, le nombre d'emplois touristiques total est encore plus important et s'élève à 49.745.

Dans le cadre du projet, 35 emplois directs seront créés afin d'assurer le bon fonctionnement de l'hôtel et de ses équipements (spa et restaurant) soit une hausse de près de 12,2% du total des emplois présents sur Génissac.

Les employés de l'hôtellerie, aides de cuisine et employés polyvalents de la restauration et serveurs de cafés restaurants figurent parmi les 10 métiers les plus recherchés dans le bassin d'emplois de Libourne.

De plus, la réalisation d'un tel projet aura nécessairement des impacts sur l'écosystème économique qui l'entoure. En effet, l'équipement et le bon fonctionnement de l'établissement impliquera notamment le recours à différents fournisseurs à la fois pour l'hôtel (mobiliers, équipements, blanchisserie, piscine), le SPA (fournisseurs des produits utilisés : cosmétiques, soins...) ainsi que pour le restaurant (producteurs locaux pour les produits frais, matériel de cuisine, blanchisserie...).

Pendant la phase de travaux, il sera fait appel à des entreprises locales.

Les activités économiques de la commune

155 entreprises exercent leurs activités sur Génissac parmi lesquelles 55 établissements sont employeurs.

A l'échelle communale, le tissu économique est majoritairement constitué par du commerce de gros et de détail, du transport, de l'hébergement et de la restauration. En effet, 34,4% des créations d'entreprises en 2022 ont été réalisées dans ces secteurs d'activités.

Les activités commerciales de la commune de Génissac sont essentiellement concentrées dans un espace commercial, situé au nord du centre-bourg, route du stade. Il comprend six commerces :

- Un supermarché,
- Un restaurant,
- Un salon de coiffure,
- Une boucherie et une charcuterie,
- Une cave,
- Un centre d'optique et d'audition.

Une cellule demeure vacante au sein de l'ensemble commercial. Par ailleurs, les terrains situés à côté du supermarché sont destinés à accueillir des locaux pour activités commerciales, artisanales et tertiaires si des porteurs de projets se présentent.

L'offre commerciale est complétée par plusieurs producteurs, artisans et prestataires de services installés majoritairement directement sur leur site de production.

Plusieurs pôles commerciaux importants se trouvent à proximité de Génissac notamment sur la commune de Libourne (moins de 10kms). Le principal pôle commercial reste tout de même la métropole de Bordeaux située à environ 35km du territoire communal.

Le projet permettrait de diversifier l'offre commerciale du territoire en proposant un restaurant et un SPA accessibles à tous, et non réservés uniquement aux clients de l'hôtel.

Par ailleurs, l'arrivée sur le territoire de l'hôtel du Château Rambaud entraînera une augmentation de la consommation sur le territoire en particulier au sein des commerces et des opérateurs de loisirs locaux. Ainsi, certains restaurants, lieux touristiques, services, châteaux ou encore des caves pourraient bénéficier de l'arrivée de ces nouveaux clients. Cette hausse sera d'autant plus importante, que la clientèle cible de l'établissement dispose d'un pouvoir d'achat relativement conséquent.

Par ailleurs, l'installation de cet établissement sur Génissac, pourra contribuer à donner une nouvelle visibilité à la commune et la placer au cœur des circuits touristiques renommés de la région.

L'offre en hébergements touristiques

Plusieurs types d'hébergements sont proposés aux touristes désirant séjourner sur le territoire Girondin. La Gironde figure parmi les départements français comptant le plus grand nombre de lits touristiques en France avec 561.00 lits touristiques (comprenant 261.000 lits marchands et 300.000 lits non marchands).

Au sein du département, c'est le littoral (bassin d'Arcachon et littoral du Médoc) qui concentre près de 70% des lits touristiques girondins. A l'inverse, la Gironde intérieure concentre le moins de lits touristiques. Cette partie du territoire concentre 56.845 lits.

A l'échelle de la communauté d'agglomération du Libournais, l'ensemble des hébergements touristiques intercommunaux représentent un apport théorique de population de 2.325 habitants, soit une augmentation de 2,5% tiré essentiellement par les 1.601 résidences secondaires que comptent la Communauté d'Agglomération du Libournais. A l'échelle départementale, l'apport théorique de population s'élève à 168.234, soit une augmentation de 10,2%.

Actuellement, aucune offre d'hébergement touristique marchand n'est présent sur la commune de Génissac.

	Gironde	Communauté d'agglomération du Libournais	Génissac
Nombre d'hôtel	327	9	0
Nombre de chambre d'hôtel	14.651	293	0
Taux d'occupation	63,5 %	51 %	0
Apport population hôtel	18.607	299	0
Nombre de camping	146	4	0
Nombre emplacement de camping	33.383	315	0
Taux d'occupation	43 %	45,2 %	0
Apport population camping	43.064	427	0
Résidences secondaires	79.922	1.201	22
Apport population résidences secondaires	106.563	1.601	29
Apport population totale	168.234	2.325	29

Sources : Insee, Base permanente des équipements, 2024 et Bilan touristique 2023, Gironde tourisme

Le département girondin compte 327 établissements hôteliers dont les chambres des hôtels haut de gamme (4 ou 5 étoiles) représentent près de 30% de la totalité des chambres.

107 hébergements touristiques marchands sur la Communauté d'Agglomération du Libournais pour 2.216 lits touristiques marchands.

	Gironde	Communauté d'agglomération du Libournais	Génissac
Nombre d'hôtel 2024	327	9	0
Nombre de chambre d'hôtel	14.651	293	0
Part des chambres d'hôtel haut de gamme (4 ou 5 étoiles)	30,7 %	36,5 %	0 %

17 hôtels 5 étoiles sont actuellement en activité sur le territoire girondin et constituent les principaux concurrents du projet Château Rambaud.

Nom de l'hôtel	Commune d'implantation	Nombre de chambres	Présence d'un restaurant	Présence d'un spa
Château Cordeillan-Bages	Pauillac	28 chambres et suites	1 restaurant	
Hôtel Ha(a)ïtza	Pyla-sur-Mer	38 chambres, suites, suites juniors et appartement	3 restaurants	X
Les Sources de Caudalie	Martillac	62 chambres et suites	3 restaurants	X
Mondrian Bordeaux les Carmes	Bordeaux	97 chambres et suites	1 restaurant	X
Hôtel La Co(o)rniche	Pyla-sur-Mer	10 chambres, suites et cabanes	1 restaurant	
Hôtel Lalique Château Lafaurie Peyraguey	Bommes	3 suites et 10 chambres	2 restaurants dont un 2* Michelin)	
Hôtel Burdigala	Bordeaux	83 chambres	1 restaurant	
Château Hôtel Grand Barrail	Saint-Emilion	46 chambres et suites	1 restaurant	X
Intercontinental Bordeaux Le Grand Hôtel	Bordeaux	130 chambres et suites	2 restaurants	X
Château Léognan	Léognan	17 chambres et suites	2 restaurants	X
Le Palais Galien	Bordeaux	28 chambres et suites	1 restaurant	X
Hôtel Maison Pavlov	Le Bouscat	8 chambres et suites	1 restaurant	
Le Boutique Hôtel & Spa	Bordeaux	29 chambres et suites		X
Hôtel de Pavie	Saint-Emilion	24 chambres et suites	1 restaurant	
Les Vagues Hôtel & Spa	Arcachon	32 chambres et 13 suites	1 restaurant	X

Le département compte actuellement 17 hôtels 5 étoiles proposant un total de :

- 678 chambres et suites,
- 22 restaurants,
- 10 spas.

A l'avenir, plusieurs autres établissements pourraient voir le jour :

1- *Le projet de création d'un hôtel cinq étoiles en front de mer sur la commune d'Arcachon.*



Source : Archive David Patsouris

Le projet envisage de s'installer sur la place Peyneau, dans un ancien bâtiment de l'Université de Bordeaux et prévoit la création d'un ensemble hôtelier cinq étoiles, une résidence de logements collectifs avec des rez-de-chaussée commerciaux. Toutefois, il rencontre diverses oppositions et devra encore franchir plusieurs étapes avant de pouvoir se concrétiser.

2-Le projet de création d'un hôtel cinq étoiles au sein du domaine de Grenade à Saint-Selve



Source : Domaine de Grenade

Le projet prévoit la création d'un hôtel cinq étoiles comprenant une soixantaine de chambres. Le site inclura également un spa, deux restaurants (une brasserie et un restaurant gastronomique) ainsi qu'un parcours de golf.

Le permis de construire a d'ores et déjà été obtenu et deux ans de travaux seront nécessaires pour sa réalisation.

3- Le projet de création d’un hôtel quatre étoiles au sein du Château d’Agassac à Ludon-Médoc



Source : Marine Jay

Le projet prévoit la création d’un hôtel quatre étoiles de 50 chambres au pied du château d’Agassac. L’ouverture d’une piscine et d’un restaurant sont également prévus. Les travaux ont été lancés en septembre 2023.

La création de l’hôtel sur le territoire communal de Génissac participera au dynamisme du tourisme local. En effet, il permettra d’augmenter la fréquentation non seulement des sites touristiques (Saint-Emilion), mais bénéficiera également à l’ensemble des acteurs dont l’activité est liée au tourisme tel que les restaurateurs.

Par ailleurs, l’arrivée d’un tel établissement peut encourager le développement de nouvelles activités touristiques qui verront en l’installation de l’hôtel une opportunité.

	Génissac	Génissac après réalisation du projet
Nombre d’hôtel	0	1
Nombre de chambre d’hôtel	0	24
Taux d’occupation	0	70 %
Apport population hôtel	0	23
Nombre de villa	0	1
Apport population villa	0	9
Résidences secondaires (2020)	22	22
Apport population résidences secondaires	29	29
Apport population totale	29	61

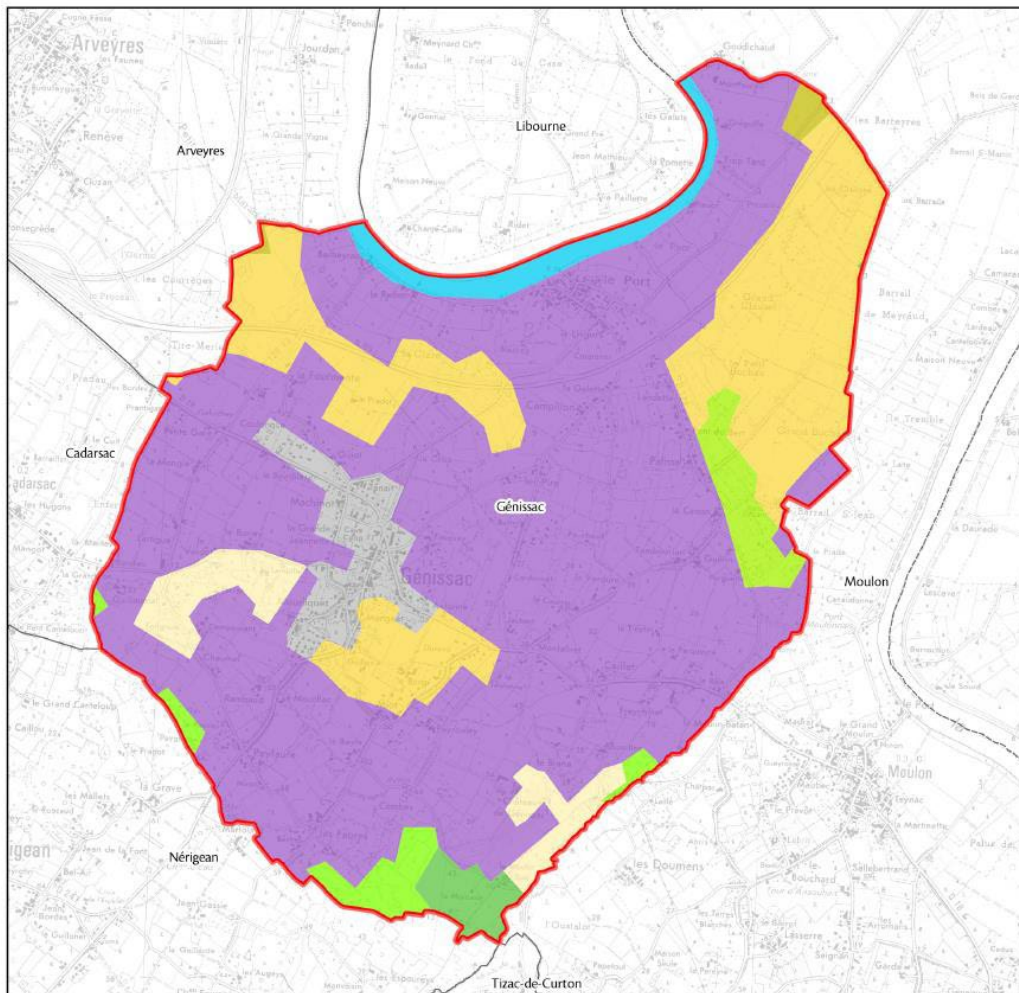
Sources : Insee, Base permanente des équipements, 2024

2.1.6 Etat initial de l'environnement

Le paysage

Le territoire communal de Génissac appartient à l'unité « La vallée de Dordogne, de Libourne à Saint-André-de-Cubzac ».

La commune de Génissac se situe entre les paysages de la vallée de la Dordogne et ceux du plateau de l'Entre-Deux-Mers.



Occupation du sol en 2006

- Génissac
- Limites communales
- Tissu urbain discontinu
- Terres arables hors périmètre d'irrigation
- Vignobles
- Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- Systèmes culturaux et parcellaires complexe
- Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- Forêts de feuillus
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Cours et voies d'eau



0 750 1500 m



Auteur : Verdi
Données : CORINE Land Cover 2006
Fond cartographique : IGN

La commune de Génissac est divisée en quatre grands types de paysages :

- **Le paysage ouvert de plaine fluviatile :**



- **Le paysage bocager de vallée :**



- **Le paysage urbain à densité variable :**



- **Le paysage vallonné du plateau viticole :**



Le paysage de Génissac est dominé par la vigne qui est présente sur les différents types de relief et par la présence de boisements.

Le site de projet est entouré par des espaces de vignes et des boisements de part et d'autre. La Dordogne est perceptible depuis le nord-ouest du site.

Le patrimoine bâti et paysager

La commune de Génissac est marquée par différents éléments de patrimoine bâtis qui forment également l'identité paysagère de la commune.

Le paysage est dominé par le clocher de l'église qui est quasi-onniprésent. Le clocher de l'église est visible depuis toute la vallée et depuis de nombreux point du plateau. **Il est toutefois difficilement identifiable au niveau du Château Rambaud en raison de la présence de nombreux boisements autour du site.**

Le territoire communal de Génissac est également ponctué de châteaux et de maisons anciennes ainsi que de petits parcs autour des bâtiments et de la traditionnelle double allée d'arbres le reliant à la route. **Le Château Rambaud est concerné par ces caractéristiques puisqu'il est composé de trois anciennes bâtisses, d'un parc et d'une allée arborée le reliant à la rue du Mouniquet.**

La pierre calcaire est également caractéristique du paysage du territoire communal de Génissac. Elle est présente à travers la façade de nombreuses maisons et de quelques murs bahuts. **Le Château Rambaud est par ailleurs constitué de pierres calcaires, typique de Bordeaux et de ses alentours.**

Ensuite, la commune comporte 3 immeubles protégés au titre des monuments historiques :

- Le Château de Génissac et sa chapelle localisés au lieu-dit « Le Vieux Château ».
- La Croix du 18^{ème} siècle au lieu-dit « Le Vieux Château ».
- La Chapelle Saint-Nicolas datant de la 2nde moitié du 12^{ème} et 19^{ème} siècle, au lieu-dit « Le Port de Génissac ».



Château de Génissac

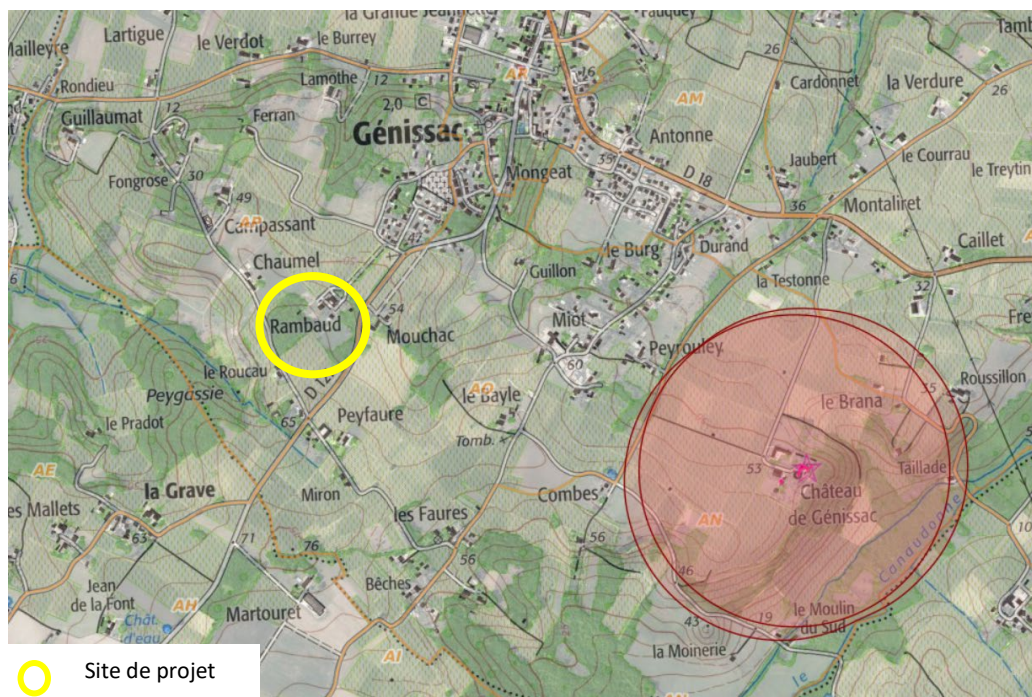


La croix du 18^{ème} siècle

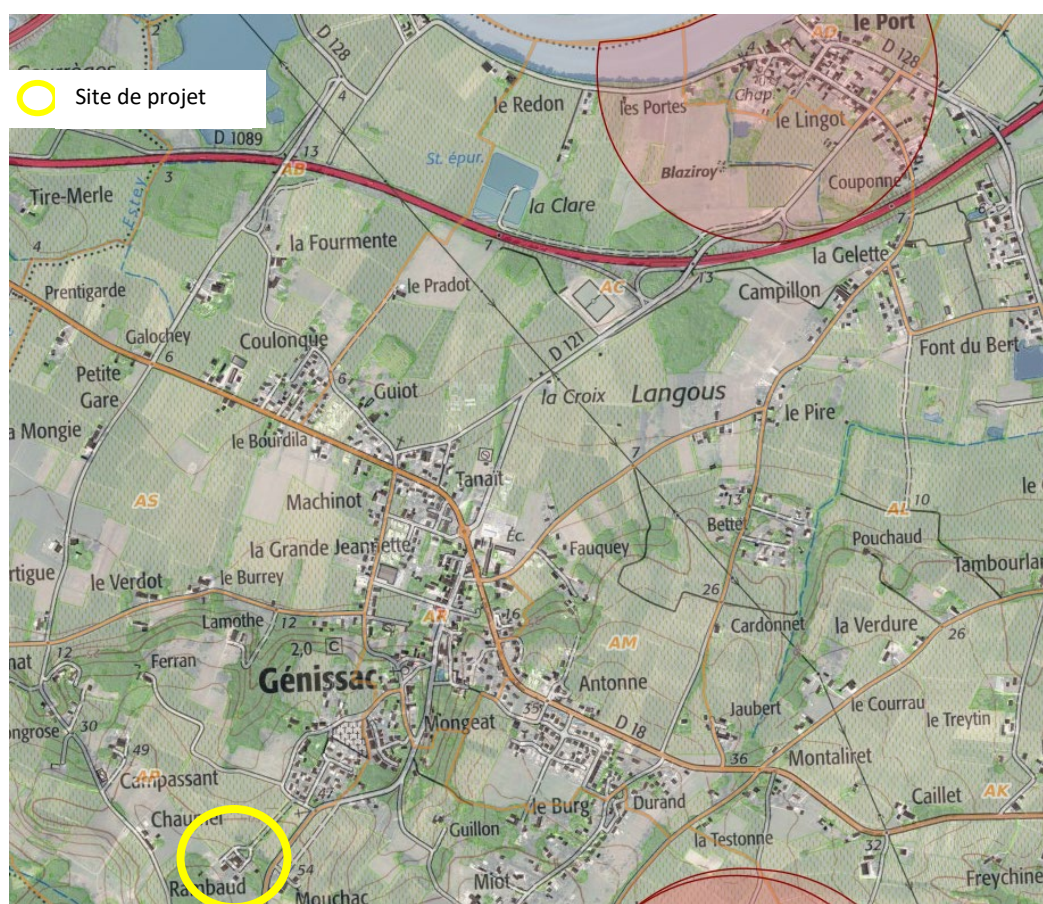


La chapelle de Saint-Nicolas

Les périmètres de protection de 500 mètres visant à protéger les monuments historiques sont les suivants :



Périmètre de protection au titre des monuments historiques (source : Atlas des patrimoines)



Périmètre de protection au titre des monuments historiques (source : Atlas des patrimoines)

Le site de projet n'entre pas dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Le PLU en vigueur comporte plusieurs éléments de petit patrimoine inventoriés et repérés par le document graphique du règlement. Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation et leur restauration attentive.

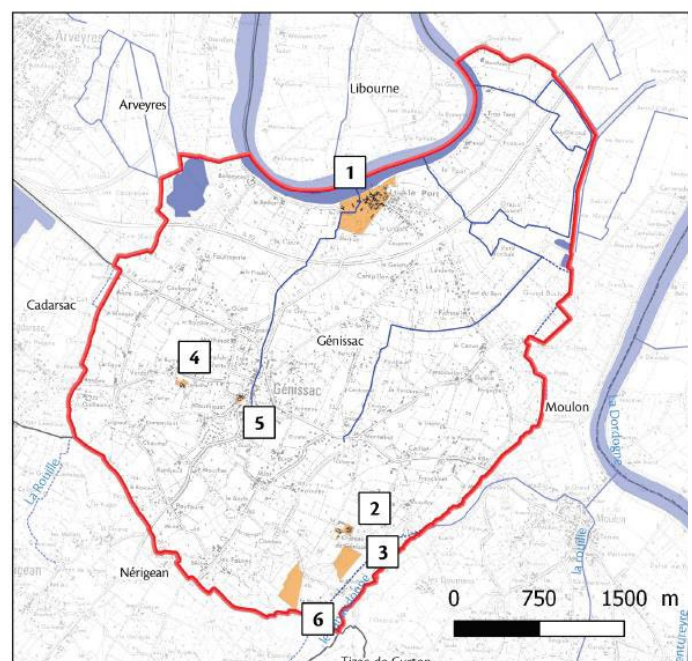
Sur le terrain du château Rambaud est repéré l'un des piliers du portail d'entrée du chemin d'accès historique à la propriété. Le projet doit préserver et mettre en valeur cet élément historique du site.



Le patrimoine archéologique

La commune comporte six sites archéologiques qui bénéficient d'une zone de protection archéologique :

- Le port de Génissac : port, motte, maison noble, chapelle et prieurés médiévaux ;
- Le Château de Génissac : château médiéval ;
- La Garenne du Château : mobilier paléolithique et néolithique ;
- La motte : motte médiévale ;
- Le bourg de Génissac : l'église Saint-Martin qui date du Moyen-Âge ;
- La moinerie : motte médiévale.



Il existe également une liste de découvertes connues du Service Régional de l'Archéologie mais ne pouvant pas être précisément localisés :

- La landette
- Le secteur du cimetière
- Rambeau : constructions souterraines et sarcophages non datés ;
- Miot : vestiges gallo-romains ;
- Port de Génissac : maison de M.Abadie (en 1964), découverte de crânes, non datée ;
- La Moinerie, Montfaucon : chapelles non datées ;
- Le Château de Fonblanche : céramiques médiévales.

Toutefois, bien que ces relevés apparaissent dans le rapport de présentation du PLU de Génissac, la commune ne comporte pas de zone de présomption de prescription archéologique sur sa commune. Ainsi, aucune mesure réglementaire n'apparaît dans le règlement écrit et graphique de la commune.

2.1.7 Le cadre physique

La climatologie

Le territoire bénéficie d'un climat océanique, soumis aux masses d'air humides issues de l'Océan Atlantique. Le climat local est donc directement sous influence océanique en principe marqué par des précipitations assez abondantes et une relative douceur. Les flux à tendance ouest sont dominants qu'il s'agisse de dépressions ou de brise marine.

Les normales annuelles relevées à la station de Mérignac, sur la période 1991-2020 sont les suivantes :

- Température minimale : 9,6 °C ;
- Température maximale : 18,9 °C ;
- Hauteur de précipitations : 924,9 mm ;
- Nombre de jours avec précipitations : 122,5 j,

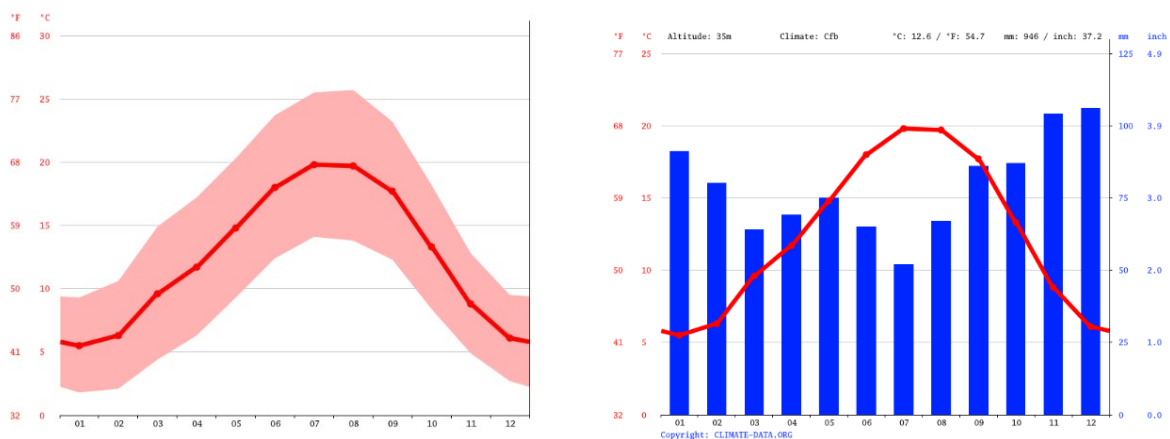


Figure 1 : Diagramme ombrothermique et courbe de température – Station de Mérignac ; Source : Météo France

La topographie

Le site s'implante à proximité de la vallée de la Dordogne, avec un modelé intéressant et marqué qui structure le paysage.

Le site de projet présente localement une topographie relativement marquée, avec une pente descendante dans le sens Ouest / Est (pente moyenne de 3 %). Les courbes de niveau varient entre 64 m NGF (point haut à l'Ouest, dans le boisement) et 48 m NGF (point bas à l'entrée du site).

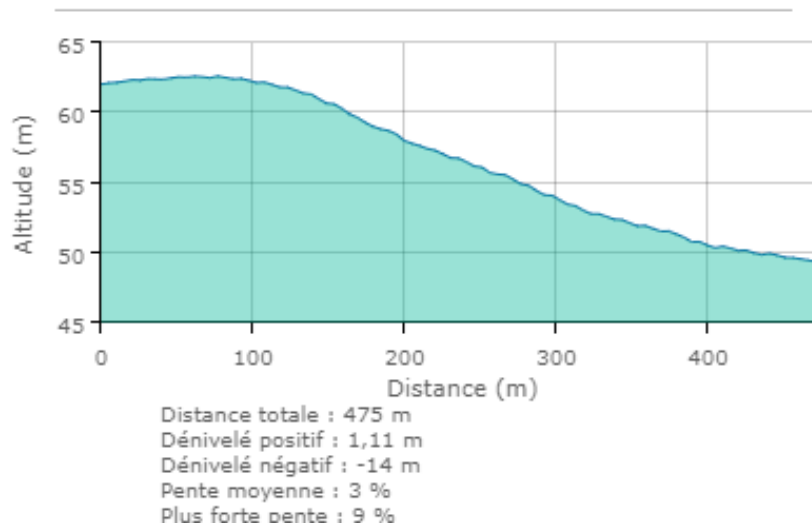
PROFIL ALTIMÉTRIQUE

Figure 2 : Profil altimétrique Ouest-Est – Source : Géoportail

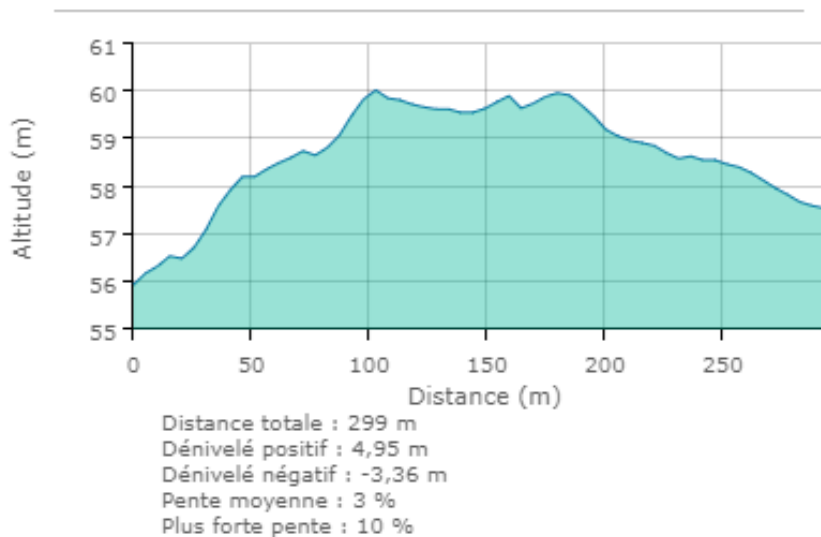
PROFIL ALTIMÉTRIQUE

Figure 3 : Profil altimétrique Nord-Sud – Source : Géoportail

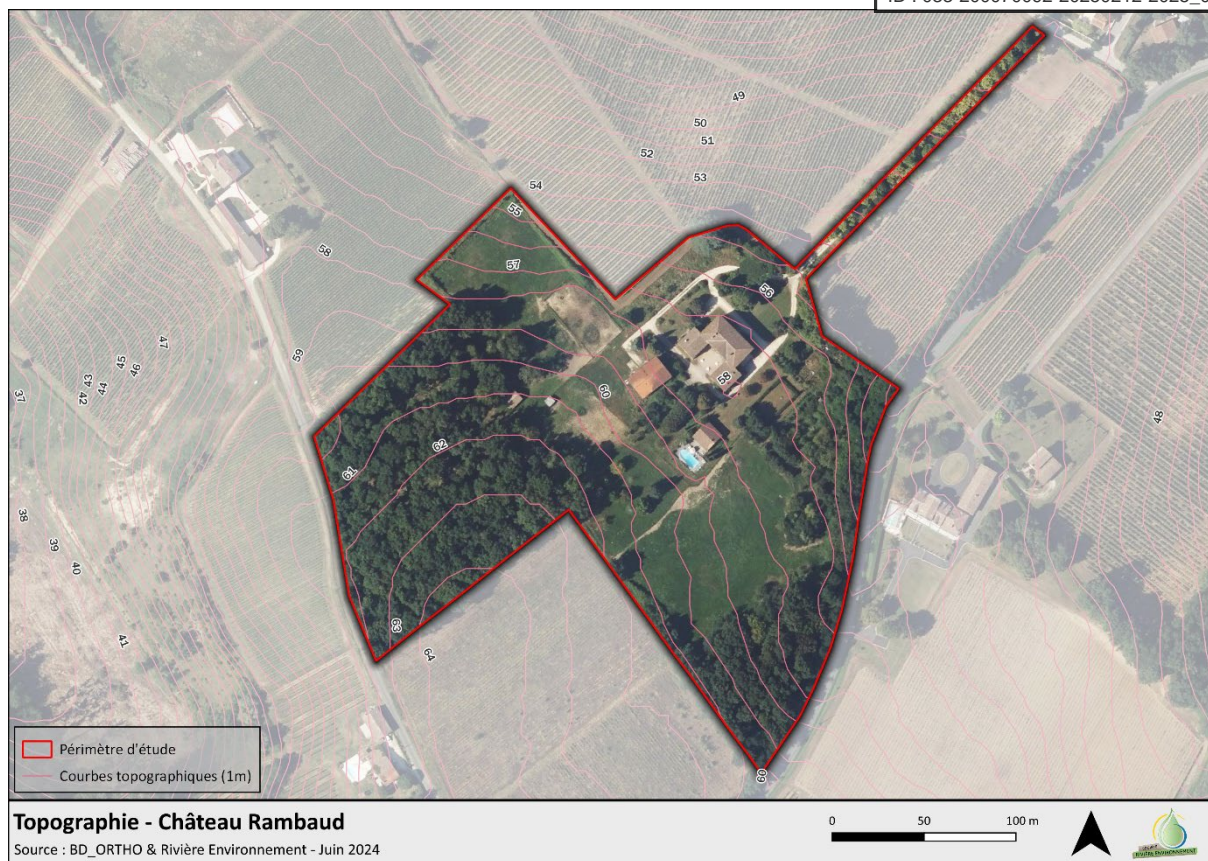


Figure 4 : Topographie du secteur de projet (IGN BD ALTI 2021)

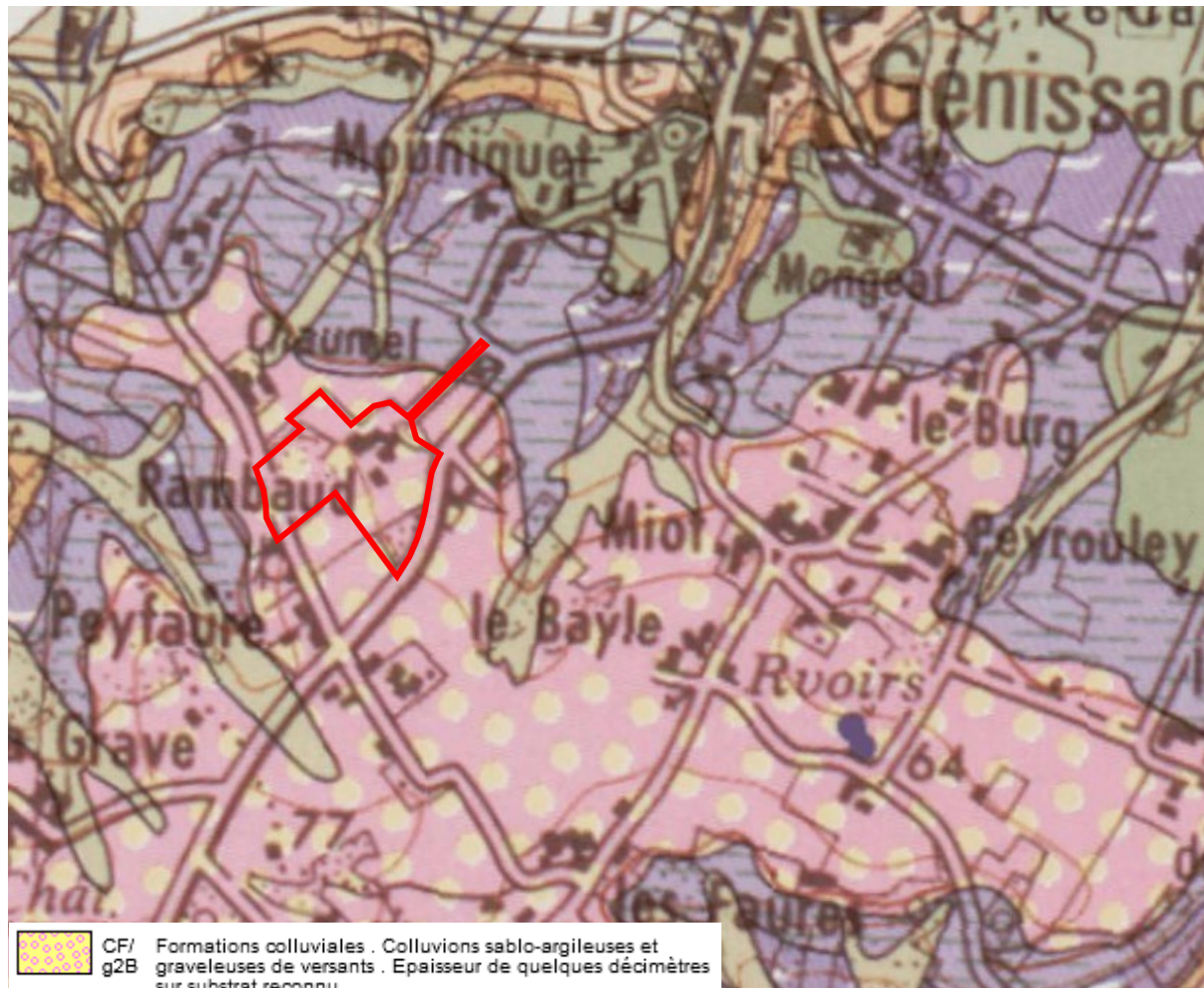
La géologie et la pédologie

Figure 5 : Carte géologique – Source : Infoterre

D'après la carte géologique du BRGM à l'échelle 1/50 000^e (feuille 804 Libourne), la commune est située sur un bassin sédimentaire composé de deux formations géologiques superficielles du Quaternaire, et d'une formation géologique datant du tertiaire. Sur le site de projet précisément, on retrouve la formation CF/g2B, composée de colluvions sablo-argileuses et graveleuses, c'est-à-dire des sédiments de nature sableuse et argileuse, et des formations calcaires. Ces formations confèrent au sol une perméabilité plus ou moins élevée.

Le Référentiel Régional Pédologique de l'Aquitaine montre que le site est localisé sur le secteur du « complexe de sols lessivés des plateaux hydromorphes, sur molasse de l'Agenais sur calcaire à asteries, de l'entre-deux-mers oriental ». Il se caractérise par des sols lessivés, limoneux-argileux, sans éléments grossiers. Les sols sont des « luvisols-rédoxisols », qui présentent un lessivage (entraînement en profondeur) marqué d'argile et de fer et des rédoxisols, présentant un engorgement temporaire en eau qui se traduit par une coloration bariolée du sol. Ce type de sol peut être un sol de zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

L'hydrographie

Le site d'étude est localisé en amont du bassin versant de La Dordogne du confluent de la Rouille au confluent de l'Isle, sur la masse d'eau « Estuaire Fluvial Dordogne ». La Dordogne, fleuve structurant pour le territoire girondin, est situé en contrebas du site, à environ 2 000 m à vol d'oiseau. Le ruisseau de la Rouille circule à l'Ouest du site, en dehors du périmètre de projet.

L'état de la masse d'eau, défini dans le SDAGE 2022-2027 à laquelle le bassin versant se rattache est le suivant :

Etat écologique	Moyen
Etat chimique	Non classé
Pressions	Pression diffuse – nitrates : non significative

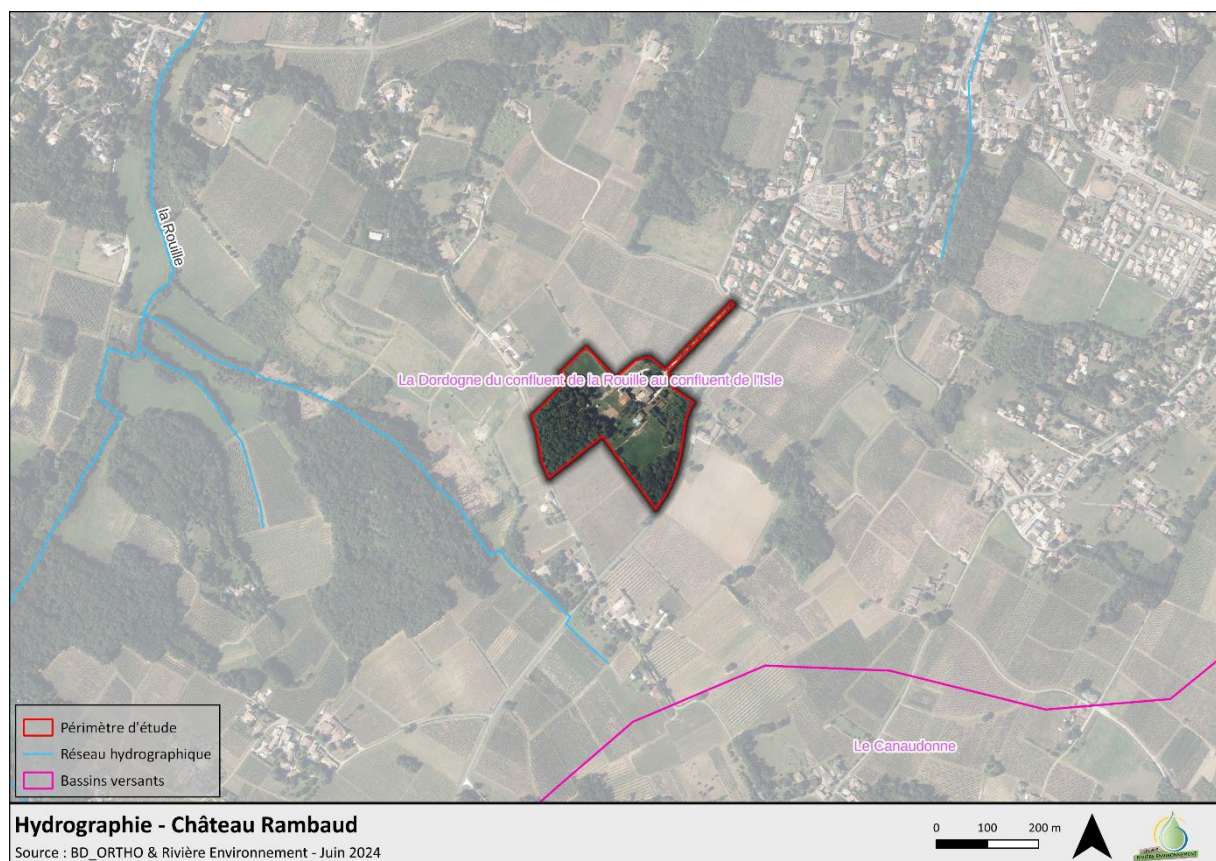


Figure 6 : Réseau hydrographique

2.1.8 – Le contexte écologique local

Les zonages écologiques

Génissac est une commune traversée par la Dordogne, concernée par de nombreuses protections réglementaires et d'inventaires du patrimoine. Elle est également concernée par la présence de zones humides (palus), où les enjeux principaux concernent la préservation de la ressource en eau (quantitatif et qualitatif) ainsi que la conservation de ces milieux humides.

Les zonages écologiques présents au sein d'une zone tampon de 2 km autour du site d'étude (périmètre élargi) ont été recensés afin de déterminer leur influence directe ou non sur l'aire d'étude.

Ce périmètre élargi n'intersecte aucun zonage écologique. Les plus proches sont ainsi succinctement décrits ci-dessous.

Une ZNIEFF de type I « Station botanique de la Nace » (2,1 km de distance au site) et une ZNIEFF de type II « Palus de Génissac et de Moulon » (2,6 km de distance) sont ainsi identifiées. Ces deux périmètres d'inventaire sont dépourvus d'effet juridique, mais démontrent un enjeu environnemental certain, lié notamment à la proximité de la Dordogne. La ZNIEFF de type I met en exergue une espèce endémique très rare, le *Muscari botryoides motelayi*, et la ZNIEFF de type II est classée de par la présence d'une belle zone bocagère composée de prairies humides et de haies (présence avérée du Cuivré des marais). **De par leur distance et des enjeux associés à ces périmètres, ces ZNIEFF ne concernent pas directement le site.**

La « Zone Spéciale de Conservation » (Directive Habitats) Natura 2000 est, comme dit précédemment, située en dehors du périmètre élargi du site, à environ 2 300 mètres au plus proche. La Dordogne est protégée du fait de son importance pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale des eaux. Ce périmètre d'inventaire est lui soumis à des réglementations juridiques et est à prendre en considération dans l'inventaire faunistique et floristique du site, bien que le site n'entretienne pas de relation géographique directe avec ce dernier.

Tableau 1 : Périmètre écologique à proximité du site d'étude

Zonages recensés	Intitulés	Portée réglementaire pour le projet	Distance du site
Site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (Directive « Habitats »)	FR7200660 - La Dordogne	OUI Même si le site n'intersecte pas le zonage Natura 2000, le projet doit démontrer qu'il n'a pas d'impact significatif sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000	2 300 mètres au nord-est
ZNIEFF de type I	720014150 Station botanique de la Nace	NON Indique la présence d'un secteur présentant des milieux et des espèces à enjeu patrimonial à considérer	2 100 mètres à l'ouest du site
ZNIEFF de type II	720007933 Palus de Génissac et de Moulon	NON Indique la présence d'un secteur présentant des milieux et des espèces à enjeu patrimonial à considérer	2 600 mètres au nord-est

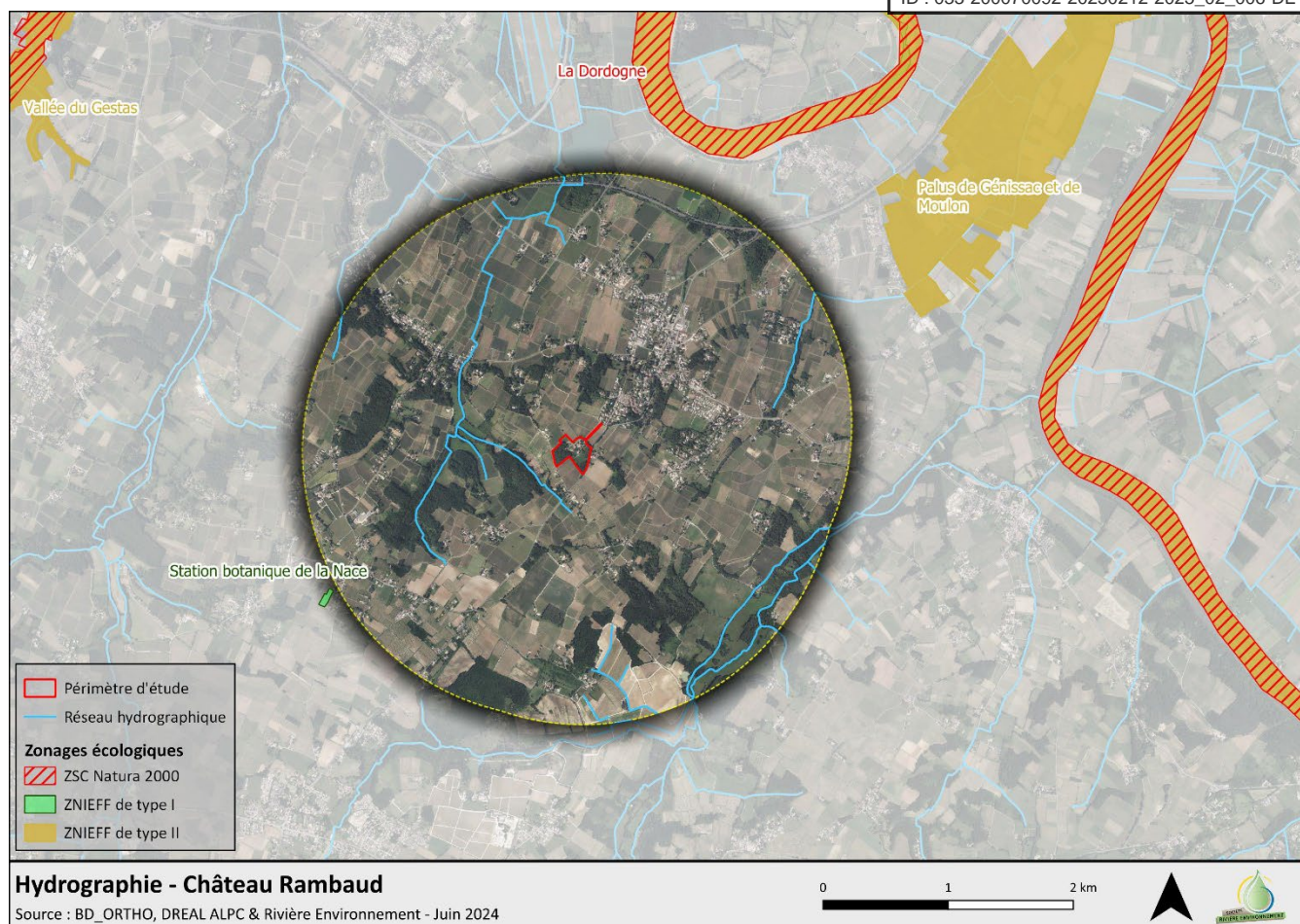


Figure 7 : Périmètres écologiques recensés dans un rayon de 2 km autour du site d'étude (Périmètre élargi)

En ce qui concerne les milieux naturels, 7 habitats d'intérêt sont présents dans le DOCOB de la Dordogne mais **aucun n'est compatible** avec le site. Ce sont pour la quasi-totalité d'entre eux des habitats inféodés aux milieux humides et milieux aquatiques (mégaphorbiaie, boisements alluviaux, eaux stagnantes, etc.). La description des résultats des inventaires en partie 3 précise les observations faites sur le site, et expose les différences d'habitats et d'espèces présentes sur la zone d'étude par rapport à ceux d'intérêt communautaire indiqués dans le DOCOB.

Les espèces patrimoniales recensées

Les principales bases de données consultées ont été les suivantes :

- FAUNA (Observatoire de la faune sauvage de Nouvelle-Aquitaine)
- OBVNA (Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle-Aquitaine)
- DOCOB Zone de Protection Spéciale FR7200660 – La Dordogne

Les demandes d'extraction de données naturalistes sur FAUNA et OBVNA ont été faites le 3 juin 2024 pour identifier la présence et le potentiel de présence d'espèces à enjeux, telles que les espèces patrimoniales (protégées et/ou rares) et exotiques envahissantes.

Les données bibliographiques permettent de recenser 201 espèces végétales, dont 1 protégée en Aquitaine et 1 protégée en Gironde et 11 exotiques envahissantes, 1 espèce d'Amphibiens, 9 espèces

d'Oiseaux, 2 espèces de Lépidoptères, 3 espèces de Mammifères, 2 espèces d'odonates, ou encore 2 espèces de Chiroptères dans un rayon de 2 km autour du projet (périmètre élargi).

Tableau 2 : Synthèse bibliographique dans l'aire d'étude éloignée (2km)

Groupes ciblés	Date de consultation	Espèces patrimoniales et/ou protégées
Observatoire de la Biodiversité de Nouvelle-Aquitaine (OBVNA) Aucune donnée ne figure au sein de la parcelle étudiée Organisme gestionnaire : CBN Nouvelle-Aquitaine		
Flore vasculaire	03/06/2024	201 espèces végétales dont : <ul style="list-style-type: none"> 1 espèce protégée en Aquitaine : Epipactide des marais 1 espèce protégée en Gironde : Jacobée à feuilles de barbarée 4 espèces déterminantes ZNIEFF en Gironde : Bleuet des moissons, Jacobée à feuilles de barbarée, Sérapias en soc, Trèfle à feuilles étroites 1 espèce classée sur liste rouge régionale « Vulnérable » : Bleuet des moissons 12 espèces considérées comme flore de milieux humides. 11 espèces considérées exotiques envahissantes en Nouvelle-Aquitaine dont : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 7 espèces à impact majeur, ✓ 4 espèces à impact modéré.
FAUNA Aucune donnée ne figure au sein de la parcelle étudiée Organisme gestionnaire : Observatoire FAUNA		
Oiseaux, Amphibiens, Mammifères, Chiroptères, Insectes (Lépidoptères, Odonates et Coléoptères patrimoniaux)	03/06/2024	9 espèces d'Oiseaux dont : <ul style="list-style-type: none"> 7 espèces inscrites à l'article 3 de la Protection Nationale 1 espèce inscrite à l'Annexe I de la Directive Oiseaux A l'échelle nationale, 1 espèce classée « Quasi menacée » (Faucon crécerelle) À l'échelle régionale, aucune espèce menacée 1 espèce d'Amphibiens protégée nationalement (Rainette méridionale inscrite à la Directive Habitat-Faune-Flore) 3 espèces de Mammifères dont le Hérisson d'Europe protégé nationalement 2 espèces de Lépidoptères sans statut 2 espèces de Chiroptères , protégées nationalement (Murin de Daubenton et Petit Rhinolophe) 2 espèces d'Odonates , dont le Caloptéryx hémorroïdal est déterminant ZNIEFF en Aquitaine et en Gironde.

Groupes ciblés	Date de consultation	Espèces patrimoniales et/ou protégées
<p align="center">DOCOB – ZSC (La Dordogne)</p> <p align="center">Aucune donnée ne figure au sein de la parcelle étudiée</p> <p align="center">Organisme gestionnaire : EPIDOR</p>		
Mammifères Chiroptères Poissons, Odonates, Lépidoptères, Coléoptères, Amphibiens, Oiseaux	05/08/2024 Codes Natura 2000 avec un astérisque	<p>Espèces Mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE et figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE</p> <p>*1036 Cordulie Splendide (<i>Macromia splendens</i>)</p> <p>* 1041 Cordulie à corps fin (<i>Oxygastra curtisii</i>)</p> <p>* 1044 Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>)</p> <p>* 1046 Gomphe de Graslin (<i>Gomphus graslinii Rambur</i>)</p> <p>*1095 Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus Linnaeus</i>)</p> <p>*1096 Lamproie de Planer (<i>Lampetra planeri</i>)</p> <p>*1099 Lamproie de rivière (<i>Lampetra fluviatilis</i>)</p> <p>*1101 Esturgeon d'Europe (<i>Acipenser sturio</i>)</p> <p>*1102 Grande Alose (<i>Alosa alosa</i>)</p> <p>*1103 Alose feinte atlantique (<i>Alosa fallax</i>)</p> <p>*1106 Saumon de l'Atlantique (<i>salmo salar</i>)</p> <p>*1355 Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>)</p> <p>*1220 Cistude d'Europe (<i>Emys orbicularis</i>)</p> <p>*1607 Angélique à fruits variés (<i>Angelica heterocarpa</i>)</p> <p>*5315 Chabot (<i>Cottus perifretum</i>)</p> <p>*5339 Bouvière (<i>Rhodeus amarus</i>)</p> <p>*6150 Toxostome (<i>Parachondrostoma toxostoma</i>)</p> <p>Autres espèces importantes de faune et de flore</p> <p>Oiseaux : Tourterelle des bois (<i>Streptopelia turtur</i>)</p>

Les continuités écologiques

Les continuités écologiques d'échelle régionale sont cartographiées dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine dont la carte zoomée sur le secteur d'étude est présentée ci-dessous.

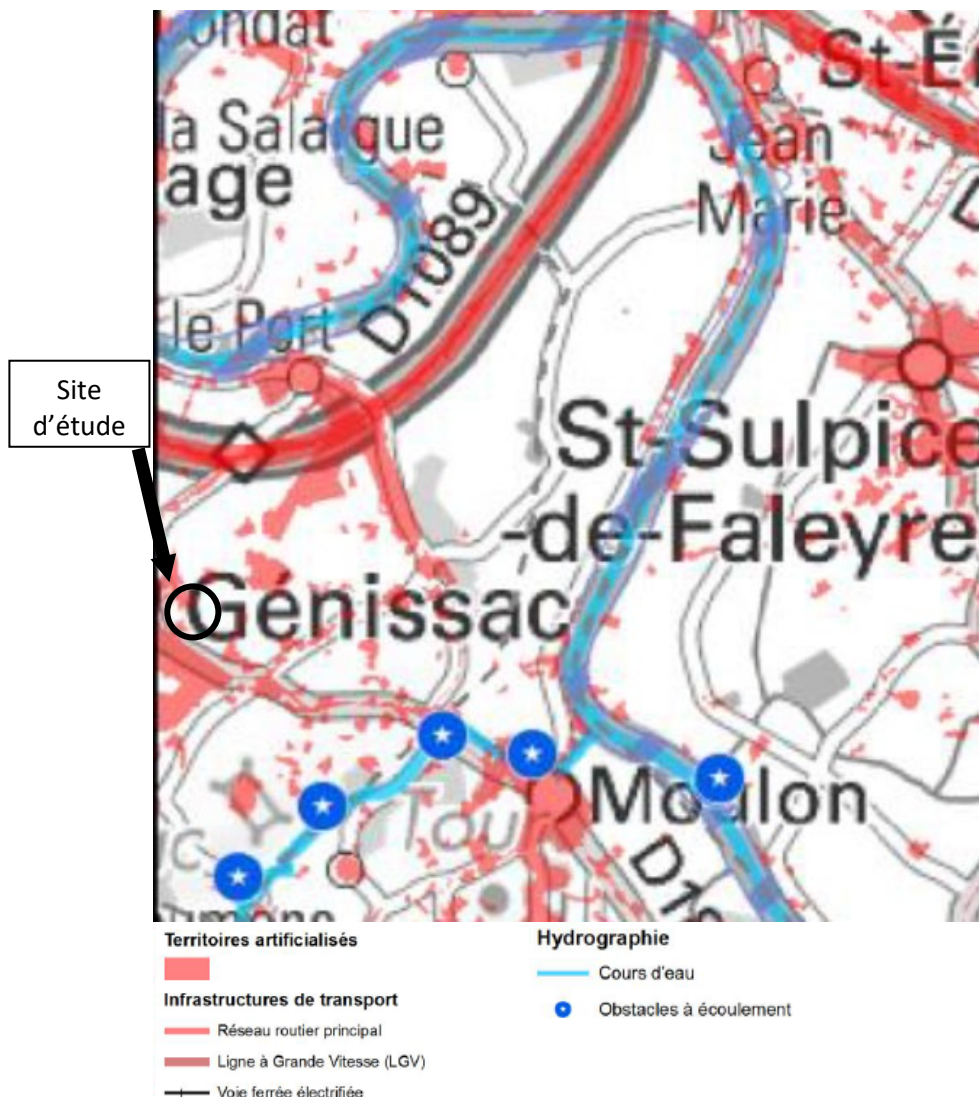


Figure 8 : Réservoirs et continuités écologiques régionales du secteur d'étude (SRADDET, 2019)

Le site d'étude n'est pas directement concerné par les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques régionaux. Il n'est pas constitutif des continuités écologiques régionales. Il est au contraire au contact de territoires artificialisés, limitant ainsi les capacités de dispersion des espèces.

Pré-localisation des zones humides

La probabilité de présence de zone humide est analysée à partir de la cartographie nationale issue de la méthode développée par les laboratoires « Infosol » de l'INRAE d'Orléans et de l'UMR SAS de Rennes/Quimper. Cette cartographie modélise selon les critères géomorphologiques et climatiques les surfaces susceptibles d'être des zones humides au sens du critère « sol » de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Comme indiqué en partie 2.3, les sols en présence sont des luvisols-rédoxisols. Ce type de sol peut être un sol de zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

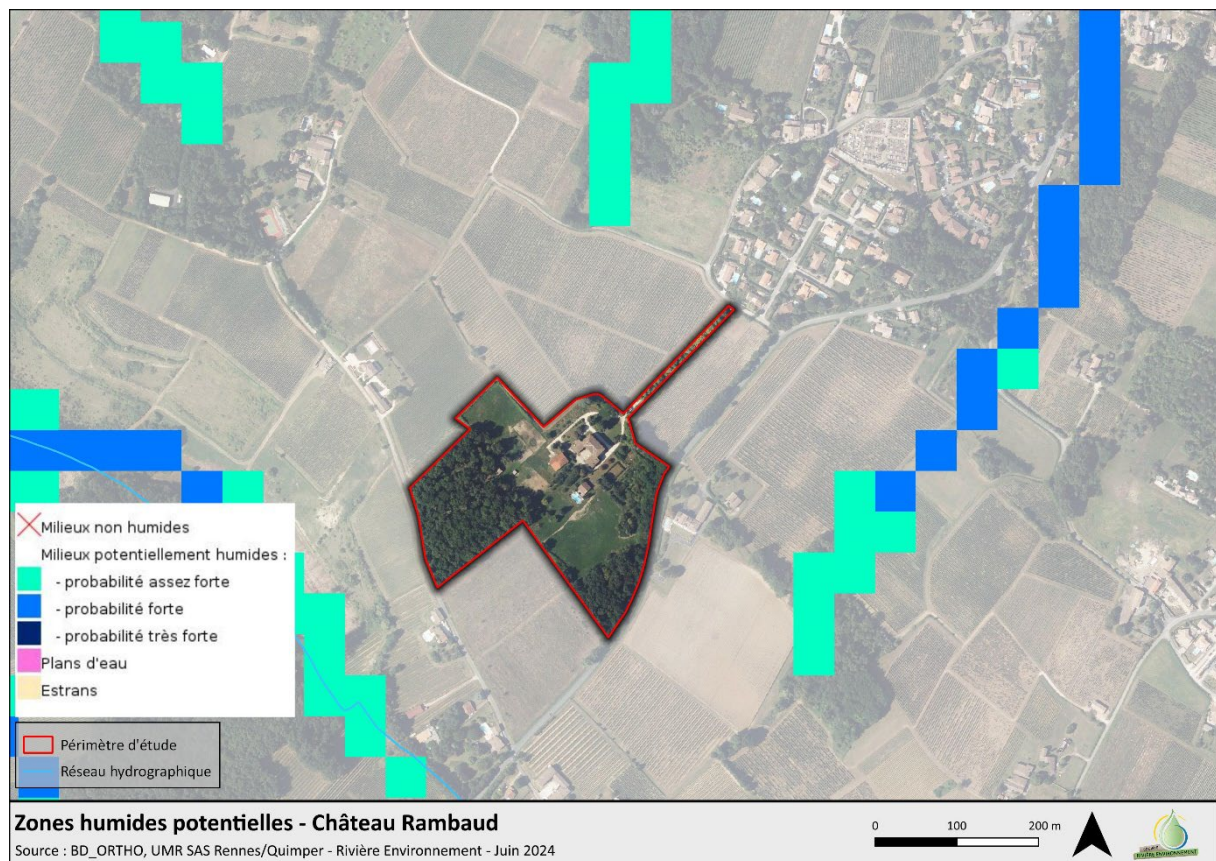


Figure 9 : Milieux potentiellement humides du site et de ses environs

Selon la carte des milieux potentiellement humides, le secteur ne présente pas de probabilité d'avoir des milieux humides sur le site d'étude. Cette première approche sera confirmée ou infirmée dans le cadre de la présente étude, par l'analyse des habitats, des sols et de la flore.

2.1.9 Résultats d'inventaires écologiques

Remarque : les « alertes » sur les éventuels enjeux réglementaires ne tiennent pas compte, à ce stade, de la définition du projet sur site et de ses emprises.

À partir du moment où un enjeu réglementaire est observé sur site (zone humide, espèce protégée et habitats de gîte et/ou de reproduction), il est fait mention qu'il peut déclencher une procédure spécifique pour le projet (déclaration loi sur l'eau ou autorisation environnementale). **La procédure en cours de révision à objet unique du PLU n'est pas soumise à ces dossiers réglementaires.** Ces alertes sont donc à prendre en compte pour les futures étapes du projet.

Habitats

Le site présente un caractère grandement naturel au regard de la dominance de milieux comme les forêts de Chêne pédonculé et Charme et les diverses prairies mésophiles présentes. On y trouve en outre de nombreux ronciers même quelques habitats humides dont nous reparlerons ci-après. De très nombreux arbres gîtes sont présents sur le site et accompagnent le peuplement forestier.

Le repérage de terrain montre la présence de communautés végétales semi-naturelles réparties en 5 cortèges principaux :

- Les végétations prairiales mésophiles,
- Les végétations de milieux forestiers,
- Les végétations de ronciers et friches,
- Les végétations ornementales,
- Les végétations de milieux humides.

Les habitats sont détaillés au sein du Tableau 4 et localisés en Figure 10. Les habitats où étaient présentes des espèces caractéristiques de zone humide ont fait l'objet de relevés phytosociologiques, ils sont signalés avec un astérisque* dans le tableau et décrits en Annexe 4.



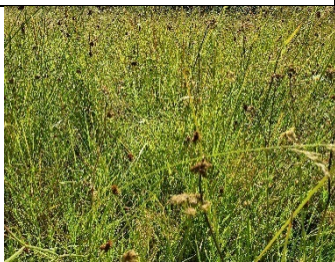
Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent au sein du site d'étude. Trois habitats sont actuellement considérés comme caractéristiques de zone humide d'après le critère flore au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Il s'agit de la Jonchaie, de la Cariçaie et de la Saussaie qui sont visibles sur la carte ci-dessous. Ces zones humides sont détaillées en Partie 4.2.





Le niveau d'enjeu des habitats estimé est évalué parmi les classes suivantes : **Nul, Faible, Modéré, Fort, Très fort.**




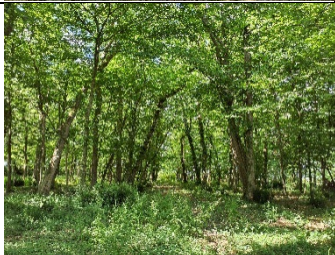
Les indicateurs utilisés pour cette évaluation sont précisés en suivant :


- Patrimonialité : selon la Directive « Habitats »,
- Caractère humide de l'habitat,
- Rareté à l'échelle locale,
- État de conservation.

Tableau 3 : Milieux caractérisés sur le site d'étude (juillet 2024)

Habitats		Code EUNIS	Code EUR28	Surface (m²)	Surface (% du site)	Zone humide (Selon arrêté)	Zone humide après relevé phytosociologique	État de conservation	Descriptif	Enjeu intrinsèque estimé
	*Prairie mésique	E2.21	-	6246,2	11,1	p.	Non	Mauvais (régulièrement fauchée)	Prairie mésique des abords de chemins et de bâtiments, elle est régulièrement fauchée mais est dominée par l'ivraie vivace (<i>Lolium perenne</i>) et le Vulpin des prés (<i>Alopecurus pratensis</i>).	Faible
	*Prairie mésohygrophile	E2.222	-	13251,4	23,6	p.	Non	Moyen (en cours de fermeture)	C'est l'habitat herbacé dominant du site. Il est caractérisé par ses nombreuses espèces prairiales à tendance mésohygrophile (<i>Poa pratensis</i> , Houlque laineuse, Fléole des prés, Centaurée trompeuse, Centaurée noire, Gaillet blanc). Malgré leur caractère mésohygrophile, le relevé de phytosociologie conclue à l'absence de caractère humide des prairies.	Faible
	Jonchaie	E3.41	-	1401,6	2,5	Oui	Oui	Bon	Plusieurs jonchaies sont visibles sur le site. Elles s'insèrent dans les prairies mésohygrophiles et sont dominées par le Jonc aggloméré (<i>Juncus conglomeratus</i>) ainsi que quelques espèces herbacées comme le Dactyle aggloméré (<i>Dactylis conglomerata</i>) et la Houlque laineuse (<i>Holcus lanatus</i>).	Fort

Habitats		Code EUNIS	Code EUR28	Surface (m²)	Surface (% du site)	Zone humide (Selon arrêté)	Zone humide après relevé phytosociologique	État de conservation	Descriptif	Enjeu intrinsèque estimé
	Cariçaie	D5.2	-	664	1	Oui	Oui	Bon	Cet habitat s'insère en pourtour est de la petite Saussaie. On y trouve majoritairement de la Laïche hérissée (<i>Carex hirta</i>), la Laïche glauque (<i>Carex flacca</i>) et le Jonc aggloméré.	Fort
	Mare permanente Saussaie x	C1.2 x F9.21	-	253,9	0,5	Oui	Oui	Bon	Cette Saussaie cerle une petite mare permanente autour de laquelle s'agencent d'autres habitats humides (cf. Jonchaie au nord et Cariçaie à l'est). Cet habitat est dominé par le Saule cendré (<i>Salix atrocinerea</i>) et la Laïche à épis pendante est aussi présente à l'intérieur de cet habitat.	Fort
	*Fourré à et Prunellier Ronce	F3.111	-	231,8	0,4	Non	Non	Mauvais (en cours de fermeture)	Habitat dominé par les Ronces environnantes et par le Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) pour former un fourré mixte.	Faible
	*Roncier	F3.131	-	3062,6	5,5	p.	Non	Bon	Habitat de ronceraie présent principalement au nord-ouest du site mais aussi au sud et à l'est. Il ferme peu à peu les prairies à l'intérieur desquelles il s'implante.	Faible

Habitats		Code EUNIS	Code EUR28	Surface (m²)	Surface (% du site)	Zone humide (Selon arrêté)	Zone humide après relevé phytosociologique	État de conservation	Descriptif	Enjeu intrinsèque estimé
	*Bosquet ornamental	FA.1		1597,4	2,9	Non	Non	Moyen (colonisation d'EEE)	Habitats présents en plusieurs endroits sur le site et constitués d'un mixte d'essences ornementales exogènes (Poirier de Chine, If du Canada, Marronnier d'Inde, Peuplier du Canada, Cèdre du Liban, Laurier cerise).	Faible
	*Verger x prairie mésohygrophile	G1.D4 x E2.222	-	1157,4	2,1	p.	Non	Mauvais (fermeture et enfrichement)	Cet habitat est en cours de fermeture car il est très peu entretenu à l'heure actuelle. Il est en cours de fermeture par la prairie environnante et les autres espèces ligneuses comme la Ronce. Cet ancien verger se caractérise par des espèces arbustives typiques comme le Pommier, le Poirier ou le Prunier.	Faible
	*Alignements d'essences variées	G5.1	-	2380,9	4,3	p.	Non	Bon	Ces alignements peuvent être dominés par le Hêtre, le Peuplier tremble, le Tilleul, le Marronnier ou le Chêne vert selon où ils se trouvent.	Faible
	Chênaie-Charmaie	G1.A1	-	23199,7	41,4	p.	Oui	Moyen (colonisation d'EEE)	Forêt composée d'un mixte de Chêne, Charme et de plusieurs Robiniers faux acacia qui envahissent et dégradent cet habitat.	Modéré

Habitats		Code EUNIS	Code EUR28	Surface (m²)	Surface (% du site)	Zone humide (Selon arrêté)	Zone humide après relevé phytosociologique	État de conservation	Descriptif	Enjeu intrinsèque estimé
	Bâtiments et abords	J2.6	-	1716,3	2,9	Non	-	-	Ensemble de bâtiments (cabanons, château, grange) constituant la partie urbanisée du site	Nul

*Habitat ayant fait l'objet d'une analyse de recouvrement de la végétation hygrophile (cf. Annexe 4)



Figure 10 : Cartographie des habitats identifiés (juillet 2024)

Zone humide (sur le critère végétal)

L'article L.211-1 du code de l'environnement définit une zone humide comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 modifié en 2009 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Et ce, dans le cadre de la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 codifiée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement (police de l'eau et des milieux aquatiques). Selon l'arrêté, une zone est considérée comme humide si elle présente une végétation caractéristique de zone humide (liste d'habitats et d'espèces annexée à l'arrêté) ou bien un sol caractéristique de zone humide (liste des typologies de sol également annexée à l'arrêté).

La caractérisation ici présentée dans ce chapitre est relative au seul critère de la végétation.

Le relevé de végétation juin met en évidence trois habitats présentant des caractéristiques humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié relatif à la définition des zones humides. Ces habitats sont la « Jonchaie à Jonc aggloméré », la « Cariçaie » à Laîche glauque et Laîche hérissé et la « Mare permanente x Saussaie » à Saule cendré. Ces habitats sont en bon état à l'heure actuelle et ne nécessitent pas d'intervention particulière. **Les autres habitats « potentiellement » humides au regard de l'arrêté ne sont pas considérés humides après relevés phytosociologiques (cf. annexe n°4).**



Figure 11 : Cartographie des zones humides identifiées à ce stade sur le critère végétation

Une surface de 2 320 m² est à ce stade caractéristique de zone humide selon le critère des habitats (flore) au sein du site d'étude (périmètre rapproché).

Zone humide (sur le critère pédologique)

Comme présenté en partie 1.2, des sondages pédologiques ont été effectués sur le site afin de tenter de caractériser et délimiter le cas échéant une zone humide selon le critère sol. 11 sondages pédologiques ont été réalisés au total.

Plusieurs sondages sont caractéristiques de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les résultats sont présentés sur la carte ci-dessous et le détail des sondages est présenté en Annexe 3.

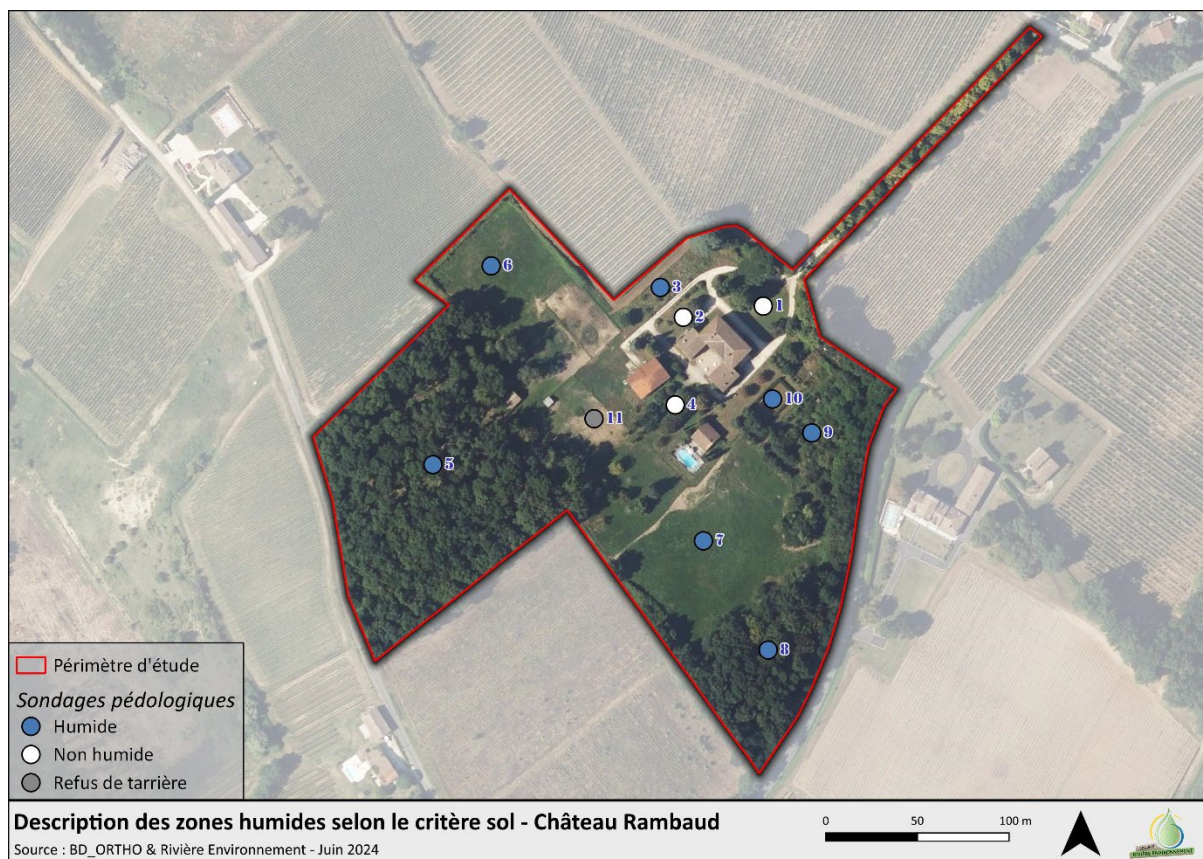


Figure 12 : Cartographie des sondages pédologiques réalisés sur le site en janvier et en mai

Ces sondages permettent de rendre compte du caractère humide des Chênaies-Charmaies à l'ouest et à l'est et d'une partie de la prairie mésohygrophile au nord et au sud-est. En prenant en considération ces sondages, la surface de zone humide définie sur le critère végétation dans la partie 4.2 évolue.

À partir de ces sondages, les zones humides avérées ont été estimées sous forme de polygones en prenant en compte à la fois la zone humide du critère flore, les zones humides du critère pédologique et la topographie du terrain pour simuler les déplacements d'eau des nappes. Pour cela les points des sondages pédologiques humides ont été reliés manuellement sur la cartographie tout en intégrant l'habitat humide identifié selon le critère flore et les points topographiques. Les zones humides avérées du site d'étude sont ainsi présentées sur la Figure 13 ci-dessous.

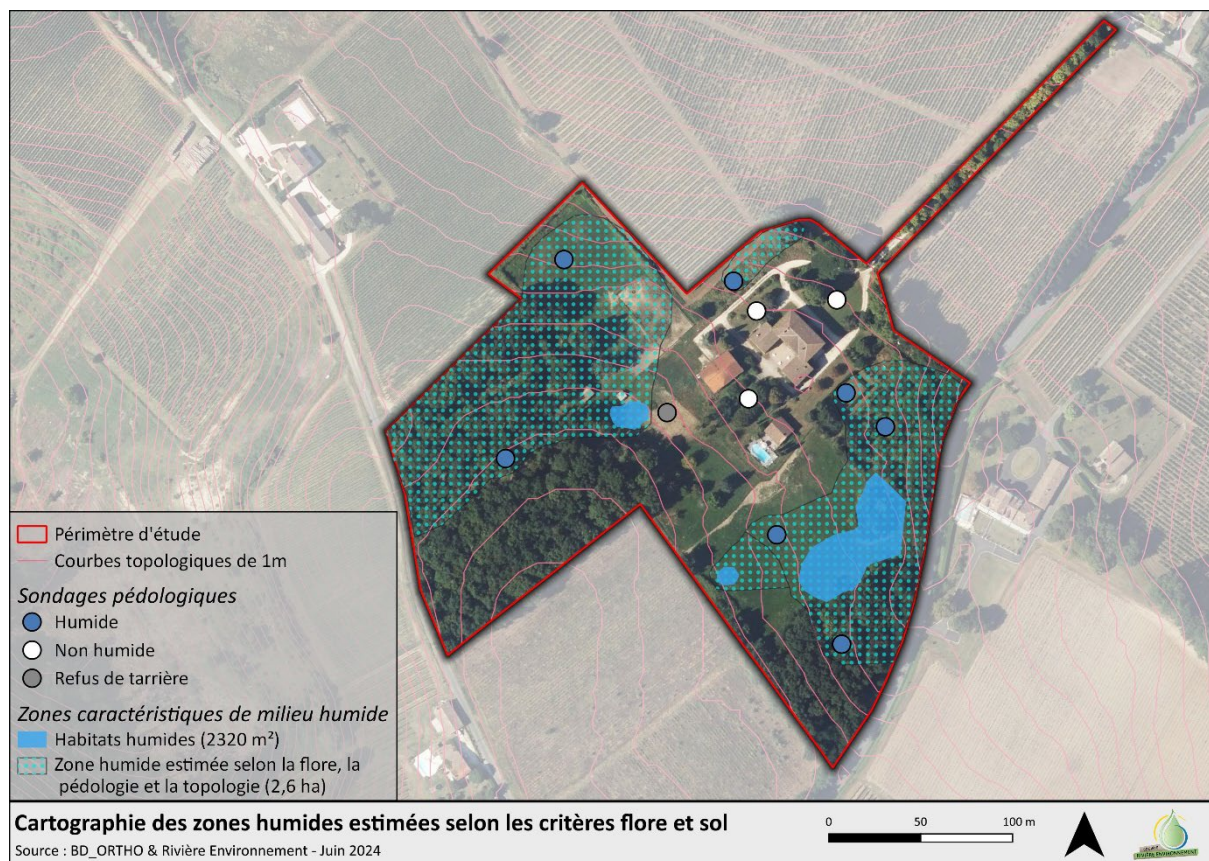


Figure 13: Cartographie des zones humides identifiées sur le site d'étude (critère sol et flore)

La surface totale de zone humide estimée sur le site d'étude en fonction des critères énoncés est d'environ 2,6 ha (dont 2320 m² sur le critère végétation).

La flore

L'inventaire des espèces végétales a été fait le 12 juin 2024 et a permis d'inventorier 67 espèces végétales (Voir *Annexe 1*) caractéristiques de milieux ouverts prairiaux, de milieux forestiers, de milieux humides et de milieu semi-ouverts.

Les espèces patrimoniales :

Les données extraites sur le portail de l'OBVNA font état de plusieurs espèces pouvant représenter un enjeu de protection ou patrimonial. Parmi les espèces les plus notables, les deux kilomètres autour du site recensent :

- L'Épipactide des marais (*Epipactis palustris*), protégée régionalement, « Quasi menacée » sur liste rouge régionale et caractéristique de zone humide,
 - ➔ Il apprécie les milieux humides comme les marais et prés tourbeux ensoleillés ;
- Le Séneçon à feuilles de barbarée (*Jacobaea erratica*), protégée départementalement en Gironde et qui fleurit de juillet à septembre,
 - ➔ Il apprécie les prés humides ;
- Le Bleuet des moissons (*Cyanus segetum*), ZNIEFF en Gironde et au statut « Vulnérable » sur liste rouge régionale,

➔ Il apprécie les champs (type céréales).

Le tableau ci-dessous résume les statuts de l'ensemble des espèces notables dans les deux kilomètres :

Tableau 4 : Espèces notables dans les deux kilomètres autour du site (Source : OBVNA)

Espèce	Type de Protection	ZNIEFF Nouvelle-Aquitaine	ZNIEFF Gironde	Statut sur Liste rouge régionale
<i>Cyanus segetum</i> Bleuet des moissons	-	Oui	Oui	VU
<i>Epipactis palustris</i> Épipactide des marais	Régionale	Oui	-	NT
<i>Jacobaea erratica</i> Séneçon à feuilles de barbarée	Départementale	Oui	Oui	LC
<i>Linum strictum</i> Lin raide	-	Oui	-	LC
<i>Oenanthe pimpinelloides</i> Oenanthe faux boucage	-	Oui	-	LC
<i>Potentilla montana</i> Potentille des montagnes	-	Oui	-	LC
<i>Rosa sempervirens</i> Rosier toujours vert	-	Oui	-	LC
<i>Serapias lingua</i> Sérapias langue	-	Oui	-	LC
<i>Serapias vomeracea</i> Sérapias en soc	-	Oui	Oui	LC
<i>Trifolium angustifolium</i> Trèfle à feuilles étroites	-	Oui	Oui	LC
<i>Xeranthemum cylindraceum</i> Xéranthème cylindracé	-	Oui	-	LC

D'après les écologies des espèces protégées et patrimoniales citées, seul le Séneçon à feuilles de barbarée pourrait être présent sur le site au vu de son écologie. Cependant, aucun individu n'a été aperçu durant l'inventaire. Cet inventaire a pu être fait légèrement avant la floraison de l'espèce, cependant sa présence reste hypothétique et très incertaine à l'heure actuelle.

Aucune espèce patrimoniale ou protégée n'a été relevée sur le site malgré la période favorable. En l'état, il ne représente pas un enjeu sur cet aspect-ci.

Les espèces exotiques envahissantes :

7 espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) ont été inventoriées principalement dans la forêt est ainsi que dans l'habitat à espèces ornementales. Elles sont présentées dans le tableau ci-dessous et la carte jointe. Elles sont à prendre en compte dans un projet d'aménagement afin de ne pas les disséminer.

Tableau 5 : Espèces végétales exotiques envahissantes inventoriées (en juillet 2024)

Espèces végétales exotiques envahissantes	Statut ¹	Populations locales
<i>Ligustrum sinense</i>	PEE à impact modéré	Un individu isolé
<i>Ligustrum japonicum</i>	PEE à impact majeur	Un individu isolé
<i>Populus x canadensis</i>	PEE à impact majeur	Plusieurs individus
<i>Prunus laurocerasus</i>	PEE à impact majeur	Nombreux individus
<i>Quercus palustris</i>	PEE à impact majeur	Un individu isolé
<i>Robinia pseudoacacia</i>	PEE à impact majeur	Un habitat entier
<i>Taxodium distichum</i>	PEE à impact majeur	Un individu isolé

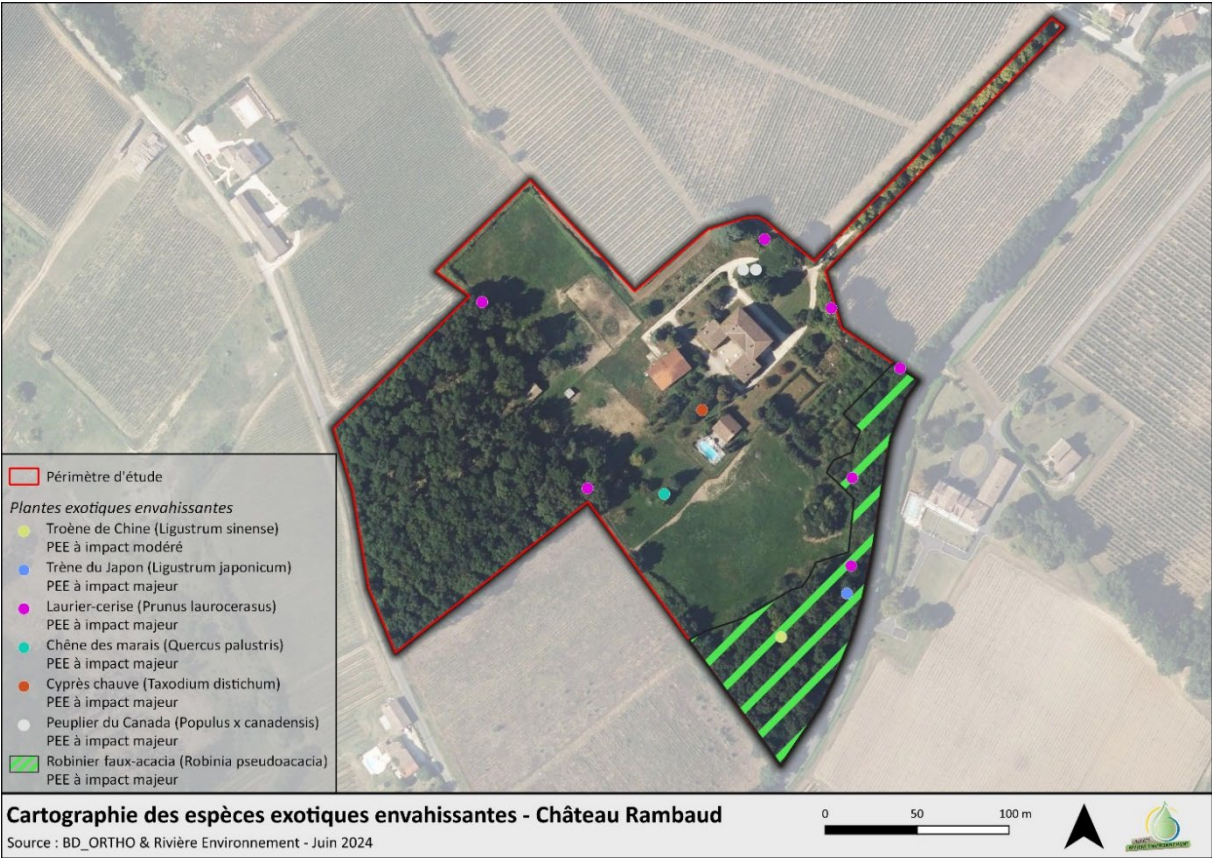


Figure 14 : Localisation des espèces végétales invasives recensées sur site

¹ Liste hiérarchisée des Plantes Exotiques Envahissantes de Nouvelle-Aquitaine (2023) – CBN Sud-Atlantique

La faune :

Le niveau d'enjeu du site (fonctionnel pour des espèces patrimoniales) pour chaque groupe d'espèces sera estimé parmi les classes suivantes : **Nul, Faible, Modéré, Fort, Très fort (=majeur)**. Il s'agit d'une évaluation volontairement *a minima*, c'est-à-dire que le niveau d'enjeu affiché pourrait être probablement similaire ou plus élevé sur la base d'expertises complémentaires.

Les indicateurs utilisés pour cette évaluation sont précisés en suivant :

- Patrimonialité du groupe ou de l'espèce (protection, rareté, PNA, ...),
- Statut de conservation du groupe ou de l'espèce,
- Fonctionnalité du site pour le groupe ou l'espèce (reproduction, foyer de biodiversité, corridor écologique et insertion du site dans la TVB locale...).

L'ensemble de la liste faunistique recensée sur le site d'étude est présente à l'Annexe 2.

Les oiseaux :

L'écoute et l'observation des oiseaux ont permis le recensement de 31 espèces (cf. Annexe 2) dont 25 protégées nationalement. Ce cortège avifaunistique est plutôt diversifié et comprend de nombreuses espèces communes. Le passage réalisé en juin est très légèrement tardif, le pic de reproduction de la plupart des espèces étant au printemps. La période permet toutefois d'avoir une bonne idée des cortèges avifaunistiques du site.

Sur les 25 espèces, 22 sont des nicheuses avérées. Seuls le Faucon crécerelle et Milan noir –nichant en cime de fût vieux— et la Bergeronnette grise – inféodée aux milieux humides – ne sont pas prises en compte.

9 espèces sont cavernicoles (ou semi-cavernicoles pour quelques-unes) et les autres nichent dans des arbres ou fourrés. Le site est très diversifié et de nombreux habitats propices aux oiseaux sont présents. Il est donc peu étonnant de voir autant d'espèces partageant le même territoire.

Parmi les espèces inventoriées qui sont également nicheuses sur le site, **6 sont patrimoniales** sur la liste rouge nationales. L'Hirondelle rustique et le Gobemouche gris qui sont « Quasi menacés » et le Chardonneret élégant, la Cisticole des joncs, le Pic épeichette et le Sérin cini qui sont « Vulnérables ».

Le Chardonneret élégant est une espèce de milieux semi-ouverts, adaptée aux bocages, polycultures, friches, maquis et aux secteurs anthropisés (parcs, jardins, ...). Il apprécie particulièrement les secteurs non densément boisés. Le site est propice à la réalisation de son cycle de vie. Une strate herbacée pour l'alimentation (espèce granivore) et des strates arbustives et arborées pour la nidification.

Le Serin cini est une espèce de milieux semi-ouverts s'étant adaptée aux milieux anthropisés et affectionnant la présence de différentes states de végétation pour la réalisation de son cycle de vie : une strate herbacée pour l'alimentation (espèce granivore), et des strates arbustives et arborées pour la nidification. Les fourrés, les haies bocagères et les sous-bois arbustifs du site lui sont donc favorables.

La Cisticole des joncs est une espèce des milieux ouverts, particulièrement les prairies à longues herbes, les friches abandonnées et les lisières des terres agricoles. Elle apprécie particulièrement les prairies humides pour son alimentation (espèce insectivore) et les strates arbustives pour sa nidification. Les prairies à jonc, les ronciers et les haies sont donc favorables.

Le Pic épeichette est une espèce qui fréquente les boisements de feuillus avec une préférence pour les boisements un peu humides à bois tendre. Les vieux boisements peuvent aussi lui convenir. Les nombreux vieux arbres des Chênaies-Charmaies du site lui sont adaptées pour son cycle de vie. Les arbres lui fournissent des insectes pour son alimentation et des cavités pour sa nidification.

L'Hirondelle rustique est une espèce qui a besoin d'espaces dégagés comme les prairies ouvertes ou les zones humides pour se nourrir (espèce insectivore). Pour sa reproduction, elle est très dépendante de l'Homme aujourd'hui et de ses constructions. Le site possède un bâtiment où des nids ont été vus et où elle accomplit donc son cycle de vie. Un individu a également été aperçu dans la Chênaie-Charmaie à l'ouest.



Figure 15 : Photographies des nids d'Hirondelle à gauche et d'un œuf à droite

Le Gobemouche gris est une espèce forestière que l'on trouve dans les feuillus ou les boisements mixtes du moment que le boisement n'est pas trop fermé. Il apprécie aussi les clairières et les habitats anthropiques comme les alignements d'arbres ou les bosquets ornementaux et les vergers. Ces habitats sont présents sur le site et lui sont favorables pour l'accomplissement de son cycle de vie (alimentation insectivore et nidification sur les branches).

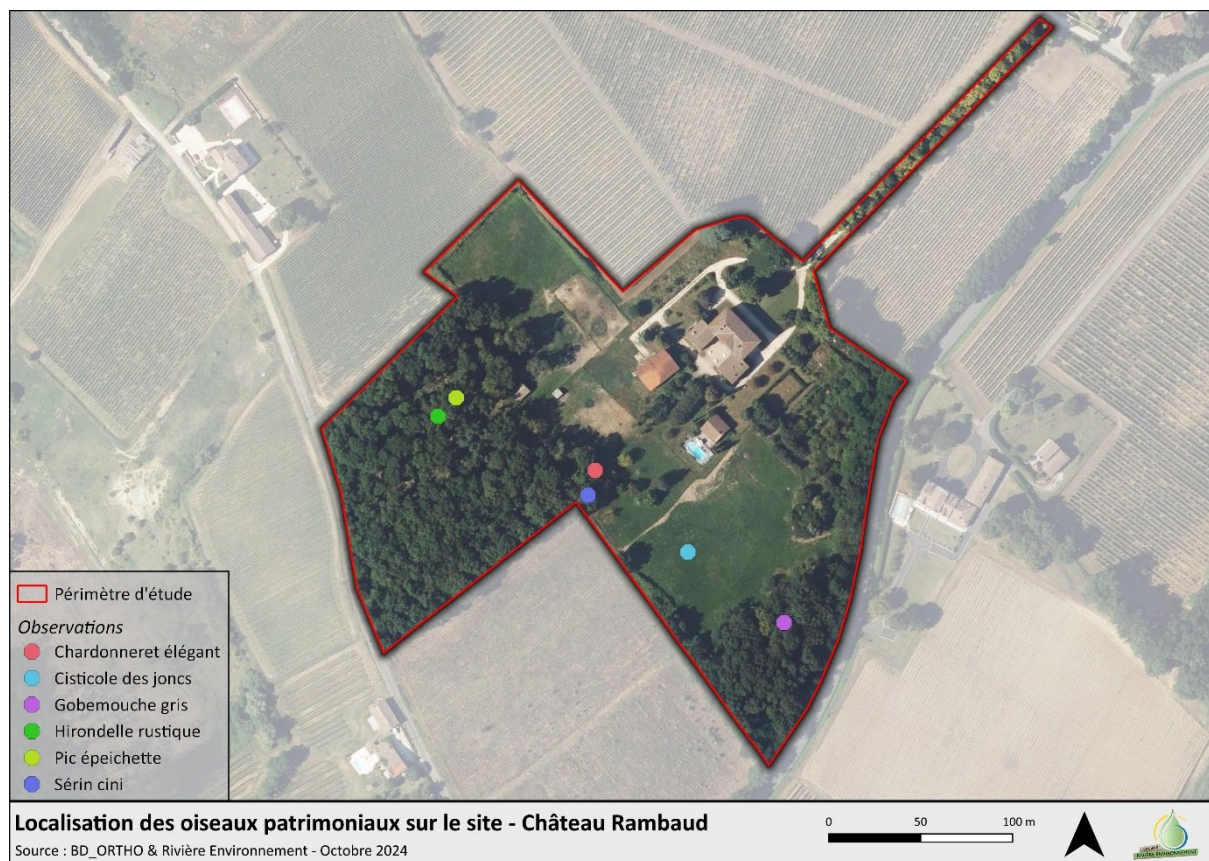


Figure 16 : Localisation des observations d'oiseaux sur le site

L'enjeu du site pour le groupe est supposé fort, notamment si l'on considère la présence des arbres gîtes.

Les chiroptères et les insectes saproxyliques :

Ces groupes sont étudiés ensemble car ils fréquentent ici les mêmes milieux. Les espèces de ces groupes taxonomiques bénéficient d'un statut de protection.

■ Arbres gîtes

Les arbres gîtes peuvent être observés à toutes saisons. Leur présence est révélatrice d'un enjeu réglementaire de conservation en tant qu'habitats de reproduction et de gîte pour des espèces forestières protégées. Ce sont des arbres remarquables qui présentent des cavités, des fentes, des écorces décollées, etc. favorables aux chiroptères notamment pour leur reproduction et/ou leur hibernation. Plusieurs arbres du site présentent des traces de xylophagie (action d'origine animale).



Figure 17 : Arbres remarquables – À gauche : Présence de cavités pour espèces cavernicoles ; À droite : tronc présentant des traces de xylophagie

Les boisements en présence constituent des caches propices à la reproduction et/ou l’hibernation de la faune. Les essences d’arbres gîtes sur le site sont majoritairement constituées de Chênes et les différentes caractéristiques des 201 arbres inventoriés sont présentés en Annexe 5.3.

Même en l’absence d’inventaire spécifique des chiroptères, la présence des arbres gîtes identifiés sur le site engendre un enjeu de préservation vis-à-vis de ces espèces.

■ Bâtiments

Les bâtiments abandonnés ont été prospectés. Au regard de leur configuration, état de vétusté, ouvertures et luminosité, ils représentent une potentialité d’habitats pour les chiroptères.

Lors des inventaires du mois de juin 2024, aucune trace de présence (guano et individu) n’a été détectée dans les bâtiments. Seul un individu a été observé dans le cabanon à l’Est du site (Petit Rhinolophe, protégé nationalement ainsi qu’à l’Annexe II de la Directive Habitat-Faune-Flore, il représente un enjeu important).

Le caractère potentiel sera vérifié par des inventaires complémentaires à l’hiver 2025 par un chiroptérologue.



Figure 18 : Habitat potentiel pour les chauves-souris dans un bâtiment du site



Figure 19 : Petit rhinolophe observé dans le cabanon à l'est

L'enjeu du site est considéré modéré en ce qui concerne les arbres gîtes, ils sont à enjeu réglementaire de protection.

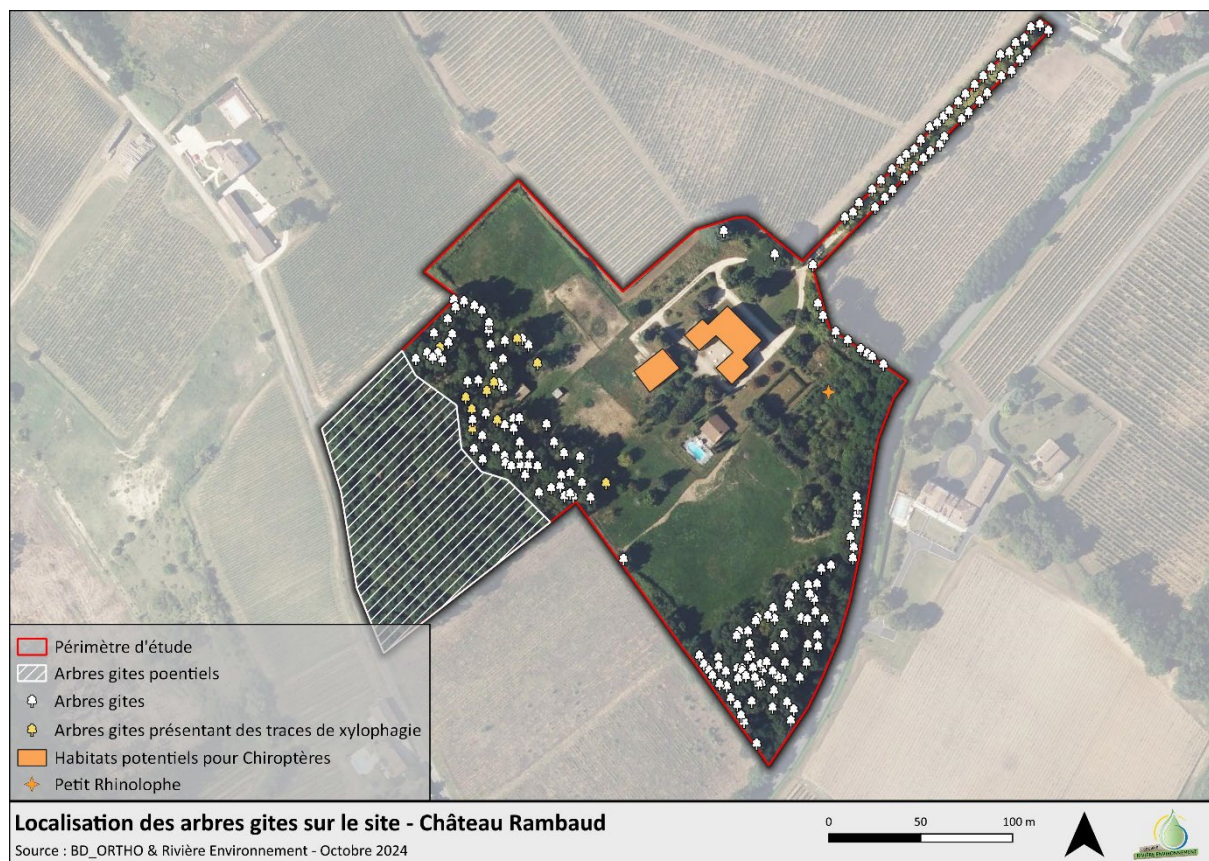


Figure 20 : Localisation des arbres gîtes recensés en juin 2024

Les amphibiens et odonates :

Ces deux groupes sont traités conjointement car ils ont tous deux une affiliation pour les zones humides et les plans d'eau. Or, un habitat en eau est présent sur le site d'étude pour ces taxons.

La mare permanente entourée de la saussaie représente un habitat potentiel pour la ponte des amphibiens et des odonates. La bibliographie dans les deux kilomètres fait état de la présence de la Rainette méridionale pour les amphibiens et du Caloptéryx hémorroïdal et Agrion délicat pour les Odonates. La Rainette est protégée nationalement mais les deux espèces d'odonates ne présentent pas d'enjeu en Gironde.

Lors de la prospection de juin 2024, la Grenouille verte (protégée nationalement) a été observée dans la mare ce qui démontre de l'enjeu d'un tel habitat. De plus, des individus de Sympétrum sanguin ont été observés à proximité de cette même mare. Ils ne représentent pas d'enjeu écologique mais leur présence indique que la mare peut être utilisée par ce groupe taxonomique également.

L'enjeu du site pour les groupes est supposé faible. Le site présente une bonne capacité potentielle d'accueil, cependant la bibliographie ne recense pas beaucoup d'espèces, et la prospection de juin n'a permis d'établir l'enjeu que pour la Grenouille verte.



Figure 21 : Localisation des observations d'Amphibiens et Odonates

Les reptiles :

La bibliographie ne relate aucune espèce de Reptiles dans les deux kilomètres autour du site. Une espèce a néanmoins été observée en bordure de Chênaie-Charmaie : la Couleuvre helvétique. Cette couleuvre est **protégée nationalement** et elle profite de l'alternance de zones boisées, herbacées et buissonnantes pour chasser, se reposer (thermorégulation) et se reproduire.



L'enjeu du site est estimé faible pour ce groupe, une seule espèce commune protégée a été recensée.

Les mammifères terrestres :

Une espèce est notable dans la bibliographie, le Hérisson d'Europe (sous protection nationale). Il vit préférentiellement dans les forêts mais se déplace beaucoup sur son espace de vie pour l'exploration, la recherche de nourriture et la recherche de partenaires. Il se déplace le long des couloirs naturels qui constituent la trame verte. Il n'a pas été vu sur le site et aucune trace (empreinte, fèces) ne permet de garantir sa présence. Si nous ne pouvons statuer sur la présence de l'espèce sur le site, les habitats hétérogènes lui sont favorables pour son alimentation, son repos et son déplacement.

L'enjeu du site est considéré faible pour ce groupe. Le Hérisson d'Europe, bien que présent dans les deux kilomètres autour du site, n'a pas été observé sur le site bien que ce dernier ait des potentialités d'accueil.

Les lépidoptères :

La bibliographie ne fait état d'aucun lépidoptère à enjeu dans les deux kilomètres autour du site, et d'une diversité très faible des espèces.

L'inventaire de terrain n'a permis de mettre en évidence que sept espèces de Lépidoptères communes et sans enjeu réglementaire. Ce sont des espèces inféodées pour la plupart aux milieux ouverts ou semi-ouverts ensoleillés. **L'enjeu du site est estimé faible pour ce groupe.**

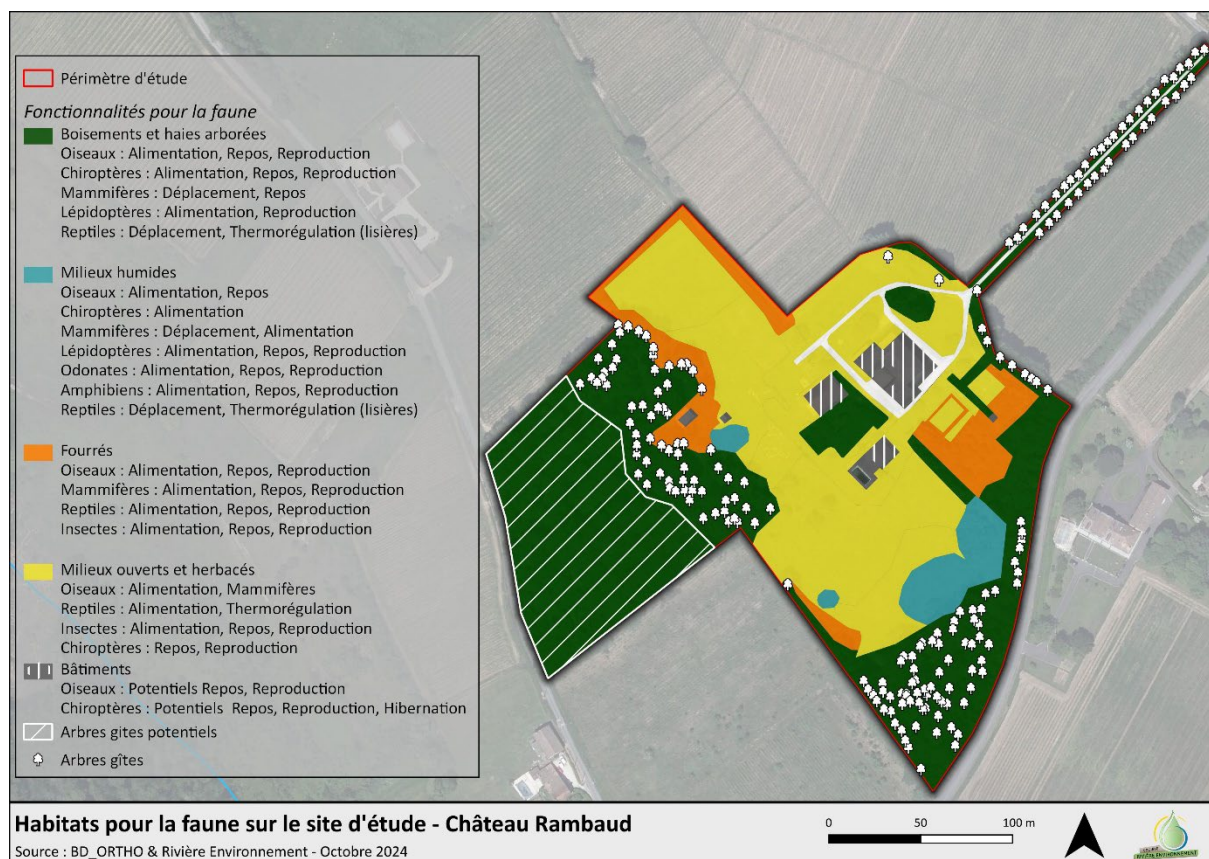
Synthèse, fonctionnalités du site et enjeux globaux :

Figure 21 : Habitats d'espèces sur le site d'étude

Tableau 8 : Synthèse des enjeux faunistiques identifiés par groupe taxonomique

Groupe	Espèces protégées et à enjeux* (potentiel ou avéré)	Fonctionnalité du site pour ce groupe taxonomique	Habitats concernés	Niveau d'enjeu estimé du site pour le groupe
Avifaune protégée	Chardonneret élégant* Sérin cini* Cisticole des joncs* Pic épeichette* Hirondelle rustique* Gobemouche gris*	Reproduction au niveau des zones boisées, des fourrés et des arbres gîtes. 6 espèces protégées sont considérées comme des nicheuses avérées car elles ont été observées durant leur période de reproduction dans des habitats favorables. Des inventaires complémentaires au printemps pourraient mettre en évidence d'autres espèces nicheuses à enjeux.	Ronciers, Boisements du site (Chênaie-Charmaie, Alignements d'arbres)	Fort
Reptiles	Lézard des murailles Couleuvre helvétique	Reproduction de la Couleuvre au niveau des zones de fourré. Les lisières de boisements et les fourrés sont des milieux potentiellement favorables pour d'autres espèces de reptiles. Les habitats favorisent reproduction, alimentation et repos aux espèces communes protégées. Le lézard des murailles pourrait être présent sur le site car c'est une espèce très ubiquiste.	Lisières et prairies mésiques et mésohygrophile, Fourrés	Faible
Amphibiens	Grenouille verte Rainette méridionale	La zone de mare sur le site abrite à l'heure actuelle des Grenouilles vertes, protégées nationalement. D'après la bibliographie, la mare serait susceptible d'abriter potentiellement la Rainette méridionale mais la faible diversité spécifique avérée et potentielle maintiennent le niveau d'enjeu assez bas.	Mare x Saussaie	Faible
Mammifères	Hérisson	Le site peut constituer une zone de vie pour les petits mammifères (reproduction, alimentation et repos) et participer aux corridors écologiques diffus en pas japonais. Aucun mammifère n'a été observé sur le site mais la bibliographie relate la présence du hérisson qui pourrait traverser ponctuellement le site et dont la reproduction pourrait également se faire sur le site.	Chênaie-Charmaie, Prairies mésiques et mésohygrophiles, Haies ornementales	Faible
Chiroptères	Petit Rhinolophe Murin de Daubenton	L'immense majorité des arbres du site sont considérés gîtes et constituent un abri potentiel pour de nombreuses espèces dont le Murin de Daubenton, présent dans la bibliographie. Le Petit Rhinolophe a également été observé dans le cabanon à l'est du site et renforce la présence avérée d'une population au cours de l'année. Le site présente donc des zones d'alimentation dans les boisements et les prairies et des zones de reproduction et/ou d'hibernation pour les espèces arboricoles ou cavernicoles.	Arbres gîtes, Potentiellement les bâtiments principaux	Fort

Groupe	Espèces protégées et à enjeux* (potentiel ou avéré)	Fonctionnalité du site pour ce groupe taxonomique	Habitats concernés	Niveau d'enjeu estimé du site pour le groupe
Insectes	Grand Capricorne	Présence de Lépidoptères communs, présence d'odonates communs mais nombreuses traces de Grand Capricorne sur certains arbres gites. Cet insecte protégé est donc présent sur le site et sa présence renforce le niveau d'enjeu estimé.	Arbres gites	Fort

*Espèce patrimoniale à enjeux de conservation

À ce stade, les enjeux en ce qui concerne la faune sont globalement modérés à forts sur le site d'étude. Les principaux enjeux faunistiques réglementaires concernent en l'état l'avifaune et la chiroptérofaune nicheuse au niveau des arbres gites du site. Six espèces d'oiseaux patrimoniaux ont été observés dont l'Hirondelle rustique qui niche dans l'un des bâtiments du site, ainsi que le Chardonneret élégant, nicheur sur les arbres ou encore le Sérin cini, nicheur dans les arbustes et fourrés. Ces espèces représentent un enjeu de conservation dans la région.

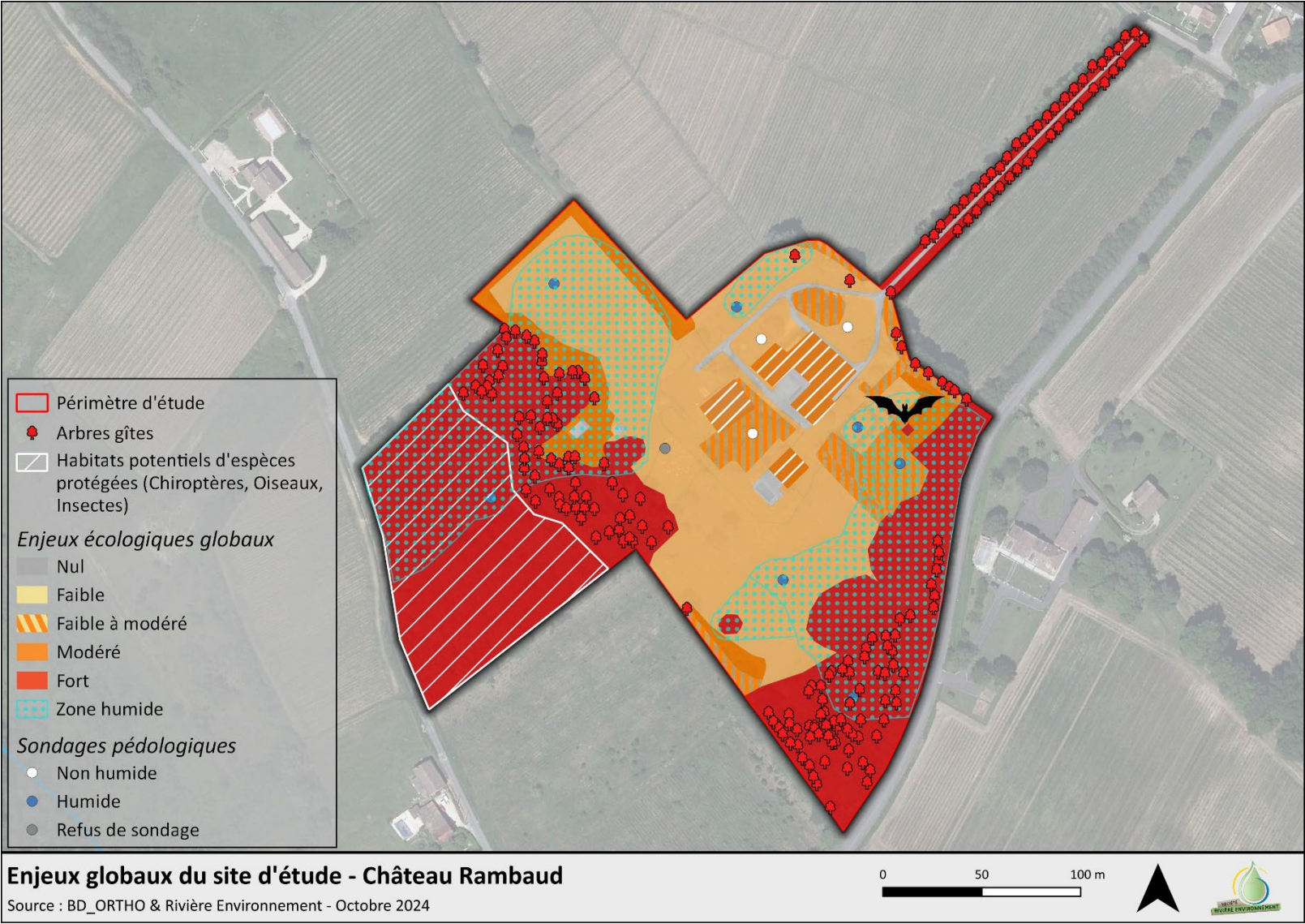


Figure22 : Bilan des enjeux écologique sur le site d'étude

2.1.10 Les risques naturels et technologiques

Le risque inondation

La commune est soumise à un Territoire à Risque Important (TRI) (33DREAL20130143), à un Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (approuvé le 15 juin 2003) et fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI). **Le risque d'inondations est particulièrement prégnant sur le territoire communal, du fait de la présence de la Dordogne.**

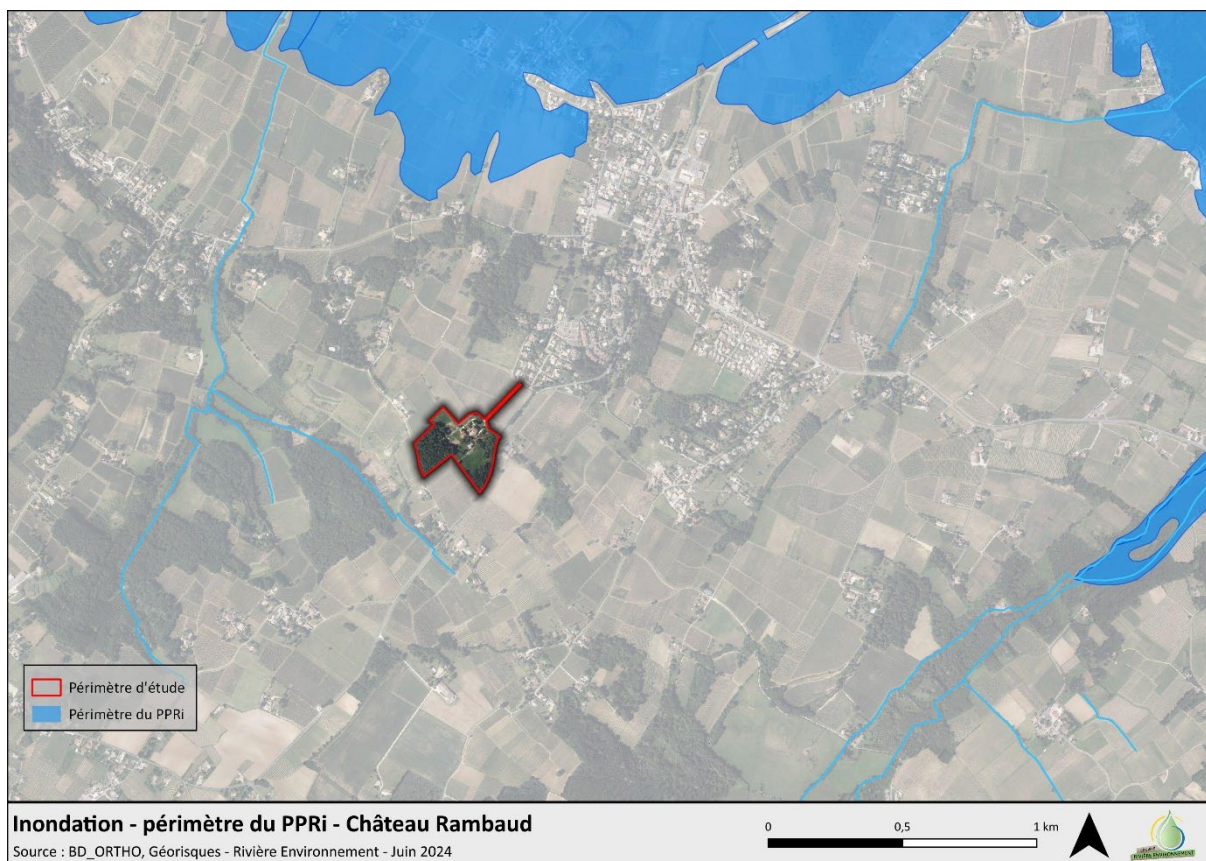


Figure 22 : Zonage du PPRi

De par sa situation haute, en promontoire, et de la distance à la Dordogne, le site de projet n'est pas concerné par le risque d'inondation par une crue à débordement lent du fleuve. Ainsi, malgré la présence d'un PPRi sur le territoire communal, il n'affecte pas le site de projet.

La position et la topographie du site ne le rendent pas sensible aux inondations par une crue à débordement lent de la Dordogne.

Le risque de remontée de nappe phréatique

La commune de Génissac est concernée par l'aléa remontée de nappes qui se caractérise par l'élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique entraînant un type d'inondation particulier : l'inondation par « remontées de nappes ».

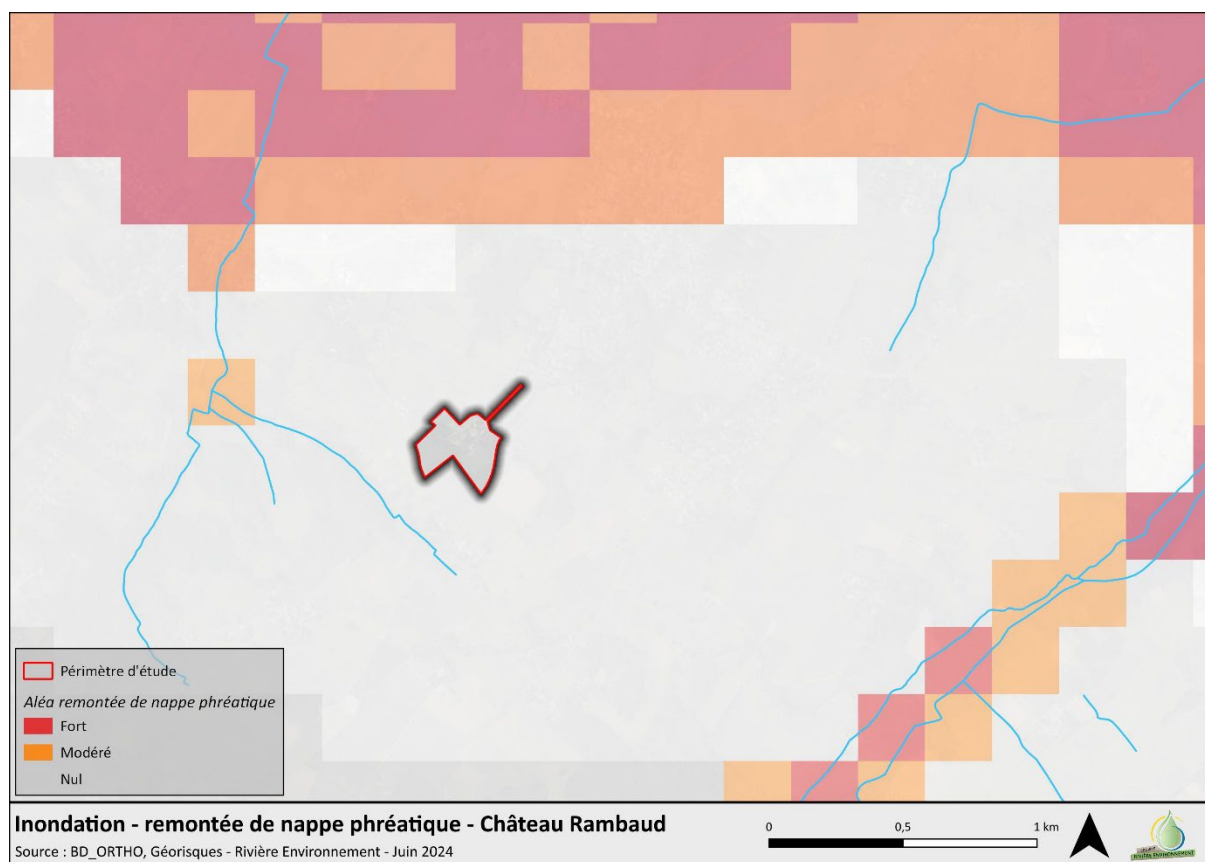


Figure 23 : Risque de remontée de nappe phréatique

Le site appartient à un secteur qui n'est pas considéré à risque concernant l'aléa « remontée de nappe phréatique ».

Les risques de gonflement des argiles

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau en fonction des conditions météorologiques. Le retrait-gonflement des argiles désigne les mouvements répétés de contraction et d'expansion du sol respectivement associés aux phases de sécheresse et réhydratation de ces sols argileux. Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante qui peuvent endommager les bâtiments.

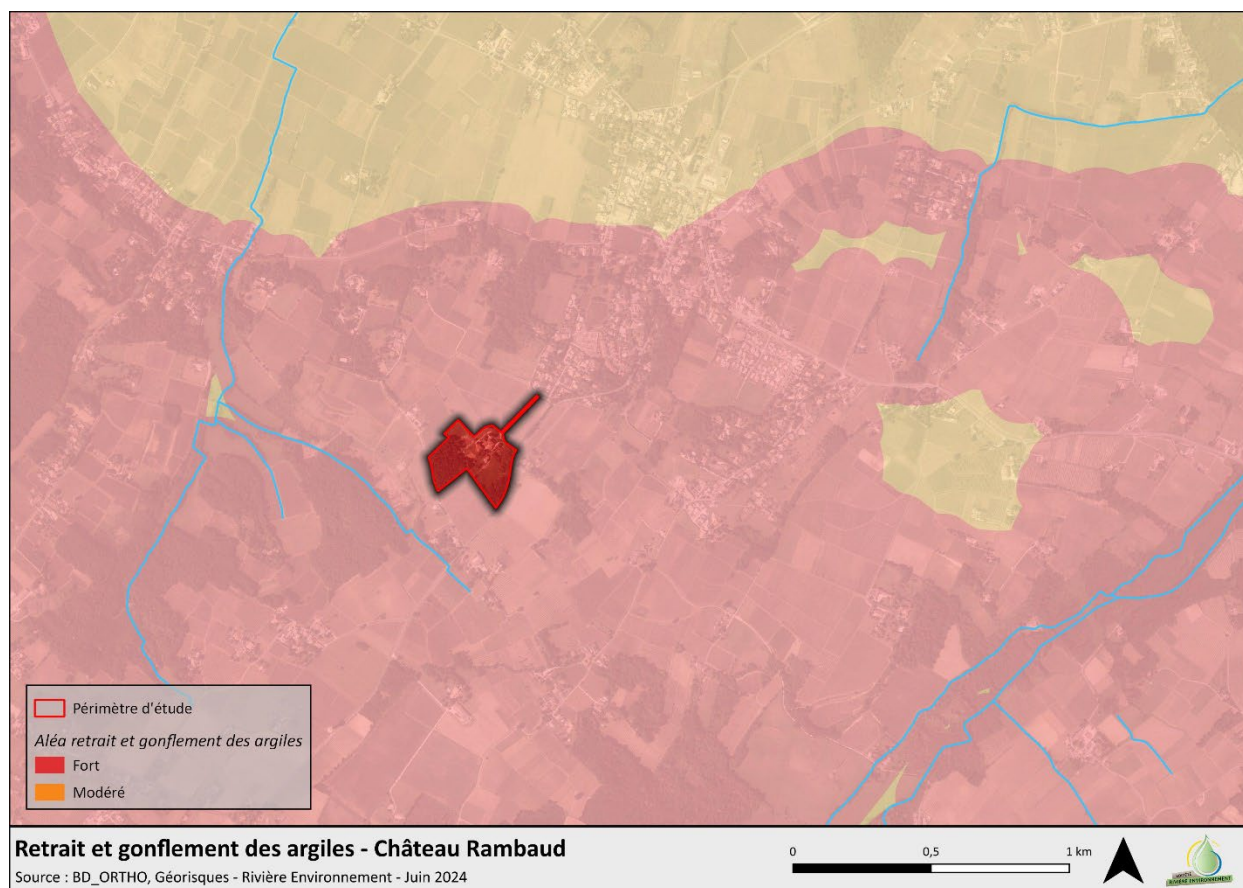


Figure 24 : Risque de retrait et gonflement des argiles

De par la nature des sols (cf. chapitre 2.3), le site de projet est exposé à l'aléa de retrait-gonflement des argiles avec un risque évalué comme fort. Des dispositions techniques devront être mises en place lors de la réalisation du projet pour limiter tout impact sur les bâtiments et leurs fondations.

Le risque feu de forêt

Hormis les impacts sur les personnes et les biens, les incendies de forêt ont un impact sur la biodiversité, sur le rejet de gaz à effet de serre et de particules notamment.

Le débroussaillage est le meilleur moyen préventif de protéger les constructions et les infrastructures face à un incendie et d'en limiter la propagation. Il s'agit d'une obligation dans les espaces classés à risque d'incendies de forêt et de végétation.

Il s'agit de débroussailler :

- Toute la parcelle en zone urbaine qu'elle soit bâtie ou non,
- Les 50 mètres autour de toute construction ou installation en zone non urbaine.

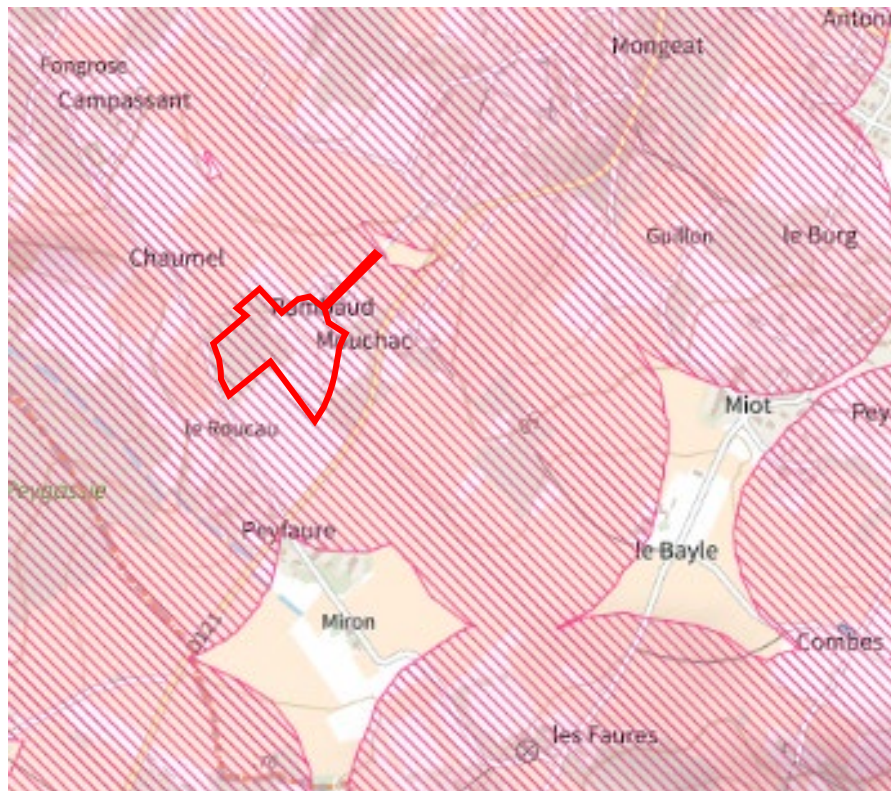


Figure 25 : Zonage informatif des obligations légales de débroussaillage - Source : Géorisques

Le risque de mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. La commune de Génissac est soumise à un risque de « tassement différentiel » (mouvement d'enfoncement du sol qui n'est pas uniforme).

Plusieurs cavités sont recensées sur le territoire, dont deux à proximité du site de projet. Aucune n'est identifiée au sein même de l'emprise du projet.

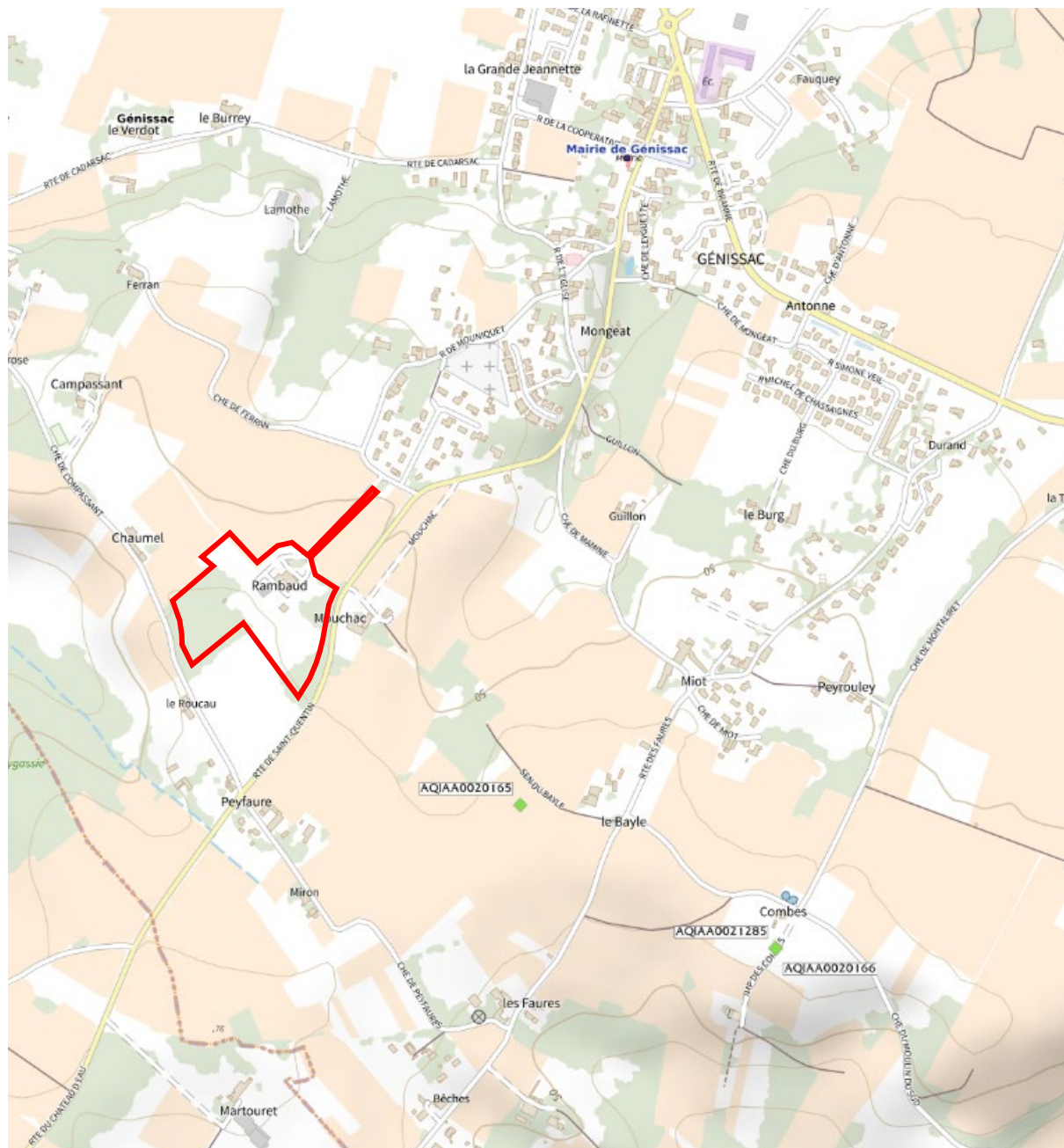


Figure 26 : Mouvements de terrain – Source : Géorisques

Des précautions devront être prises quant à la présence éventuelle de cavités, qui pourraient affaiblir les fondations des bâtiments. La recherche de ces cavités à proximité des nouveaux bâtiments pourrait être un préalable aux futurs aménagements.

2.1.11 Les enjeux

Tableau de synthèse des enjeux :

Thèmes	Niveau d'enjeu défini à ce stade d'étude
Hydrographie et Inondabilité	Faible
Topographie et sols	Faible à Modéré
Mouvements de terrain et gonflements des argiles	Faible à Modéré
Usages et occupation du sol	Faible à Modéré
Zonages écologiques	Faible
Zones humides	Modéré à fort
Maillage écologique (trames et réservoirs)	Faible à Modéré
Habitats et flore	Modéré à fort
Fonctionnalités écologiques et faune	Modéré à fort

2.2 - PORTEE ET MOTIVATIONS DE LA REVISION ALLEGEE

La présente procédure a pour objectif de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre la réhabilitation du Château Rambaud et ainsi rendre possible le développement d'une activité d'hôtellerie de luxe sur le territoire.

2.2.1 – Exposé des motifs

Le projet sur le terrain du Château Rambaud s'inscrit dans les objectifs des documents d'urbanisme de rang supérieur en ce qui concerne le développement de la politique touristique ainsi que de la valorisation du bâti.

Les objectifs du SCoT du Grand-Libournais en matière de développement de la politique touristique

Le SCoT du Grand-Libournais a été approuvé le 6 octobre 2016. Ce document cadre se fixe comme objectif d'œuvrer à l'émergence du territoire en tant que destination touristique autour de Saint-Emilion pour conforter l'économie locale et le développement de l'emploi.

Œuvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion, où l'œnotourisme devient un produit d'une offre plus globale, au même titre que le tourisme de nature, le tourisme culturel et le tourisme d'affaires (MICE), enrichie de produits complémentaires (bien-être, gastronomie, tourisme fluvial, sportif ou d'aventure) attirant leurs propres segments de clientèles en séjour :

- améliorer et compléter le parc hôtelier et l'hôtellerie de plein-air par des offres adaptées à la demande de chaque produit ;
- développer une nouvelle offre d'activités (routes thématiques, sports extrêmes, évènementiels...) et de nouvelles attractions par des équipements tels qu'un « parc aventure », un centre des congrès, des centres d'interprétations, ... ;
- ...

L'un des objectifs du SCoT est d'enrichir l'expérience des visiteurs à Saint-Émilion et de créer les conditions leur permettant de prolonger leur séjour dans la région. Le projet du Château Rambaud s'inscrit dans cette ambition en proposant une offre d'hébergement qui est à ce jour peu développée à l'échelle de l'intercommunalité. Le Château Rambaud propose une expérience fondée sur l'hospitalité de luxe, sur la responsabilité et sur la conscience environnementale. Ce type d'offre contribuera à diversifier l'offre touristique et les profils ciblés, pour attirer un nouveau type de clientèle sur le territoire.

Les objectifs du PLU de Génissac en matière de valorisation des richesses patrimoniales et d'amélioration de l'offre touristique

Le projet fait partie intégrante des ambitions fixées par le **PADD du PLU de Génissac**. En effet, le document d'urbanisme de Génissac fixe divers objectifs auxquels le projet du Château Rambaud répond.

Le premier objectif est de mettre en valeur certains bâtiments emblématiques du passé et de l'histoire en leur réattribuant une vocation adaptée à leur architecture. Le Château Rambaud est un bâtiment datant de 1830. Il a été construit avant même l'église de Génissac, construite en 1853. Il fait partie de l'histoire communale et le projet qui a vocation à y être développé prendra en compte son histoire et sera développé en cohérence avec ses spécificités architecturales et paysagère pour le mettre en valeur.

- Mettre en valeur certains bâtiments emblématiques du passé et de l'histoire en leur réattribuant une vocation adaptée à leur architecture.

Extrait du PADD du PLU de Génissac

Ensuite, le PADD du PLU de Génissac se fixe comme objectif d'améliorer l'offre touristique sur le territoire de Génissac. En effet, l'offre touristique sur le territoire communale est peu diversifiée. Le présent projet permettra de répondre à cette volonté exprimée.

- Améliorer l'offre touristique.

Extrait du PADD du PLU de Génissac

2.2.2 – Présentation des motivations du projet

La mise en valeur d'un site d'intérêt paysager et architectural

Un cadre rural et paysager de grande qualité motivant la réalisation du projet

L'objectif du projet est de concevoir un espace consacré à la détente et au bien-être, offrant aux visiteurs du Libournais une expérience immersive. Ce projet s'inspire d'un environnement paysager propice à la relaxation et au bien-être, qui reflète parfaitement l'identité du Libournais grâce à ses paysages et son histoire et vise à répondre à la demande croissante de lieux emblématiques dédiés à la détente pour les visiteurs du libournais.

Pour ce faire et dans le respect des traditions, le projet respectera et célébrera la culture locale en mettant en valeur l'art, la cuisine et les traditions locales au sein de l'hôtel.

Le Château Rambaud du fait de sa localisation relativement isolée, offre du calme et de la tranquillité.

La création d'un lieu d'hébergement valorisant les qualités paysagères, environnementales et patrimoniales du site

Le projet prévoit de s'adapter au site et de penser le projet en cohérence avec les qualités du site.

Le restaurant disposera ainsi d'une vue sur le vignoble pour permettre de mettre en valeur cette richesse en partie paysagère du site et de la région girondine.

Le SPA sera localisé à proximité du boisement situé à l'arrière du Château pour offrir un sanctuaire de tranquillité et de revitalisation.

Prendre appui et mettre en valeur les éléments architecturaux et historiques du site

Le projet prend place dans un ancien château, lui conférant un caractère patrimonial. C'est un atout non négligeable en particulier pour un hôtel de cette gamme dont la clientèle vient rechercher une véritable « expérience ».

De plus, ce château est inoccupé depuis 2021. Ce projet permettra de lui redonner une valeur.

Un projet qui participe au développement économique du territoire

L'impact économique pour le territoire

Comme évoqué précédemment dans le diagnostic du territoire communal, la réhabilitation du Château Rambaud en hôtel 5 étoiles sur la commune de Génissac aura un impact significatif sur l'emploi et l'économie locale.

Ce projet entraînera la création de 35 emplois directs et indirects, générant ainsi des retombées économiques notables. Par ailleurs, il inclut un partenariat avec des écoles professionnelles spécialisées en hôtellerie, tant en Nouvelle-Aquitaine qu'à l'échelle nationale.

En outre, le projet contribuera au dynamisme économique local en attirant de nouveaux visiteurs et en favorisant l'approvisionnement auprès des producteurs locaux. Enfin, durant la phase de travaux, les entreprises locales seront privilégiées, renforçant ainsi l'impact positif sur le territoire.

L'hôtellerie 5 étoiles : un secteur en développement sur le territoire Girondin

Aujourd'hui, le département compte 17 hôtels 5 étoiles proposant un total de :

- 678 chambres et suites,
- 22 restaurants,
- 10 spas.

Ce secteur est en plein développement et contribue à renforcer l'attrait touristique du territoire girondin. La transformation du Château Rambaud en hôtel 5 étoiles s'inscrit dans cette dynamique en répondant à un intérêt croissant pour des lieux d'exception. Ce projet offrira des prestations haut de gamme avec un hébergement de prestige, un restaurant raffiné et un spa éco-responsable. Il mettra en valeur le patrimoine local tout en attirant une clientèle variée, à la fois nationale et internationale.

Aujourd'hui, ce type d'offre est peu développé dans le libournais (le territoire comptabilise que 2 hôtels 5 étoiles (un à Libourne et l'autre à Saint-Emilion).

Un projet à faible impact environnemental

Des études préalables ont été menées pour déterminer l'état initial des terrains et les enjeux naturalistes, pédologiques, hydrauliques et environnementaux sur le périmètre du château Rambaud.

L'aire d'étude sur laquelle se sont déroulés la majorité des inventaires de terrain, couvre une superficie de 5,6 hectares. Les inventaires ont été réalisés le 12 juin 2024, période favorable pour la biodiversité.

Divers enjeux ont été évités de facto par les études réalisées. Les études ont permis de conclure à ce que :

- Le site d'études n'est pas directement concerné par les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques régionaux. Il est au contact de territoires artificialisés, limitant ainsi les capacités de dispersion des espèces.
- Le site d'études comprend des zones humides (2,6 hectares) mais ces surfaces sont évitées et ne sont pas incluses dans le STECAL.
- Les enjeux en ce qui concerne l'usage et l'occupation du sol sont considérés comme faibles à modérés puisque le site est occupé en grande majorité par de la prairie ou des espaces boisés. Les espaces boisés seront exclus du STECAL.
- Les enjeux en ce qui concerne la faune sont globalement modérés à forts sur le site d'études. Les principaux enjeux faunistiques réglementaires concernent en l'état l'avifaune et la chiroptérofaune nicheuse au niveau des arbres gîtes du site. Les bâtiments du site sont des secteurs d'habitat potentiels pour certaines espèces protégées (chiroptères, oiseaux, insectes).
- Le site n'est pas concerné par le risque inondation.
- Le site n'est pas concerné par le risque de remontée de nappe phréatique
- Le site est concerné par le risque de gonflement des argiles comme l'ensemble du territoire communal.
- La commune de Génissac n'est pas classée comme une « commune forestière ».

Le projet prévoit ensuite la réutilisation d'un site actuellement inoccupé, permettant ainsi de réemployer des bâtiments vacants sans entraîner une consommation excessive d'espace. Cette approche s'inscrit dans la volonté de la commune de préserver les espaces et de favoriser le retour de la nature.

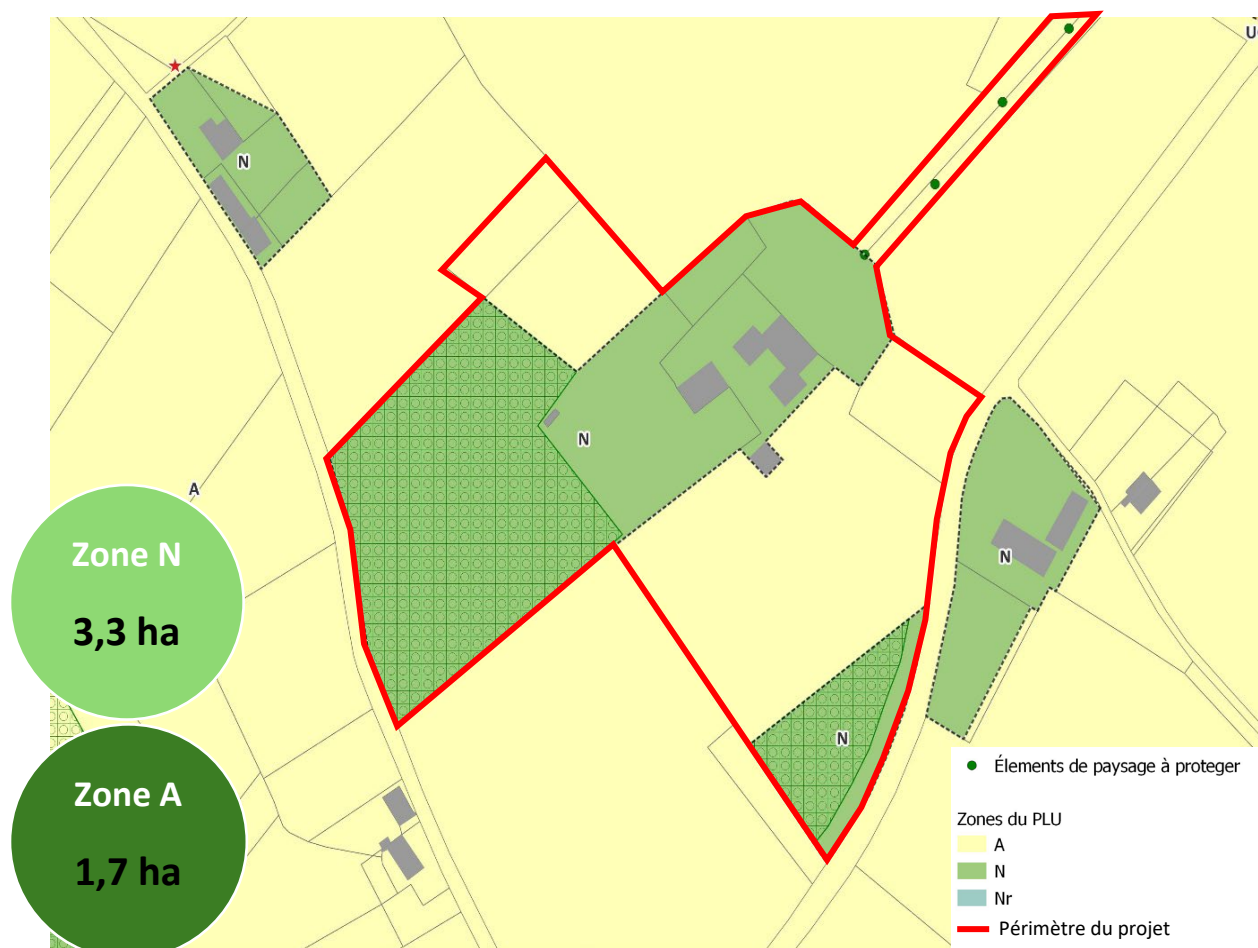
Enfin, la durabilité est un aspect central du projet. L'établissement met un accent particulier sur l'adoption de pratiques éco-responsables et éthiques, tant au niveau de l'hôtel que du restaurant (avec l'utilisation de produits locaux et de saison), ainsi que du SPA (en privilégiant des produits et soins éco-responsables).

2.2.3 Présentation des évolutions apportées au PLU

Le PLU avant la révision à objet unique

Le PLU de Génissac a été approuvé par une délibération en date du 20 février 2020. Actuellement, le Château Rambaud est classé en zone N et A dans le PLU en vigueur de Génissac, représentant une superficie de 5 hectares.

Découpage des zones A et N dans le PLU en vigueur de Génissac



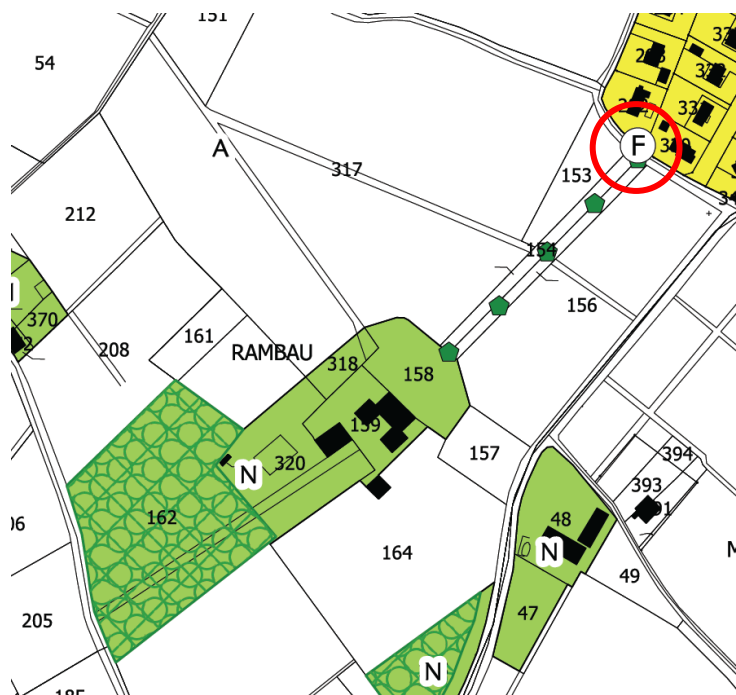
Au sein de la zone N, le règlement écrit du PLU de Génissac autorise uniquement :

- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments d'habitations existantes, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de planter initiale et ne dépasse pas 250m² de surface de plancher au projet final ;
- Les constructions et les installations annexes à l'habitation (garage, abri de jardin et d'animaux, piscine et local technique) sans dépasser 150m² (garage : 50m², abri de jardin : 20m², piscine : 80m²) ;
- Les constructions techniques d'intérêt général et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport et touristique à condition de ne pas porter atteinte au site.

Au sein de la zone A, le règlement écrit du PLU de Génissac autorise uniquement :

- Les constructions à usage d'habitation et justifié par une activité agricole pérenne ;
- Les commerces, les activités artisanales, les entrepôts, les serres, etc nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes ;
- Les installations de tourisme à la ferme complémentaires et directement liées à une exploitation agricole existante ;
- Les constructions destinées au stockage des produits agricoles ;
- Les bâtiments techniques ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs ;
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant détruit tout ou en partie à la suite d'un sinistre ;
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du règlement à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher au maximum des extensions successives, sans pouvoir dépasser 200m² de surface de plancher ;
- Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements ;
- Les constructions et les installations annexes à l'habitation (garage, abri de jardin et d'animaux, piscine et local technique) sans dépasser 150m² (garage : 50m², abri de jardin : 20m², piscine : 80m²).

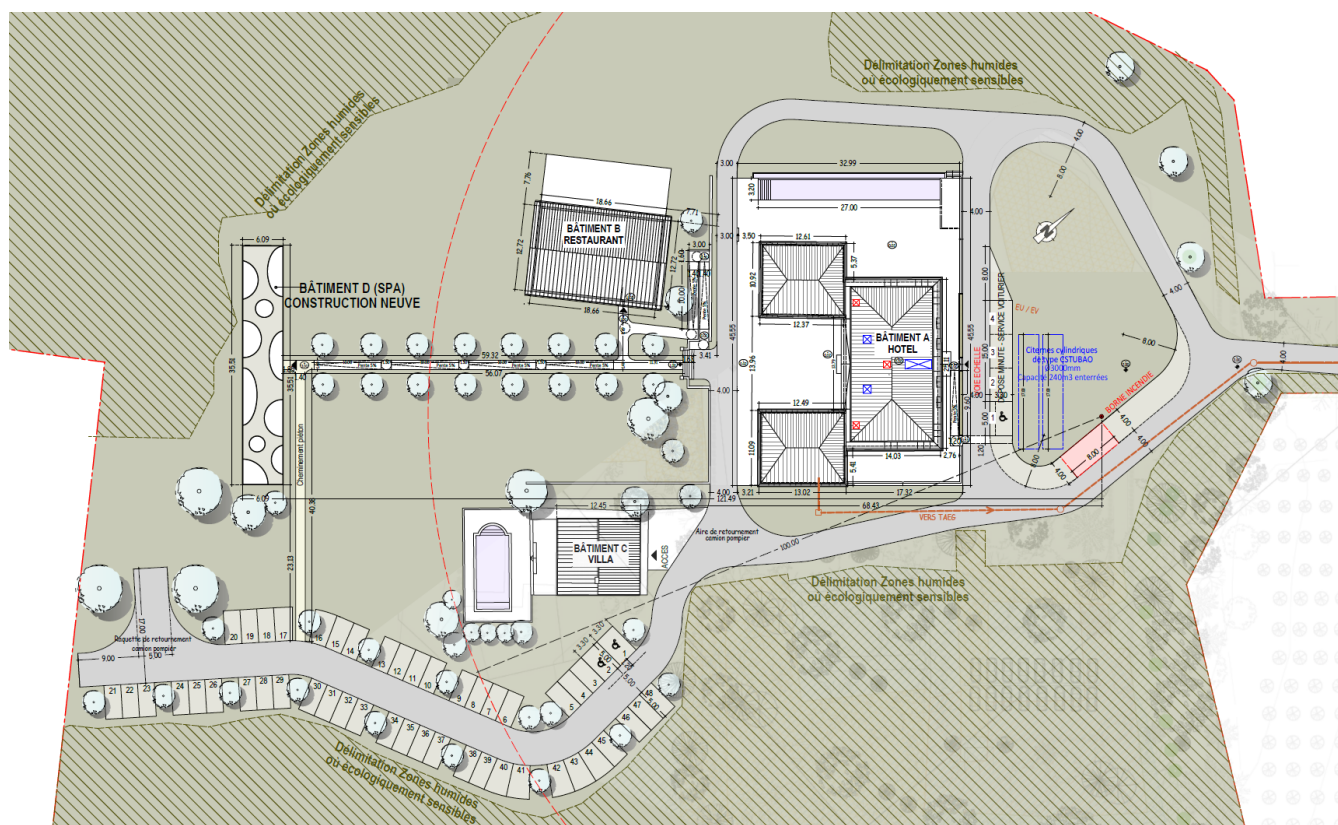
Le règlement graphique du PLU inclut une prescription graphique visant à protéger le pilier gauche du portail du Château Rambaud PLU au titre des éléments de petit patrimoine identifiés.



Les règlements des zones A et N du PLU ne permettent pas la réhabilitation du bâti, la surélévation des bâtiments et la construction des équipements annexes, ainsi que le changement de destination des constructions existantes. **En effet, le projet implique la création d'hébergements hôteliers et touristiques, de bureaux et de commerces, des usages non autorisés par les règlements de zones A et N du PLU en vigueur.**

Le projet prévoit une surélévation de la construction principale (ajout d'un étage en augmentant de 1,80 m la hauteur totale de la construction), la réhabilitation des deux constructions annexes existantes et les installations suivantes :

- Un spa d'une emprise au sol d'environ 200 m²,
- Des terrasses et circulations pour le restaurant d'une surface d'un peu de 1000 m²,
- La création d'une voie carrossable d'environ 2 300 m²,
- La création de voies piétonnes perméables de 540 m²,
- Un parking comprenant des places de stationnement perméables végétalisées d'une surface d'environ 570 m².



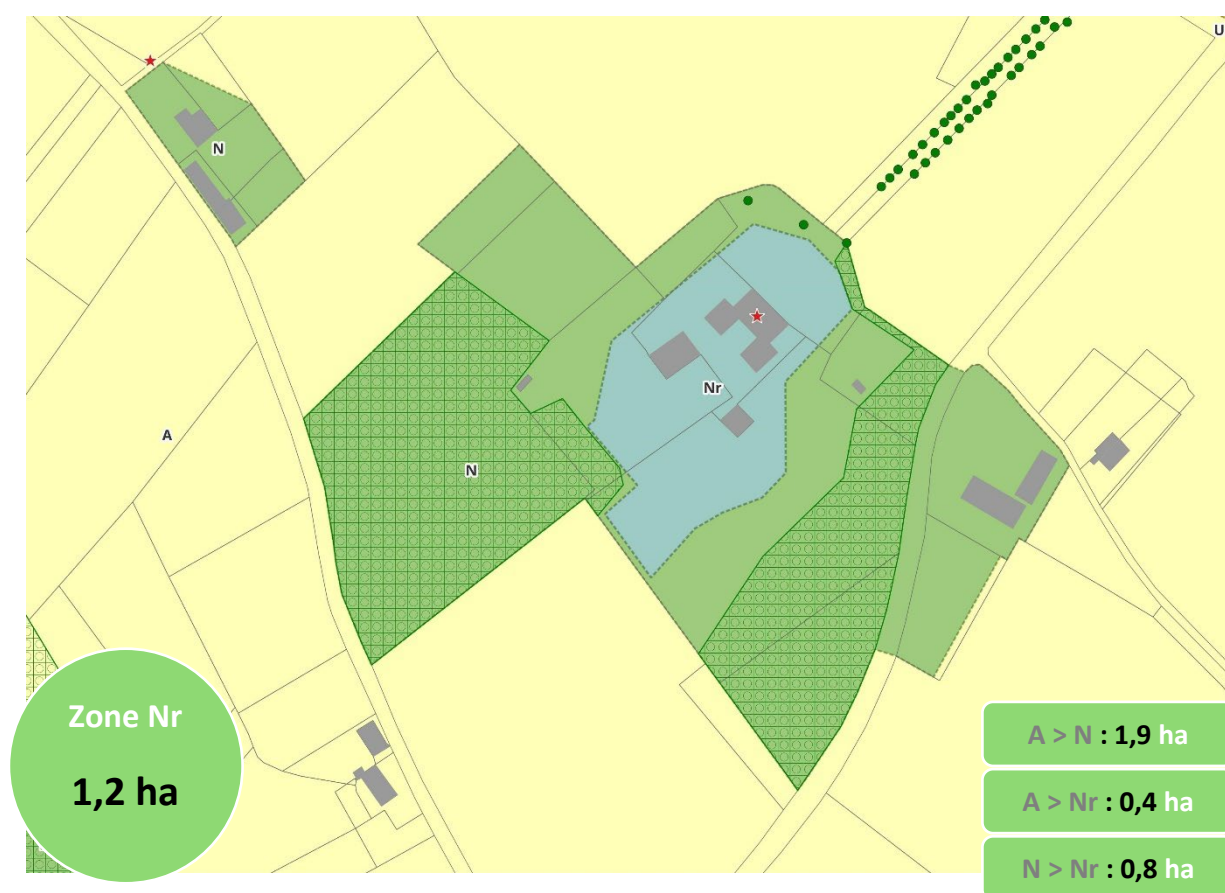
*Version provisoire du plan masse du projet de réhabilitation du Château Rambaud
(Architecte Castagnotto Eric - Janvier 2025)*

Les modifications apportées au règlement graphique

La présente procédure de révision à objet unique du PLU de Génissac vise à créer un secteur de zone Nr d'une surface de 1,2 hectares et d'instaurer des règles pour encadrer la réalisation d'un hôtel cinq étoiles sur le site du Château Rambaud.

La modification des pièces graphiques du règlement :

Le terrain du Château Rambaud est classé en zone N et A dans le PLU de Génissac. La procédure de révision à objet unique prévoit de créer un nouveau secteur de zone nommé « Nr » réservé à l'accueil d'activités d'hébergements hôteliers et touristiques, de bureaux et de commerces.

Découpage de la zone Nr après révision du PLU

Le découpage du secteur Nr couvre uniquement la partie « urbanisable » terrain afin d'éviter les enjeux liés aux espaces naturels et forestiers entourant le site et sur lesquels aucun élément de programme n'est envisagé. Ainsi, le découpage de la zone Nr exclut toutes les zones humides repérées sur le site et tous les arbres gîtes identifiés.

Découpage du secteur Nr par rapport aux zones humides identifiées

Le secteur Nr après révision à objet unique du PLU de Génissac représente une superficie de 1,2 hectares.

La révision à objet unique du PLU prévoit également l'inscription de plusieurs prescriptions graphiques au regard du contexte naturel et paysager du site et pour éviter les incidences sur l'environnement des occupations et utilisations du sol.

Ainsi, tous les arbres gîtes et d'intérêt paysager sont protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés (EBC) sont étendus pour préserver les espaces boisés du terrain.

La présente procédure de révision à objet unique du PLU identifie ainsi les éléments à conserver, préserver ou à mettre en valeur.

Sont repérés aux documents graphiques du règlement de Génissac :

- Les arbres d'intérêt écologique et paysager font l'objet d'une réglementation particulière (voir ci-dessous).
- Le Château Rambaud est repéré en tant qu'élément de patrimoine bâti à protéger. Il fait ainsi l'objet de prescriptions architecturales en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension (voir ci-dessous). La prescription graphique visant à protéger le pilier gauche du portail du Château Rambaud est conservée.

Découpage du secteur Nr et prescriptions intégrées aux pièces graphiques du règlement



Evolution des superficies de zones avec la révision à objet unique du PLU

		PLU de 2020		Projet de PLU		
		Zones et secteurs	Superficie (en ha)	Zones et secteurs	Superficie (en ha)	
ZONE URBAINE	Habitat	UA	14,31	UA	14,31	Evolution
		UB	16,16	UB	16,16	
		UC	44,27	UC	44,27	
	Activités	UE	4,21	UE	4,21	
		UY	3,4	UY	3,4	
		TOTAL zones U	82,35	TOTAL zones U	82,35	0
ZONE A URBANISER		1AUa	0,95	1AUa	0,95	Evolution
		1AUb	3,43	1AUb	3,43	
		1AUc	0,52	1AUc	0,52	
		1AUy	1,8	1AUy	1,8	
		TOTAL zones AU	6,7	TOTAL zones AU	6,7	0
ZONE AGRICOLE	Agricole	A	926,9	A	924,6	Evolution
		TOTAL zone A	926,92	TOTAL zone A	924,62	-2,3
						Evolution
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	Naturelle et protégée	N	364,12	N	365,22	+ 1,1
		Ni	2,42	Ni	2,42	0
		Nca	8,83	Nca	8,83	0
		Np	27,96	Np	27,96	0
				Nr	1,2	+1,2
		TOTAL zones N	403,33	TOTAL zones N	405,63	+2,3
TOTAL		1419,3		1419,3		0

Les modifications apportées au règlement écrit

La présente procédure de révision à objet unique prévoit de compléter le règlement de la zone en intégrant des dispositions spécifiques pour le secteur Nr couvant le site du Château Rambaud. La révision à objet unique du document d'urbanisme de Génissac propose ainsi des règles spécifiques qui s'applique uniquement sur le secteur du Château Rambaud à travers le secteur Nr, et un cadre général fixé par le règlement de la zone N qui s'y applique également

Les règles édictées à travers le secteur Nr visent à la fois à permettre la réhabilitation du Château Rambaud d'une part, et à intégrer des mesures et règles destinées à renforcer la prise en compte de l'environnement dans les dispositions applicables au terrain d'autre part.

Le secteur Nr est destiné à accueillir des constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques, les bureaux et les commerces. Le contenu de la pièce écrite du règlement propose des dispositions permettant de faire évoluer le bâti et l'occupation des sols vers ces destinations principales tout en encadrant tout de même ces possibilités.

Les droits à bâtir et les possibilités d'aménagement :

L'article 2 du règlement de la zone N réglemente les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'objectif est de n'autoriser dans le secteur Nr, que les activités et constructions nécessaires à la réalisation du projet pour limiter les impacts sur le site (constructions et installations à destination d'hébergements hôteliers et touristiques et les bureaux et commerces associés à l'activité de destination d'hébergements hôteliers et touristiques).

En phase projet, si la présence d'espèces protégées est avérée, le règlement prévoit que la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) doit être mise en œuvre, compte tenu des incertitudes qui n'ont pu être complètement levées à ce stade.

La mise en compatibilité du PLU de Génissac vise également à étendre le dispositif de protection des éléments bâtis et paysagers existants au bâtiment principal du Château Rambaud, en plus du pilier du portail déjà protégé dans le PLU en vigueur. En effet, le corps du Château date de 1830 et présente des qualités architecturales indéniables qu'il convient de protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement prévoit donc d'émettre des prescriptions particulières sous forme de principes généraux à respecter en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension.

La présente révision à objet unique prévoit de repérer plusieurs arbres intéressants sur le site. L'article 2 du règlement de la zone N est complété par l'instauration d'une prescriptions interdisant leur abattage et les affouillements du sol dans un périmètre correspondant au houppier des arbres repérés au document graphique.

L'article 3 du règlement de la zone N réglemente les conditions de desserte des terrains ainsi que les voies ouvertes au public.

Pour assurer la sécurité du site et des voies aux abords du château Rambaud, il est proposé d'interdire la création de nouveaux accès sur la RD121. Le dimensionnement et le traitement des nouvelles voies sont déjà encadrés par le règlement du PLU en vigueur.

L'article 4 de la zone N définit les conditions d'équipement du terrain par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Le règlement établit des dispositions en matière de desserte des terrains par les réseaux publics pour permettre un approvisionnement optimal (eau potable, énergie) et proportionné à l'ampleur du projet.

Le règlement de la zone N impose aux constructions de se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou à défaut de mettre en place un assainissement autonome. Cette disposition est applicable au projet qui sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Après analyse du SIAEPA de la région d'Arveyres, le Château Rambaud est en effet raccordable au réseau collectif. La station d'épuration communale dispose d'une capacité suffisante pour absorber les usées générées par le projet et son activité d'hôtellerie.

L'article 6 réglemente les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les règles proposées prévoient l'application d'une marge de 15m par rapport à l'axe de la RD 121 pour conserver l'ambiance viticole et arborée du site du Château Rambaud. Ces dispositions restent applicables au secteur Nr.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions et des installations par rapport aux limites séparatives. Le règlement impose une marge de retrait de 10m pour conserver l'ambiance et le paysage forestier qui caractérise le site du Château Rambaud. Les reculs permettent notamment de maintenir des espaces verts plantés assurant une transition entre le projet et les espaces naturels ou viticoles.

L'article 9 du règlement de la zone N réglemente les règles d'emprise au sol des constructions et fixe un pourcentage d'emprise au sol maximale des constructions. La présente révision prévoit de limiter l'emprise au sol à 15% dans le secteur Nr.

Actuellement, l'emprise au sol du bâti existant (1200m²) représente environ 9,4% de la surface du secteur Nr. Le règlement propose une augmentation de l'emprise au sol du bâti pour permettre la réalisation d'éléments de programme à 15%. L'emprise au sol maximale pouvant être réalisée représente 1850 m².

L'article 10 du règlement de la zone N définit les règles de hauteur maximale des constructions. Le règlement propose de permettre la surélévation du bâti et d'autoriser des hauteurs allant jusqu'à 16 mètres pour le bâtiment principale (soit +1,80 m par rapport à sa hauteur actuelle) en secteur Nr.

Les autres constructions ne pourront excéder 7 mètres.

L'article 11 de la zone N réglemeⁿte l'aspect extérieur des constructions.

Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage font l'objet de prescriptions pour assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments principaux. La volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments doit être respectée, les matériaux utilisés doivent être identiques ou en harmonie avec ceux d'origine, les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent les bâtiments et les éléments d'architectures historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique, sont à préserver.

L'article 12 de la zone N définit les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. Les règles édictées visent à assurer le stationnement en dehors des emprises publiques, en imposant la réalisation d'un nombre de places suffisantes sur le terrain d'assiette du projet. Ces dispositions restent applicables au secteur Nr.

L'article 13 de la zone N détermine les obligations en matière de traitement d'espaces libres et de plantations.

Les règles sont complétées pour exiger dans le secteur Nr le maintien d'une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 60% de la surface du terrain.

Il est essentiel de préserver la qualité paysagère du site et de ne pas artificialiser excessivement le sol, notamment lors de la réalisation des aires de stationnement accompagnant le projet.

Les arbres repérés comme d'intérêt écologique et paysager aux plans de zonage font l'objet de prescriptions pour limiter tout impact néfaste pour leur pérennité. Le règlement préconise également de conserver l'ensemble des boisements présents sur le site.

Les dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC) sont déjà fixées par le règlement de la zone N. Les EBC ont été étendus sur le terrain du château Rambaud classé en zone N, sur le pourtour du secteur Nr.

2.3 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

2.3.1 Rappel du contexte réglementaire et des objectifs de l'évaluation environnementale

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Le présent rapport constitue le bilan de cette démarche d'évaluation environnementale du projet de révision allégée à objet unique n°1 du PLU de la commune de Génissac.

L'évaluation environnementale présente ainsi les objectifs suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à la procédure en cours. Ces éléments sont définis dans l'état initial de l'environnement, qui a pour objectif de mettre en exergue les enjeux environnementaux du site et de son territoire environnant ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du projet de révision du PLU. L'évaluation environnementale doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement du territoire et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit ainsi d'une démarche progressive et itérative nécessitant de nombreux temps d'échanges permettant d'améliorer in fine les différentes pièces du schéma. Les différentes phases de l'évaluation environnementale doivent ainsi être envisagées en lien étroit les unes avec les autres et se répondre entre elles ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques. L'évaluation environnementale est un outil d'information, de sensibilisation et de participation des élus locaux, des différents partenaires et organismes publics et du grand public ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme : au cours de sa mise en œuvre, le PLU devra faire l'objet d'évaluations de leur résultat. Aussi, l'évaluation environnementale vise à déterminer les modalités de suivi de la mise en œuvre du plan, de sa révision en cours et de ses résultats.

2.3.2 Synthèse du déroulé de la démarche d'évaluation environnementale effectuée

Approche globale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative : elle consiste à définir les enjeux du territoire et du site, pour élaborer un projet intégrateur aux incidences mineures. Celle-ci a été conçue de manière à placer les enjeux environnementaux au cœur du processus de décision (biodiversité, risques, ressources naturelles, adaptation au dérèglement climatique). L'analyse environnementale a vocation à servir d'outil d'aide à la décision, pouvant ainsi justifier de certains choix.

Application aux phases du projet de révision allégée du PLU

La démarche d'évaluation, menée en parallèle des réflexions entourant le développement du projet, avait pour objectif d'être opérationnelle.

- Méthodologie de construction de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a été réalisé pendant l'été 2024 à partir d'une synthèse bibliographique construite avec des bases de données (SIG ou non) transmises ou consultées via les plateformes (DDTM, DREAL, OBV, FAUNA) et de visites de terrain.

Thématique environnementale	Source
Milieus physiques	Infoterre, BRGM, Géoportail, SIEAG,
Milieus naturels et biodiversité	Visites de terrain (cf. ci-dessous) ; OBV et FAUNA (extraction des données en juin 2024), DREAL, BD ortho 33
Risques majeurs	DDTM 33, Géorisques,
Nuisances et pollutions	

Tableau 6 : Sources de données de l'état initial de l'environnement

Néanmoins, les limites d'utilisation de ces données sont de plusieurs ordres : leur date de validation, parfois ancienne, leur forme (données brutes, mode de calcul, données interprétées), la surface géographique considérée...

- Méthodologie des inventaires de terrain

L'historique des visites ou relevés de terrain est présenté en suivant. La saison, l'objet de la sortie terrain et les intervenants qui y ont participé sont précisés.

Date d'inventaires	Groupes ciblés	Conditions météorologiques	Nombre de naturaliste
12/06/2024	Faune, Flore et Habitats Zone humide (sondages pédologiques et flore)	Ensoleillé, 25°C	2

Les inventaires de terrain ont été menés le 12 juin 2024 (5,6 ha prospectés), à une période favorable pour la biodiversité, excepté pour les sondages pédologiques où elle peut paraître relativement tardive (la fin de l'hiver est plus optimale). Un unique passage est insuffisant pour une évaluation exhaustive. Il permet toutefois d'avoir une bonne première approche du site. Les différents milieux du site d'étude ont été parcourus dans un objectif d'optimisation des observations d'espèces pouvant constituer un enjeu écologique et/ou ayant des implications réglementaires pour le projet d'aménagement.

Les techniques d'inventaires ont été adaptées in situ aux habitats élémentaires pré-repérés sur fonds cartographiques (prairies, fourrés, boisements). L'objectif est d'établir la potentialité écologique globale du site.

Pour chaque habitat naturel, un relevé des principales espèces présentes dans chaque strate (herbacée, arbustive et arborée) a été effectué sur une zone représentative de l'habitat. A partir de ces relevés une analyse floristique est réalisée en attribuant, pour chaque habitat, un code correspondant à la EUNIS. Pour les habitats d'intérêt communautaire éventuels, un second code est défini (code EUR28), il correspond au code Natura 2000, attribué aux éventuels habitats d'intérêt communautaire, inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats sur la base du référentiel typologique européen actuellement en vigueur.

Les prospections floristiques sont notamment ciblées sur la recherche d'éventuelles espèces présentant un statut de protection et/ou de conservation à l'échelle nationale, régionale ou locale. Une attention particulière est également portée aux espèces exogènes envahissantes (EEE) avérées ou potentielles.

Le caractère humide de la zone d'étude est évalué selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié en parallèle de la caractérisation des habitats, et ce exclusivement sur le critère végétation. Le critère flore est déterminé par les listes floristiques qui doivent comporter plus de 50 % en recouvrement d'espèces hygrophiles selon le tableau A de l'annexe II de l'arrêté pour qu'une zone humide soit caractérisée. De ce fait, en présence d'espèces indicatrices de zone humide au sein d'un habitat, un relevé phytosociologique en attribuant des pourcentages de recouvrement à chaque espèce végétale et par strate de végétation est réalisé au sein de l'habitat concerné. Le but étant de déterminer le pourcentage total de recouvrement de la végétation hygrophile et ainsi de définir si l'habitat est caractéristique de zone humide selon l'arrêté.

Pour les oiseaux, l'observation et l'identification se font à distance aux jumelles et à l'écoute des chants. Les autres principaux groupes faunistiques (reptiles, amphibiens, insectes et mammifères) sont inventoriés de manière opportuniste par observation directe.

L'inventaire des amphibiens est réalisé par la recherche d'habitats aquatiques favorables sur le site d'étude (dépressions humides, fossés, mares, ...) et le cas échéant, par prospection spécifique de ces milieux (recherche de larves et/ou individus adultes).

L'inventaire des insectes (Lépidoptères et Odonates) se fait par observation directe opportuniste ou par la capture au filet à papillons avec relâché immédiat.

La recherche des gîtes pour les Chiroptères s'établit par un examen des arbres pour déterminer la présence de cavités favorables (fissures, loges, fentes, écorce décollée, blessures, etc.).

Méthode pour l'analyse des incidences du projet de révision et la définition des mesures

Chaque thématique de l'état initial a fait l'objet d'une caractérisation de son niveau d'enjeu pour le site de projet. La qualification des enjeux et des impacts attendus se fait à l'échelle du site de projet en considération du contexte de l'environnement du site. Si cette qualification fait toujours l'objet d'une part d'interprétation (« dire d'expert »), elle s'appuie toutefois dans la mesure du possible sur des indicateurs vérifiables.

Tableau 7 : Hiérarchisation globale des enjeux et des niveaux d'impact du projet

Sensibilité nulle	Sensibilité faible	Sensibilité moyenne (enjeu réglementaire intégrable par le projet)	Sensibilité forte (remise en cause possible du projet)	Sensibilité majeure (intégration impérative engendrant remise en question du projet)
Enjeu nul	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort	Enjeu majeur
Impact nul	Impact faible (+ ou -)	Impact moyen (+ ou -)	Impact fort (+ ou -)	Impact majeur (+ ou -)

Outre les enjeux écologiques (intérêt pour la faune et la flore, état de conservation du milieu et de ses fonctionnalités, singularité du milieu, potentialités de restauration, etc.), l'ensemble des enjeux environnementaux et agricoles ont été considérés, présentant ainsi à la maîtrise d'ouvrage toute la palette d'éléments à prendre en compte dans un projet d'aménagement : gestion des eaux, disponibilité de la ressource, risques naturels et technologiques, cadre de vie, etc.

La démarche d'évitement des impacts négatifs du projet sur l'environnement a toujours été priorisée.

La méthode de présentation et de caractérisation des incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement se veut simple et facilement compréhensible par le lecteur.

Elle aborde en premier lieu les incidences globales de la révision allégée du PLU sur les grands items environnementaux. Ces derniers sont présentés dans un ordre logique du plus global (la consommation d'espaces qui influence l'ensemble des autres items) au plus sectoriel (nuisances et pollutions).

Pour chaque item étudié, afin d'éviter les développements trop littéraires et les répétitions et de respecter l'esprit de la démarche constructive du projet de révision, seront présentées :

- Les mesures prises pour éviter ou réduire les incidences attendues sur l'enjeu : ces mesures sont principalement traduites par les choix réglementaires de la révision allégée du PLU (zonage notamment).
- Les incidences résiduelles de la révision allégée du PLU sur l'enjeu.

Difficultés rencontrées

Aucune difficulté majeure n'a été rencontrée. Au contraire, la procédure de révision menée conjointement avec le porteur de projet a permis d'adapter au fur et à mesure, et au plus proche des enjeux identifiés, la consistance du projet.

2.3.3 Analyse du projet de révision à objet unique du PLU sur les principaux items environnementaux

Incidences du projet sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

Cette thématique transversale est fondamentale dans la prise en compte de l'environnement. L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Elle engendre une multitude d'effets négatifs ponctuels et cumulés : perte de biodiversité, ruissellement et moindre recharge de nappe, perte de puits de carbone, consommations énergétiques, îlots de chaleur, etc.

› Mesures prises dans le cadre de la révision à objet unique du PLU

Principales traductions réglementaires assimilables à des mesures d'évitement et de réduction :

<u>EVITEMENT</u>	<u>REDUCTION</u>
<p>_La démarche itérative a été rigoureusement menée, permettant de calibrer les modifications réglementaires aux stricts besoins du projet d'hôtellerie ;</p> <p>_La modification réglementaire ne s'applique que sur le secteur du Château Rambaud, provoquant une évolution de la réglementation permettant la réhabilitation des bâtiments (initialement non autorisée). Cette réhabilitation permet d'éviter la construction de bâtiments neufs qui auraient pu être nécessaire au projet d'hôtel sur la commune de Génissac ou sur le territoire de la CALI ;</p> <p>_ La nouvelle zone Nr autorise aussi désormais la surélévation des bâtiments, qui permet de d'éviter le besoin d'extension et la construction de bâtiments neufs, consommateurs d'espaces ;</p> <p>_Le découpage de la zone Nr couvre uniquement les zones nécessitant d'être aménagées, au plus près des besoins du plan masse du projet. Le reste de la zone de projet est maintenue en zone N, au sein de laquelle les constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques ne sont pas autorisées</p> <p>_Ce découpage a été notamment étudié au regard de l'occupation des sols, des habitats naturels en présence et des enjeux écologiques. Il permet de n'autoriser les installations qu'au sein des prairies, qualifiées en enjeu faible et donc d'éviter la consommation des espaces alentours ;</p>	<p>_Les articles 2 et 9 du règlement de la zone Nr réglementent les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'objectif est de n'autoriser que les activités et constructions nécessaires à la réalisation du projet, pour limiter tout impact sur le site et notamment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et limiter une emprise au sol supplémentaire. Cette emprise au sol est fixée à 15 % de la surface du terrain ;</p> <p>_Les places de stationnement prévues au projet seront perméables, réduisant leur impact en matière d'imperméabilisation des sols ;</p>

- **Incidences résiduelles de la révision à objet unique du PLU**

La procédure de révision allégée du PLU, par l'instauration d'une zone de type Nr destinée à accueillir des constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques, permettra l'installation d'infrastructures et bâtiments entraînant les emprises au sol suivantes :

- Un SPA d'une emprise au sol de 200 m²,
- Des terrasses et trottoirs pour le restaurant d'une emprise au sol d'un peu de 1 000m²,
- La création d'une voie carrossable d'environ 2400 m²,
- La création de voies piétonnes perméables de 540 m²,
- Un parking comprenant des places de stationnement perméables végétalisées de 570 m².

Soit un total d'emprise au sol nouvelle de 4 700 m² (soit 39 % du futur secteur Nr et 8 % de la zone d'étude de 5,6 ha), constitués de prairies.

Tableau 8 : Synthèse de l'impact sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Item	Type d'impact	Niveau d'impact résiduel estimé	Commentaire
Consommation d'espace et artificialisation des sols	Négatif, direct, permanent	Faible	Une emprise au sol nouvelle maîtrisée au strict minimum au regard des besoins exprimés par le projet, contenue dans une zone resserrée autour du château.

Incidences du projet sur le climat et l'adaptation au changement climatique

Cette thématique est très liée à la précédente, relative à l'artificialisation. Il s'agit d'un enjeu environnemental global, mais également de santé publique.

A partir du moment le projet de révision allégée permet une activité supplémentaire, son impact sur le climat sera considéré comme négatif, car engendrant des externalités négatives de consommation énergétique et de ressources naturelles, et de réduction des espaces assurant un rafraîchissement naturel par évapotranspiration (fonctionnalité moindre pour les prairies consommées, que pour les boisements et zones humides évités).

Les mesures sont ici à considérer comme mesure de réduction et d'atténuation de cet impact négatif.

› **Mesures prises dans le cadre de la révision à objet unique du PLU**

EVITEMENT	REDUCTION
<p>_La zone de projet était initialement concernée par 3,3 ha de zone N et 1,7 ha de zone A. Le nouveau règlement en vigueur prévoit une zone N de 4,99 ha, à valeur de ceinture naturelle dans laquelle le droit à bâtir est fortement limité.</p> <p>_ Le maintien d'éléments de biodiversité aux services écosystémiques importants : classement en EBC sur l'ensemble des boisements et maintien par un zonage de type N des habitats naturels à enjeux (dont la zone humide) : services de régulation, d'approvisionnement et de soutien et support : régulation du climat, photosynthèse, production d'oxygène et régulation de la qualité de l'air, réserve de ressources génétiques, maintien des grands cycles, régulation de l'eau et actions de purification, formation de la structure du sol, etc. ;</p>	<p>_Le projet hôtelier valorise la réhabilitation de bâtiments dégradés, limitant l'utilisation de matériaux et la consommation de nouvelles ressources nécessaires à la construction (eau, énergie, etc.)</p> <p>_Les places de stationnement prévues au projet seront perméables, réduisant leur impact en matière d'imperméabilisation des sols et d'écoulement des eaux de pluie ;</p>

• **Incidences résiduelles de la révision à objet unique du PLU**

Par la nature même du projet qui motive la révision allégée du PLU, l'installation d'un hôtel 5* a vocation à attirer une clientèle extérieure au territoire local, qui se déplacera principalement en voiture individuelle. Malgré une future capacité d'accueil modérée (24 chambres et 1 restaurant haut de gamme), cette nouvelle activité provoquera des déplacements supplémentaires sur le territoire et une consommation accrue des ressources naturelles. L'analyse est complétée par l'étude des incidences sur l'eau et les milieux aquatiques.

Tableau 9 : Synthèse des impacts sur le climat et l'adaptation au changement climatique

Item	Type d'impact	Niveau d'impact résiduel estimé	Commentaire
Climat et adaptation au changement climatique	Négatif, direct, permanent	Très faible	La future activité hôtelière et de restauration va, inévitablement, engendrer un impact négatif en lien avec une consommation supplémentaire en ressources naturelles et en déplacements automobiles. En revanche, la révision allégée va dans le sens d'un projet soucieux de s'adapter au nouveau contexte climatique, et à limiter son impact.

- ***Incidences du projet sur les paysages et le patrimoine***

Le projet de révision concerne un secteur sensible, entouré par des espaces de vignes et de boisements, avec des vues sur la Dordogne. Le château lui-même possède des sensibilités patrimoniales, avec des bâtisses anciennes en pierres calcaires locales, une allée arborée et un vaste parc naturel. Il n'entre en revanche pas dans un périmètre de protection des monuments historiques.

La modification de ce contexte patrimonial peut constituer, en l'absence de contrôle et de maîtrise du projet, une source d'incidences négatives quant à cet item.

› **Mesures prises dans le cadre de la révision à objet unique du PLU**

EVITEMENT	REDUCTION
<p>_ Maintien via l'élargissement d'une ceinture naturelle, par un zonage de type N, autour du château : préservation des vues, préservation du contexte boisé et naturel du secteur et maintien d'une ambiance paysagère propre au contexte local ;</p> <p>_ Protection via un classement en EBC des boisements autour du château, préservant ainsi son écrin arboré et paysager ;</p> <p>_ Interdiction via l'article 3 du règlement de créer un nouvel accès sur la RD 121 qui borde le site, évitant ainsi un impact sur le boisement et maintenant la configuration paysagère actuelle ;</p> <p>_ Repérage du château en tant qu'élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 : il fait ainsi l'objet de prescriptions architecturales en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension ;</p> <p>_ Identification des arbres remarquables de l'allée arborée à l'entrée du site au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme ;</p> <p>_ Protection des éléments bâtis du portail historique à l'entrée du site et du puits via un repérage ponctuel (prescription ponctuelle) ;</p>	<p>_ Les articles 9, 10, 11, 12 et 13 définissent des règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage : hauteurs de construction, respect d'une emprise au sol maximum, règles sur l'aspect extérieur des constructions, etc. ;</p>



Figure 27 : Zones N, Nr et éléments bâtis et paysagers à protéger

- Incidences résiduelles de la révision allégée du PLU**

Le projet hôtelier, ambitieux, se traduit par de nouvelles règles du PLU intégrant et valorisant le contexte paysager et patrimonial sensible du site.

Tableau 10 : Synthèse des impacts sur les paysages et le patrimoine

Item	Type d'impact	Niveau d'impact résiduel estimé	Commentaire
Paysages et patrimoines	Positif, direct, permanent	Nul	Actuellement à l'abandon, le projet hôtelier permettra de réhabiliter un bâtiment avec des qualités architecturales et patrimoniales. La révision allégée du PLU permet de cadrer, de prendre en compte et de valoriser ces éléments. La révision allégée du PLU constitue une nouvelle opportunité de préservation des éléments de paysage et du patrimoine.

Incidences du projet sur les milieux naturels et la biodiversité

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols sont l'une des premières causes de l'érosion de la biodiversité, par destruction et fragmentation des milieux naturels.

Le diagnostic écologique du site a mis en exergue une pluralité d'enjeux, dont certains ont été catégorisés comme forts, et qui pourraient mobiliser des procédures réglementaires liées au Code de l'Environnement lors de la réalisation du projet. Pour rappel comme indiqué en partie 2.1.9, les enjeux principaux sur le site de projet concernent :

- 2,6 ha de zone humide identifiés sur le critère pédologique et floristique,
- La présence avérée et potentielle d'espèces protégées (avifaune et chiroptères) dans les boisements et les bâtiments,
- Des habitats naturels favorables à la réalisation du cycle de vie d'un certain nombre d'espèces, dont des oiseaux.

› **Mesures prises dans le cadre de la révision allégée du PLU**

<u>EVITEMENT</u>	<u>REDUCTION</u>
<p>_La préservation de la biodiversité et des milieux naturels est traduite dans le nouveau règlement du secteur. Comme indiqué précédemment, la zone N, initialement zone A, a été étendue autour du château de façon à reconnaître les éléments naturels en présence identifiés dans le cadre des inventaires écologiques, et donc à protéger les enjeux environnementaux ;</p> <p>_Le découpage du secteur Nr s'est fait selon le plan masse du projet, limitant les possibilités d'extension et de construction aux stricts besoins du projet. Seules les prairies sont incluses dans ce zonage, évitant ainsi tout impact sur les autres habitats naturels identifiés, et préservant l'effet mosaïque du site, aux fonctionnalités écologiques importantes ;</p> <p>_Ce découpage de la zone Nr permet de prévoir l'installation du futur SPA en dehors des boisements à enjeux, et de limiter les impacts sur la faune fréquentant le boisement ;</p> <p>_Le secteur Nr a été défini en excluant le cabanon dans lequel le Petit Rhinolophe (espèce protégée) a été observé. Il sera conservé et maintenu en l'état dans le cadre du projet. Ces dispositions permettent d'éviter tout impact sur l'individu et son habitat de repos et reproduction ;</p> <p>_ Le classement en EBC a évolué de façon efficace et qualitative : les surfaces protégées sont tout d'abord plus étendues (2,68 ha contre 2,11 ha initialement, soit + 0,57 ha) et couvrent désormais l'ensemble des boisements du site. Ceux situés à l'Est du site, en bordure de la RD 121 sont ainsi intégralement classés, et permettent la préservation d'un ensemble boisé qualitatif et à enjeux : protection de l'ensemble des arbres gîtes avérés et potentiels identifiés et protection de l'intégralité des chênaies-charmaies, dont leurs fonctionnalités pour la faune ont été caractérisées comme majeures (alimentation, repos et reproduction pour les espèces associées) ;</p> <p>_Les arbres gîtes de l'allée à l'entrée du site sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (aucune protection n'était initialement appliquée sur ces arbres) ;</p> <p>_Les premières intentions de projet, par la localisation du parking, de la piste pour l'accès pompier et de la bache incendie provoquaient une destruction de 1 700 m² de zone humide : la relocalisation de ces éléments ainsi que la suppression de la voie d'accès à la RD permettent d'éviter tout impact sur la zone humide identifiée. V1 : environ 1 700 m² de zone humide impactés / VF : 0 m² de zone humide impactés ;</p>	<p>_Les places de stationnement prévues au projet seront perméables, réduisant leur impact en matière d'imperméabilisation des sols et d'écoulement des eaux de pluie ;</p>

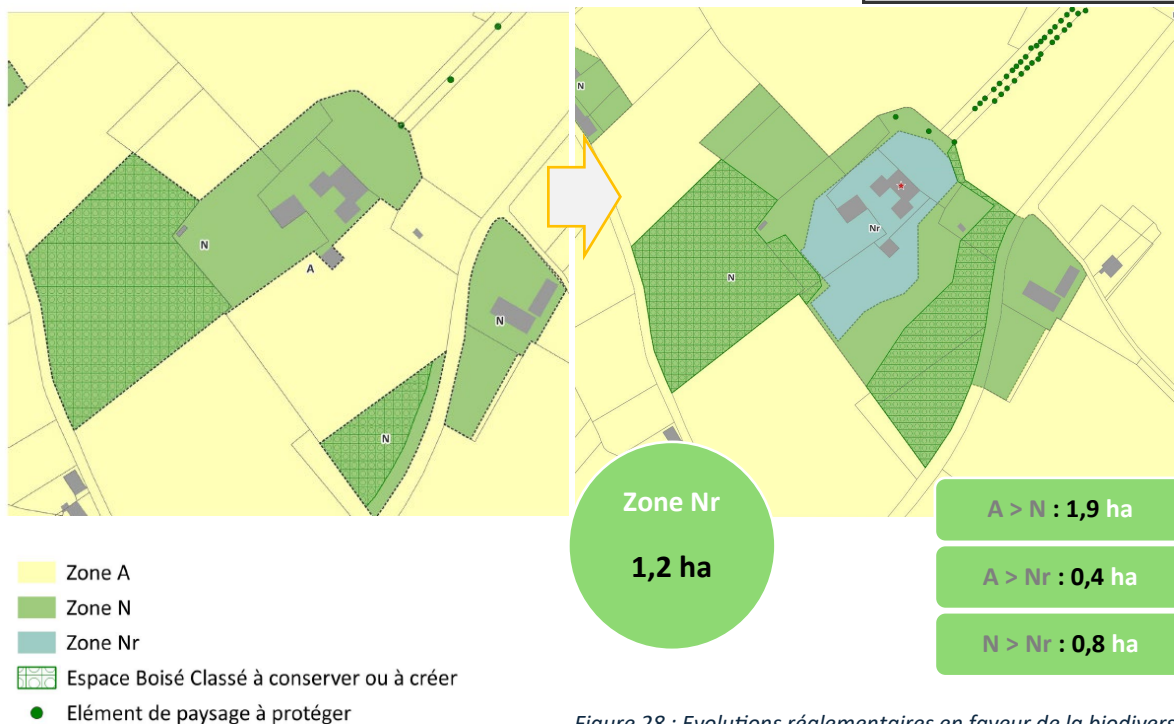


Figure 28 : Evolutions réglementaires en faveur de la biodiversité.



Figure 29 : Découpage de la zone Nr par rapport aux zones humides identifiées

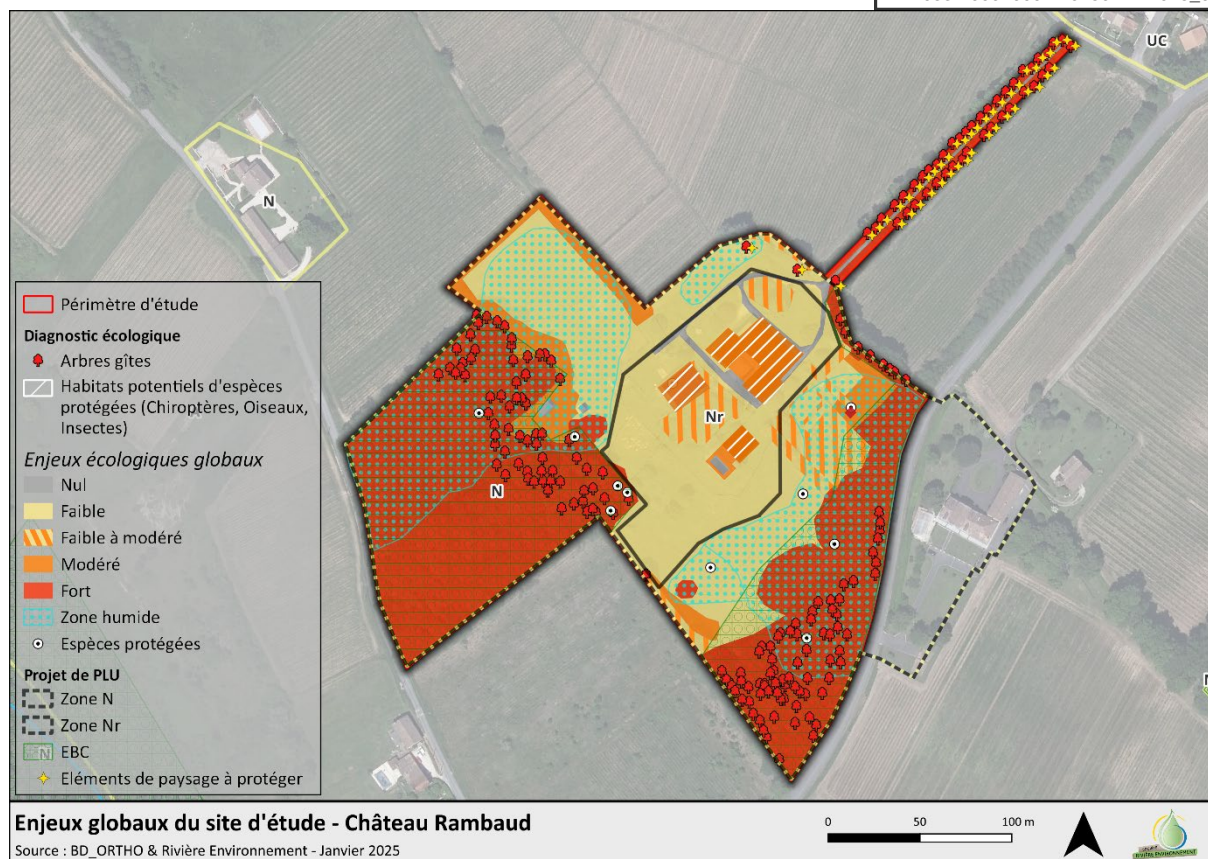


Figure 30 : Synthèse des enjeux écologiques et PLU

• Incidences résiduelles de la révision allégée du PLU

Les inventaires de terrain, complets et menés en période favorable, ont permis d'apprécier au plus près les enjeux en présence sur le site. La démarche itérative a alors été poussée et travaillée entre les différents acteurs associés sur le projet pour limiter au maximum les enjeux écologiques en présence. Les données collectées ont été transmises au démarrage des réflexions, permettant de faire évoluer le projet pour une bonne prise en compte de ces éléments.

Il subsiste un enjeu concernant l'impact sur les habitats potentiels d'espèces protégées (oiseaux et chiroptères) associés aux anciens bâtiments. Le projet de rénovation va, de fait, entraîner la perte de l'habitat de repos et de reproduction de l'Hirondelle rustique observée dans le futur bâtiment du restaurant. En outre, malgré l'absence de traces de présence de chiroptères en juin 2024, la présence potentielle de chiroptères dans les combles du château et des bâtiments principaux n'a pu être levée. La rénovation du bâtiment et la surélévation de ces combles peut alors provoquer également la perte de ces habitats potentiels pour ces espèces protégées.

Le sujet a été présenté aux porteurs de projet, qui ont intégré dans leur plan masse un certain nombre de dispositions à valeur de réduction (mise en place d'un plénum d'une hauteur de 50cm, sur une travée, accessible aux chiroptères via un des murs pignons ; mise en place de nichoirs pour hirondelles sous avant-toits).

Tableau 11 : Synthèse des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

Item	Type d'impact	Niveau d'impact résiduel estimé	Commentaire
Milieux naturels et biodiversité	Négatif, direct, indirect, permanent et temporaire	Très faible pour les habitats naturels et les espèces protégées présentes en-dehors de la zone Nr;	Localisé sur un secteur sensible en termes d'écologie, le projet de révision a pris en compte les enjeux
		Nul pour la zone humide, les boisements et les arbres gîtes ;	
		Faible à potentiellement modéré pour les espèces protégées présentes au sein de la zone Nr ;	

Incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques

L'installation du projet hôtelier engagera une sollicitation accrue de la ressource en eau. De plus, les installations prévues sur le site peuvent réduire les possibilités d'approvisionnement via l'imperméabilisation des sols, tout en augmentant les rejets domestiques.

La planification de la politique de l'eau est encadrée localement par le SDAGE Adour Garonne décliné pour les nappes profondes par le SAGE Nappes profondes de la Gironde et le contrat de rivière Dordogne Atlantique (SAGE en cours d'élaboration). L'état de la masse d'eau pouvant être impactée par le futur projet est rappelée ci-dessous. L'AEP est assurée par le SIAEPA de la région d'Arveyres. Elles poursuivent les objectifs réglementaires déclinés par le tableau suivant (source : SIE Agence de l'eau Adour Garonne). On note qu'elles sont toutes dégradées et doivent donc tendre à l'amélioration de leur état. La révision allégée du PLU doit être compatible avec ses objectifs.

Ses leviers d'actions sont liés principalement à :

- La préservation des trames bleues et de leurs abords (dont zone d'étalement de l'eau) et également des milieux naturels qui assurent un rôle régulateur du cycle de l'eau
- L'encadrement de la gestion des eaux pluviales
- La maîtrise de l'artificialisation qui engendre des externalités négatives telles que les consommations nouvelles, ruissellements, pollutions par lessivage.

L'état de la masse d'eau, défini dans le SDAGE 2022-2027 à laquelle le bassin versant sur lequel le projet s'implante est le suivant :

Etat écologique	Moyen
Etat chimique	Non classé
Pressions	Pression diffuse – nitrates : non significative

Ainsi, les besoins nouveaux (AEP, assainissement) doivent être comparés à la sensibilité de la ressource et des milieux aquatiques et à la conformité des équipements (réseau, station d'épuration). Les sols sont généralement relativement peu infiltrants sur la commune.

› Mesures prises dans le cadre de la révision à objet unique du PLU

<u>EVITEMENT</u>	<u>REDUCTION</u>
<p>_Une constructibilité limitée au strict périmètre du secteur Nr, à distance du réseau hydrographique ;</p> <p>_Les premières intentions de projet, par la localisation du parking, de la piste pour l'accès pompier et de la bâche incendie provoquaient une destruction de 1 700 m² de zone humide : la relocalisation de ces éléments ainsi que la suppression de la voie d'accès à la RD permettent d'éviter tout impact sur la zone humide identifiée. V1 : environ 1 700 m² de zone humide impactés / VF : 0 m² de zone humide impactés ;</p>	<p>_Les places de stationnement prévues au projet seront perméables, réduisant leur impact en matière d'imperméabilisation des sols et de capacité de recharge des nappes ;</p> <p>_ L'article 4 de la zone Nr définit les conditions d'équipement du terrain par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p> <p>Le site a vocation à accueillir au maximum xxx personnes. Le règlement établit des dispositions en matière de desserte des terrains par les réseaux publics pour permettre un approvisionnement optimal (eau potable, énergie) et proportionné à l'ampleur du projet.</p> <p>Le règlement prévoit un raccordement au réseau collectif d'assainissement permettant de répondre aux besoins du projet afin d'éviter tout dysfonctionnement.</p>

- **Incidences résiduelles de la révision à objet unique du PLU**

La réalisation du projet et le développement d'une activité d'hôtellerie va de fait augmenter les besoins en matière d'assainissement des eaux usées. L'incidence de la révision allégée du PLU sur les milieux aquatiques est malgré tout jugée d'impact neutre (nul) en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème et d'impact nul à faible en termes de qualité des milieux aquatiques.

Tableau 12 : Synthèse des impacts sur l'eau et les milieux aquatiques

Item	Type d'impact	Niveau d'impact résiduel estimé	Commentaire
Eau et milieux aquatiques	Négatif, direct, indirect, permanent	Très faible	Conservation des zones humides par les mesures d'évitement adéquates ; Le projet prévoit une gestion maîtrisée des eaux usées et des eaux pluviales

Incidences du projet sur les risques naturels, les nuisances et les pollutions

La commune est soumise à plusieurs risques naturels, dont le risque inondation, régit par un PPRI. Les sols provoquent également une source risque, via le risque de retrait et gonflement des argiles et le risque de mouvement de terrain.

› **Mesures prises dans le cadre de la révision allégée du PLU**

EVITEMENT	REDUCTION
<p>_Une constructibilité limitée au strict périmètre du secteur Nr, à distance du réseau hydrographique (risque inondation, d'autant plus à distance du fait de la position en promontoire du site) et qui limite toute possibilité de construction ;</p> <p>_Le seul nouveau bâtiment prévu est le SPA, d'une emprise au sol de 200 m² (limitant l'exposition au risque de retrait et gonflement des argiles) ;</p> <p>_Le diagnostic a mis en avant l'absence de cavités naturelles sur le site de projet. Le besoin ultra limité de nouvelles emprises au sol limite une exposition supplémentaire à ce risque.</p> <p>_Le diagnostic a mis en avant l'absence de risque remontée de nappe phréatique sur le site de projet,</p> <p>_ Le secteur n'est pas concerné par le risque feux de forêt, les terrains étant entourés d'une mosaïque de cultures (vignes, vergers, prairie, bois et forêts)</p>	<p>_Les places de stationnement prévues au projet seront perméables, réduisant leur impact en matière d'imperméabilisation des sols, de capacité de recharge des nappes et de libre écoulement des eaux pluviales ;</p> <p>_ Le règlement impose la mise en place d'un dispositif d'assainissement permettant de répondre aux besoins du projet afin d'éviter tout dysfonctionnement.</p> <p>_Les boisements ne sont pas soumis à une OLD, étant situés en dehors de la zone tampon de 50 m autour des bâtiments assujettis à une OLD</p>

- **Incidences résiduelles de la révision à objet unique du PLU**

Par les ambitions modestes en termes de construction et d'accueil de personnes, par sa localisation en dehors de nombreux aléas naturels et par les dispositions réglementaires, les incidences résiduelles du projet apparaissent très faibles voire nulles. Une légère augmentation du trafic routier sur la RD 121 pourra éventuellement être observé, associé aux déplacements des clients de l'hôtel et du restaurant. Cependant, la route correspondant déjà à la voie d'accès du bourg de Génissac, cette circulation supplémentaire ne sera pas pénalisante en termes de nuisances pour le territoire.

Tableau 13 : Synthèse des impacts sur les risques naturels, nuisances et pollutions

Item	Type d'impact	Niveau d'impact résiduel estimé	Commentaire
Risques naturels, nuisances et pollutions	Négatif, direct,	Très faible à nul	Le projet apparait sans interaction quant à ces éléments

2.3.4 Analyse des incidences du projet de révision allégée du PLU sur le réseau des sites Natura 2000

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer des projets sur le réseau écologique européen Natura 2000, les documents de planification notamment sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Le territoire de la commune de Génissac est concerné par un site Natura 2000, qualifié de Zones Spéciales de Conservation au titre de la directive Habitat, faune, flore de 1992 : FR7200660 « La Dordogne ».

Rappel synthétique des caractéristiques et des enjeux du site Natura 2000

La Dordogne est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200660 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 5 715 hectares :

Arrêté de création du 27 octobre 2015 portant décision du site Natura 2000 La Dordogne (Zone Spéciale de Conservation) <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200660>.

- **Qualité et importance du site**

La Dordogne est un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

Le site Natura 2000 « La Dordogne » est composé d'une rivière d'une longueur de 250 km. La rivière est encaissée dans des sédiments calcaires du Jurassiques et du Crétacé parfois recouverts de placages argilo-siliceux, est marquée par un développement linéaire de falaises sur sa partie amont. Sur sa partie aval (Aval de Mouleydier), la rivière coule sur des dépôts sédimentaires tertiaires marins ou lacustres et est remblayée par des alluvions quaternaires.

Le site présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et la Loutre occupent le site.

- **Vulnérabilité**

La Dordogne présente plusieurs vulnérabilités face :

- A la qualité des eaux ;
- A la conservation des frayères ;
- La préservation des bras morts ;
- L'accès aux affluents pour la diversification des frayères ;
- L'aménagement des obstacles à l'avalaison comme à la dévalaison.

- **Habitats naturels et espèces animales et végétales d'intérêt communautaire**

Ce sont 3 habitats d'intérêt communautaires (HIC ; annexe I de la Directive Habitat) dont 1 à caractère prioritaire (indiqué en gras) qui ont été recensés sur le site Natura 2000 :

- **91E0* Forêt alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incane*, *Salicion albae*) ;**
- 3260 Rivières des étages planitiaires à montagnards avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion* ;
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins.

Les espèces d'intérêt communautaire (annexe II de la Directive Habitat) identifiées sur le site (*Espèces prioritaires) concernent essentiellement des poissons :

- 10 espèces de poissons : Lamproie marine, Lamproie de Planer, Lamproie fluviale, Esturgeon européen*, Grande Alose, Alose feinte, Saumon atlantique, Toxostome, Chabot, Bouvière ; A noter que la plupart de ces espèces ont un statut de conservation très défavorable. Le bassin versant de la Dordogne (comme celui de la Garonne) a vu drastiquement chuter les populations de poissons migrateurs amphihalins ces dernières années.
- 2 espèces de Libellules : Agrion de Mercure, Cordulie à corps fin ;
- 1 espèce végétale : Angélique à fruits variables*.

Analyse synthétique des incidences

Tableau 14 : Tableau des impacts sur le site Natura 2000

Item	Type d'impact	Niveau d'impact résiduel estimé	Commentaire
Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire	Négatif	Nul	Au regard des incidences présentées précédemment quant aux habitats et espèces, l'incidence de la révision allégée du PLU est jugée neutre quant à l'intégrité du site Natura 2000, de ses habitats et espèces d'intérêt communautaire
Fonctionnalité hydraulique	Négatif	Nul	Au regard de la distance avec le site (2,5 km) et de la préservation de la zone humide identifiée sur le secteur de projet, la révision allégée du PLU présente une incidence neutre en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème.
Milieux récepteurs	Négatif	Nul	Au regard des incidences présentées précédemment quant au milieu aquatique et aux nuisances, il est considéré que la révision allégée du PLU présente une incidence neutre à très faible en termes de qualité des milieux aquatiques (sachant que tout rejet de dispositif d'assainissement contient des résidus de paramètres polluants).

De par sa nature, sa distance au site Natura 2000 et par les enjeux écologiques en présence, le projet de révision allégée du PLU apparaît sans lien ni incidence vis-à-vis du site Natura 2000 FR7200660 « La Dordogne ».

PARTIE 3

COMPATIBILITE DU PROJET DE REVISION A OBJET UNIQUE

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer de façon synthétique comment la révision allégée du PLU s'articule avec les autres plans ou programmes d'ordre supérieur.

Les principaux documents à prendre en compte seront présentés du plus global au plus sectoriel quel que soit le rapport d'articulation (précisé pour chaque document) : du SRADDET (échelle régional). Trois d'entre eux concernent la planification de la politique de l'eau et des milieux aquatiques. Le SAGE Dordogne atlantique en phase d'élaboration ne sera pas étudié.

Pour les documents d'urbanisme, le code de l'Urbanisme introduit plusieurs notions distinctes : la conformité (PPRi), la compatibilité (SDAGE / SAGE) et la prise en compte (SRADDET...).

Ainsi, la révision allégée du PLU de Génissac doit notamment être compatible avec les SAGE, SDAGE et Contrats de rivière. Il doit également prendre en compte les Schémas de Cohérence Territoriale.

Tableau 15 : Liste des plans et programmes étudiés

Plans et programmes à considérer	Thématiques du plan	Portée géographique du plan	Portée juridique du plan vis-à-vis du PLU révisé
Schéma Régionale d'Aménagement et de Développement et d'Egalité des Territoires Nouvelle Aquitaine (SRADDET)	Equilibres et résiliences territoriales	Régionale	Rapport de prise en compte
Schéma de Cohérence Territoriale du Libournais (SCoT)	Aménagement équilibré du territoire	137 communes adhérentes du nord-est Gironde	Rapport de Compatibilité
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE)	Ressource en eau, milieux aquatiques et zones humides	Interrégionale : Bassin hydrographique Adour Garonne	Rapport de compatibilité
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes profondes de la Gironde (SAGE)		Départementale	Rapport de compatibilité et conformité avec les règles
Contrat de rivière Dordogne Atlantique		Interdépartemental : bassin versant de la Dordogne atlantique	Rapport de Compatibilité
PLU de Génissac : PADD	Aménagement équilibré du territoire	Communale	Rapport de compatibilité

3.1 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine (rapport de prise en compte) « Quelle Aquitaine en 2030 ? »

SRADDET Nouvelle Aquitaine Approuvé en 2020	Objectifs et orientations
Rapport de prise en compte à démontrer pour le projet de révision allégée PLU	<p>Priorités énoncées dans le SRADDET :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre tous les déplacements en région ; • Maîtriser l'occupation et la consommation d'espace ; • Organiser le réseau métropolitain des agglomérations ; • Ouvrir et promouvoir l'Aquitaine dans l'économie internationale ; • Faire le choix d'une euro-région : Aquitaine / Euskadi ; • Développer une vocation logistique en tirant parti du Corridor atlantique ; • Mettre à niveau les réseaux d'infrastructures ; • Promouvoir la région éco-énergétique.

Le SRADDET est un « schéma de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir collectivement les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques ou agricoles indispensables à notre territoire ».

Le SRADDET fixe 4 grandes priorités :

- Bien vivre dans les territoires,
- Lutter contre la déprise et gagner en mobilité,
- Protéger notre environnement naturel et notre santé,
- Produire et consommer autrement.

Ces priorités se déclinent en 3 orientations et en 12 thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets, numérique. 80 objectifs déclinent ces thématiques et découlent de la stratégie régionale d'adaptation aux transitions.

Il a été vu, en partie 2.3, que le projet de révision allégée du PLU s'inscrit, in fine, dans une démarche de protection de l'environnement naturel. **A travers le respect de cette priorité, il apparaît que le projet prend en compte le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.**

3.2 – Le SCOT du Grand Libournais (rapport de compatibilité)

La loi ALUR de 2014 positionne le SCoT comme stratégique et intégrateur des politiques publiques. Il constitue le document de référence avec lequel notamment, les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016. Par délibération du 29 septembre 2022, les élus du Comité Syndical du PETR ont voté à l'unanimité la révision générale du Schéma de Cohérence Territorial. A ce jour, la révision du document est en cours et n'a pas encore été approuvée.

Objectif du DOO	Chapitre du DOO	Comptabilité du projet
GERER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN	<p>Le SCOT du Grand Libournais souhaite favoriser un développement maîtrisé qui ne soit pas vecteur de l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles ou naturels. L'ambition est de rompre avec le modèle de développement qui a prévalu au cours des dernières décennies, s'appuyant principalement sur les opportunités foncières, sans réelle préoccupation de planification stratégique.</p> <p>Pour le Grand Libournais, composé de nombreuses communes au caractère rural marqué, il s'agit de contenir l'étalement et le morcellement de l'urbanisation, ainsi que le mitage des secteurs non encore urbanisés. Il est donc nécessaire de définir les caractéristiques de chaque espace selon sa destination.</p>	<p>Le projet de réhabilitation du Château Rambaud en hôtel 5 étoiles répond pleinement à l'objectif du SCoT du Grand Libournais de favoriser un développement maîtrisé, sans étalement urbain excessif.</p> <p>En effet, le château est un bâtiment déjà existant et inoccupé depuis 2021. La réhabilitation d'un édifice patrimonial évite l'artificialisation de nouveaux sols, ce qui respecte l'orientation du SCoT de limiter l'étalement urbain. Le projet ne consiste pas à étendre l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles, mais à revitaliser un espace déjà construit.</p> <p>De plus, la réhabilitation s'inscrit dans une logique de développement durable, en réutilisant un patrimoine bâti, ce qui est conforme aux objectifs du SCoT visant à contenir l'étalement et le morcellement de l'urbanisation. Ce type de projet contribue à la lutte contre le "mitage" des espaces non urbanisés, en réutilisant des espaces vacants.</p> <p>Ainsi, le projet respecte la volonté du SCoT de rompre avec un modèle de développement basé sur des opportunités foncières sans planification stratégique, en favorisant une approche plus réfléchie et respectueuse du territoire.</p>
AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES ET DES ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES	<p>Le Grand Libournais bénéficie de paysages d'intérêt patrimonial tout à fait uniques qui contribuent largement à son identité et à son attractivité (notamment touristique) (...).</p> <p>Au-delà des secteurs d'intérêt et de valorisation paysagère existants (périmètre du site inscrit au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO et sa zone tampon, sites inscrits et sites classés,</p>	<p>Le château, en tant que bâtiment emblématique, fait partie intégrante de l'histoire locale et de l'identité paysagère de la région. Sa réhabilitation permet de conserver et mettre en valeur ce patrimoine bâti tout en respectant les caractéristiques paysagères environnantes. Ce projet s'inscrit dans la volonté du SCoT de préserver les paysages uniques, notamment ceux des grandes vallées (Dordogne, Isle, Dronne), tout en intégrant un développement touristique respectueux de ces paysages. La réutilisation d'un édifice historique, plutôt</p>

Objectif du DOO	Chapitre du DOO	Comptabilité du projet
	<p>AVAP2...), la volonté de mieux prendre en compte cette valeur paysagère remarquable dans les politiques d'aménagement du Grand Libournais est clairement affirmée.</p> <p>Plus particulièrement, c'est la qualité de l'ensemble du « système paysager » (fonds de vallée, coteaux et revers de coteaux) des grandes vallées (Dordogne, Isle et Dronne), qu'il faut maîtriser, d'une rive à l'autre, dans chacun de ses aspects identitaires.</p> <p>Pour le SCoT, la préservation mais aussi la valorisation touristique du patrimoine bâti emblématique du Grand Libournais, historique ou lié à l'activité viticole par exemple, est un enjeu important.</p>	<p>que l'extension de l'urbanisation, est également en phase avec l'objectif de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles.</p> <p>En intégrant le château dans une offre touristique de haut niveau, le projet soutient également l'objectif du SCoT de valoriser le patrimoine bâti, en particulier celui lié à l'histoire et à l'activité viticole, tout en renforçant l'attractivité du territoire. L'hôtel 5 étoiles représente une opportunité d'attirer une clientèle respectueuse de l'environnement et du patrimoine.</p>
<p>PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE ET SE POSITIONNER ECONOMIQUEMENT VIS A VIS DE LA METROPOLE BORDELAISE</p>	<p>Le SCoT ambitionne d'asseoir le Grand Libournais dans la position de deuxième pôle économique girondin.</p> <p>Dans ce cadre, il promeut l'accueil d'entreprises et de projets d'intérêt départemental, régional, voire national. Sa priorité est la valorisation des filières locales d'excellence et la recherche de filières de diversification, à partir notamment de ressources mobilisables localement, qu'elles soient naturelles, agricoles ou autres.</p> <p>La stratégie de « territorialisation de l'économie » portée dans le cadre de la mise en œuvre (2014-2020) du programme européen LEADER illustre parfaitement ce positionnement économique.</p>	<p>Le projet de réhabilitation du Château Rambaud s'inscrit dans cette dynamique, en contribuant au développement touristique, qui est un secteur clé pour l'économie locale. En réhabilitant un bâtiment historique pour en faire un hôtel 5 étoiles, le projet valorise le patrimoine bâti et participe à l'attractivité du territoire, attirant ainsi des investissements et des visiteurs, à la fois nationaux et internationaux.</p> <p>De plus, l'hôtel pourrait se positionner comme un acteur important dans l'accueil de filières locales d'excellence, notamment en matière de restauration gastronomique et de bien-être (spa), en s'approvisionnant en produits locaux et en valorisant les ressources agricoles et naturelles de la région. Ce modèle économique soutient la stratégie de diversification économique promue par le SCoT, en favorisant une économie durable et en contribuant à la territorialisation des ressources locales.</p> <p>Ainsi, le projet de réhabilitation du Château Rambaud est en adéquation avec l'ambition du SCoT de renforcer le tissu économique local en valorisant les atouts du Grand Libournais, tout en soutenant l'accueil de projets d'intérêt départemental et régional.</p>
<p>DEVELOPPER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE A L'ECHELLE DU GRAND LIBOURNAIS</p>	<p>Le Grand Libournais est un pôle touristique girondin majeur, basé principalement sur l'œnotourisme et l'attractivité de la cité médiévale de Saint-Emilion.</p> <p>Or, le gisement touristique du territoire est beaucoup plus</p>	<p>En transformant un bâtiment historique en un hôtel de luxe, le projet contribue à la valorisation du patrimoine bâti, qui est un des atouts majeurs du territoire. Le château s'inscrit dans le cadre de la diversification de l'offre touristique, au-delà de l'œnotourisme, en mettant en avant</p>

Objectif du DOO	Chapitre du DOO	Comptabilité du projet
	<p>diversifié. Ainsi, son attractivité potentielle et son rayonnement peuvent s'appuyer sur des bases multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le puissant pôle d'excursion de Saint-Émilion. • Le potentiel œnotouristique sur l'ensemble des 22 appellations et des très nombreux domaines. • Le patrimoine naturel (rivières, forêts...), paysager, bâti (bastides, châteaux, églises romanes). • Des « évènements » d'envergure nationale ou régionale : Fest'Art, la Bataille de Castillon, compétitions nautiques sur le plan d'eau des Dagueys à Libourne... <p>Jusqu'alors, l'activité touristique s'est développée de manière quasi spontanée, s'appuyant sur le patrimoine et les initiatives locales sans véritable politique structurée et coordonnée.</p> <p>Le SCoT accompagne la politique touristique et de promotion du Grand Libournais. Il peut inscrire les grands principes d'un projet partagé et animé collectivement.</p>	<p>l'histoire et l'architecture locale, et en s'intégrant dans le riche paysage du Grand Libournais, notamment à proximité de sites touristiques tels que Saint-Émilion.</p> <p>L'hôtel 5 étoiles pourra aussi jouer un rôle dans l'accueil de visiteurs à la recherche d'une expérience touristique haut de gamme, tout en dynamisant l'attractivité du territoire. Ce projet rejoint les objectifs du SCoT en favorisant une politique touristique structurée et coordonnée, en tirant parti des événements d'envergure et en soutenant le développement d'un secteur touristique plus diversifié.</p> <p>En somme, ce projet renforce le positionnement du Grand Libournais en tant que pôle touristique majeur en Gironde, en valorisant les ressources patrimoniales et naturelles du territoire tout en contribuant à une meilleure structuration du secteur touristique.</p>
GERER LES ZONES DE CONTACT POUR PREVENIR LES CONFLITS D'USAGES ET LIMITER LES NUISANCES	<p>D'une manière générale, la création ou le rétablissement de haies ou de zones boisées entre espaces urbains et viticoles favorisent la qualité paysagère des terroirs viticoles. En outre, ces secteurs contribuent à la préservation de la biodiversité en constituant des espaces refuges, notamment pour les espèces auxiliaires des exploitations agricoles et viticoles. Ils limitent également les effets sur l'environnement de l'utilisation des produits phytosanitaires.</p> <p>Le changement de destination de parcelles et leur ouverture à l'urbanisation, lorsqu'elles sont limitrophes d'autres parcelles agricoles ou viticoles, est susceptible de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usages.</p> <p>Pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances liées entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricole, lié à un contact direct, un espace de transition ou tampon sera aménagé.</p>	<p>Le projet accorde une attention particulière à la gestion des zones de contact afin de prévenir les conflits d'usages et de limiter les nuisances. Une zone tampon, sans vigne, est déjà présente autour des cheminements qui entourent le château, garantissant ainsi une séparation claire entre les espaces dédiés à l'activité viticole et ceux destinés à l'accueil de l'activité hôtelière</p> <p>De plus, le bâtiment principal sera surélevé, ce qui permet de minimiser l'impact sur les espaces environnants. Le SPA, quant à lui, sera construit à l'arrière du château, éloigné des espaces viticoles et positionné à la limite de l'EBC, garantissant une implantation discrète et respectueuse de l'environnement.</p>



Dans ce cadre, le projet de révision allégée du PLU apparaît compatible avec le SCoT Pays libournais.

3.3 Le SDAGE Adour-Garonne

SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 approuvé en 2022	Objectifs et orientations
Rapport de comptabilité à démontrer pour le PLU	<p>Sur le territoire de la commission territoriale Dordogne, le PDM du SDAGE identifie les enjeux suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les têtes de bassins-versants en vue de faciliter une gestion équilibrée des ressources sur le bassin ; 2. Préserver les ruisseaux en très bon état et la biodiversité associée (moules perlières, zones humides). 3. Préserver et réhabiliter les fonctionnalités des milieux aquatiques. 4. Réduire les pollutions diffuses, en particulier d'origine agricole ou sylvicole et traiter les pollutions ponctuelles d'origine individuelle ou collective. 5. Gérer la ressource en eau dans une optique de satisfaction des usages prioritaires (eau potable) et économiques (loisirs nautiques). 6. Restaurer les populations de poissons migrateurs <p>Le SDAGE Adour-Garonne comprend 4 orientations fondamentales, déclinées chacune en plusieurs dispositions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. Créer des conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ; 8. Réduire les pollutions ; 9. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ; 10. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Sans entrer dans une analyse détaillée de chaque disposition du SDAGE, le projet de révision allégée est jugé compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 pour les raisons suivantes (en partie au moins déjà évoquées dans l'analyse des incidences) :

- Le projet de révision préserve l'intégralité de la zone humide identifiée (2,6 ha) ;
- Le développement éventuel des besoins en eau potable en lien avec la création de l'hôtel et du restaurant semble adapté à la capacité des réseaux et de la ressource captée sur plusieurs forages alentours par le SIAEPA de la région d'Arveyres, gestionnaire AEP sur la commune de Génissac. Ce dernier mène une politique continue d'entretien de son réseau pour optimiser l'état du réseau et réduire les fuites d'eau.

Dans ce cadre, le projet de révision allégée est compatible avec les objectifs d'état de la masse d'eau détaillé en partie 2.1.7 et avec les dispositions du SDAGE concernées par la procédure en cours.

3.4 Le SAGE Nappes profondes de Gironde

SAGE Nappes profondes de Gironde révisé en juin 2013	Objectifs et orientations
Rapport de comptabilité à démontrer pour le projet de révision du PLU	<p>Le SAGE Nappes profondes de Gironde présente les enjeux majeurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alimentation en eau potable ; • Surexploitation de la nappe de l'Oligocène ; • Surexploitation de la nappe de l'Eocène ; • Surexploitation de la nappe du Crétacé supérieur ; • Dépression piézométrique ; • Dénoyage d'aquifères captifs ; • Risques d'intrusion saline ; • Piézométrie d'objectifs et de crise ; • Volumes maximum prélevables ; • Economies d'eau et maîtrise des consommations.

Le secteur fait partie de l'unité de gestion centre du SAGE Nappes profondes de Gironde avec une nappe Eocène déficitaire (en 2012) sur l'unité de gestion.

Le PLU est en relation avec le SAGE via les prélèvements d'eau potable par le SIAEPA de la région d'Arveyres, gestionnaire AEP sur le secteur. Les prélèvements sont réalisés dans l'Eocène moyen dont l'état et les objectifs sont rappelés en suivant :

Masses d'eau	Etat global	Etat écologique / quantitatif pour les eaux souterraines	Etat chimique	Objectif quantitatif	Objectif d'état chimique
Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Non atteinte du bon état	Mauvais	Bon	Objectif moins strict	Bon état 2015

Les besoins en eau potable sont planifiés à l'échelle du SIAEPA de la région d'Arveyres dans le cadre du SAGE Nappes profondes de la Gironde. Le syndicat doit se soumettre à l'arrêté d'autorisation de prélèvement qui fixe les volumes autorisés. Ces volumes sont définis en application de la politique de gestion définie par le SAGE. Dans le cadre de ce dernier, deux principaux leviers sont actionnés à l'échelle départementale :

- La recherche constante d'économies d'eau par la modernisation des réseaux, les baisses de consommations des ménages et des activités industrielles ;
- La substitution d'une ressource non renouvelable (la nappe profonde Eocène notamment en mauvais état quantitatif) par des ressources non déficitaires moins profondes.

Au niveau communal, les leviers d'action concernent la limitation de l'urbanisation (donc des besoins nouveaux), les campagnes de sensibilisation des habitants pour favoriser les économies d'eau ou encore la distribution de kits économiseurs d'eau. Le SIEA mène des travaux pluriannuels de modernisation du réseau AEP visant à limiter les pertes (rendement actuel du réseau évalué à près de 75%).

Les règles du SAGE, rappelées en suivant, ne sont pas directement applicables au projet de révision du PLU :

- Répartition des volumes prélevables entre différentes catégories d'utilisateurs,
- Appréciation et caractérisation des incidences des projets sur la ressource en eau des nappes profondes de Gironde,
 - ✓ IOTA - Installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement
 - ✓ ICPE soumise à autorisation
- IOTA ou ICPE - Prescriptions particulières,
 - ✓ Récépissé de déclaration IOTA ou ICPE
 - ✓ Actes administratifs d'autorisation IOTA ou ICPE et d'enregistrement ICPE - prescriptions particulières
 - ✓ Cas particulier de la révision des autorisations de prélèvement des services de l'eau potable alimentés par des ressources de substitution
- IOTA et ICPE : compatibilité au PAGD et conformité au Règlement,
- Zones soumises à contraintes environnementales.

Dans ce cadre, le projet de révision allégée est jugé compatible avec le SAGE.

3.5 Le contrat de rivière Dordogne-Atlantique

Contrat de rivière Dordogne-Atlantique Approuvé en mai 2008	Objectifs et orientations
Rapport de comptabilité à démontrer pour le PLU	<p>Quatre objectifs ont été fixés dans le contrat de rivière Dordogne-Atlantique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité de l'eau ; • Préserver les milieux, protéger les espèces, gérer la ressource ; • Animer, communiquer, sensibiliser ; • Développer et mettre en valeur le territoire. <p>Le contrat de rivière est globalement à considérer comme l'équivalent du SAGE Dordogne Atlantique en cours d'élaboration.</p> <p>Le contrat de rivière n'est pas véritablement en lien avec le PLU, il s'agit d'un plan d'actions de restauration et de valorisation de la Dordogne conclu entre l'Etat, l'Agence de l'eau Adour Garonne, la Région Nouvelle Aquitaine, le Département de la Dordogne, le Département de la Gironde, le Pays du Libournais, le Pays du Grand Bergeracois, l'EPTB Dordogne EPIDOR. EPIDOR en est l'animateur.</p>

Il a été vu précédemment que les enjeux liés aux milieux aquatiques étaient faibles sur le site de projet, et qu'ils étaient bien intégrés dans le projet de révision. Le distance du site à la Dordogne renforce cette préservation.

Ainsi, le projet de révision du PLU apparaît compatible avec le Contrat de rivière Dordogne-Atlantique.

3.6 Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Dordogne (PPRi)

PPRi de la Dordogne approuvé en juin 2003	Règlement du PPRi
Rapport de conformité à démontrer pour le projet de révision allégée du PLU	<p>Le PPRi a pour objet de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des eaux, et limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols ; 2. Réduire l'exposition aux risques des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs ; 3. Faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru. 4. Prévenir ou atténuer les effets indirects des crues. <p>Le PPRi cartographie le risque inondation et réglemente l'occupation du sol en fonction du niveau de risque. Il vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU.</p>

De par sa localisation, le projet de révision allégée du PLU n'interagit pas avec le PPRi. Il apparaît ainsi conforme avec ses dispositions.

3.7 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur de Génissac

Axe du PADD	Orientation du PADD	Comptabilité du projet
Axe n°1 Optimiser la richesses patrimoniale et environnementale de Génissac	<p>-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</p> <p>-Mettre en valeur certains bâtiments emblématiques du passé et de l'histoire en leur réattribuant une vocation adaptée à leur architecture.</p> <p>-Favoriser la découverte du village à travers les perspectives paysagères qui s'en dégagent</p>	<p>-En se concentrant sur la réhabilitation d'un bâtiment existant inoccupé depuis 2021, le projet évite toute consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles. Cela contribue à la préservation des écosystèmes environnants, protège les terres agricoles, maraîchères et viticoles, et soutient le potentiel économique local lié à ces activités.</p> <p>-Le projet permet de redonner vie à un bâtiment patrimonial chargé d'histoire en lui attribuant une vocation en adéquation avec son architecture et son caractère exceptionnel. Ce type de valorisation renforce l'identité du territoire tout en rendant hommage à son passé.</p> <p>-La transformation du château en hôtel de luxe offre une nouvelle attractivité touristique. Les perspectives paysagères dégagées autour du site</p>

Axe du PADD	Orientation du PADD	Comptabilité du projet
	<p>-Favoriser les éléments végétalisés lors des projets d'aménagement afin de participer au développement des trames vertes et bleues sur le territoire communal.</p> <p>-Maitriser 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.</p>	<p>renforcent la mise en valeur du village, attirant ainsi des visiteurs qui découvrent son patrimoine culturel et naturel.</p> <p>-Le projet inclut des aménagements qui respectent et favorisent les éléments végétalisés (repérage des éléments naturels, EBC) et participent ainsi au développement des continuités écologiques sur le territoire.</p> <p>-Le STECAL garantit une gestion raisonnée des impacts du projet sur l'environnement. Les solutions proposées pour la gestion des eaux pluviales, notamment à travers des systèmes d'infiltration et de récupération des eaux usées, participent à une utilisation durable de la ressource en eau.</p>
<p>Axe n°2 « La ville dans la ville » : investir le tissu bâti de Génissac</p>	<p>-Contenir le bourg et le port dans leurs enveloppes urbaines actuelles et empêcher le développement de l'urbanisation linéaire consommatrice d'espaces.</p> <p>-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.</p>	<p>-En réutilisant un bâtiment existant, le projet limite l'expansion urbaine et évite le développement linéaire consommateur d'espaces. Cette approche préserve les terrains naturels et agricoles environnants, en maintenant une densité maîtrisée dans le tissu urbain existant.</p> <p>-La réhabilitation du château inoccupé depuis 2021 illustre une gestion responsable des espaces vacants, privilégiant la réutilisation des bâtiments patrimoniaux et leur adaptation à de nouveaux usages.</p>
<p>Axe n°3 Conforter Génissac dans son rôle de pôle d'équilibre de l'aire urbaine de Libourne</p>	<p>-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 commerce de proximité et de services et d'activité artisanales, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.</p>	<p>-En transformant un bâtiment inoccupé en un hôtel de luxe, le projet dynamise l'économie locale sans concurrencer les zones d'activités intercommunales. Il génère des emplois directs et indirects, favorise les collaborations avec les commerces de proximité et les artisans locaux (notamment pour l'approvisionnement en produits locaux et la réalisation des travaux), tout en veillant à minimiser les nuisances pour le voisinage.</p>

Axe du PADD	Orientation du PADD	Comptabilité du projet
	-Améliorer l'offre touristique.	-L'établissement enrichit considérablement l'attractivité touristique de la commune en proposant un hébergement haut de gamme. Cette initiative attire une clientèle variée, notamment internationale, et renforce la notoriété du territoire. En valorisant un bâtiment patrimonial, le projet contribue également à diversifier et à améliorer les expériences touristiques proposées dans la région.

3.8 Indicateurs de suivi de l'application du projet de révision du PLU

Conformément à l'article R. 151-3 6° du Code l'Urbanisme, le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Indicateurs	Unité	Mesure T « zéro »	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Volume d'eau potable consommé	m ³ /j	A comptabiliser à partir de la date d'approbation de la révision allégée	Annuelle	Rapport annuel	SIAEPA
Volumes d'eau traités par le système d'assainissement autonome	m ³ /j	A comptabiliser à partir de la date d'approbation de la révision allégée	Annuelle	Rapport annuel	SIAEPA
Etat des éléments inscrits au L.151-19 et L.151-23	Cf. plan de zonage	Selon état caractérisé au moment de la rédaction de l'état initial de l'environnement (juin 2024)	Annuelle	Reconnaissance visuelle	Commune

PARTIE 4 : RESUME NON TECHNIQUE

4.1 Eléments de contexte et motivations de la révision allégée

Le site du château Rambaud fait l'objet d'une procédure de révision allégée, afin que les bâtiments soient réhabilités pour y accueillir un hôtel 5 étoiles, un restaurant haut de gamme et la création d'un SPA.

Le château se situe sur la commune de Génissac, à environ 25 km de Bordeaux et à 10 km de Saint-Emilion. Construit en 1830, le château est inoccupé depuis 2021. Sa contenance est de 5 ha, composé de 3 bâtiments et de 3 petites remises.



Figure 31 : Le Château Rambaud

En l'état, le PLU de Génissac ne permet pas la mise en œuvre du projet. Classé en zone N et A, les possibilités de réhabilitation, surélévation et construction ne sont pas autorisées sur les parcelles du

projet.



Figure 32 : Dispositions du PLU de Génissac

La révision allégée du PLU devra prévoir les modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet hôtelier. Celui-ci s'inscrit notamment dans les différents objectifs des politiques communales et intercommunales, qui justifie d'autant plus la création du futur STECAL :

- > Promouvoir le développement touristique de la région en enrichissant et en diversifiant l'offre d'hébergements hôteliers et de plein air
- > Optimiser la richesse patrimoniale et environnementale de Génissac
- > Améliorer l'offre touristique
- > Répondre au besoin territorial de renforcement du tissu économique exprimé dans le PADD

Le projet prévoit la réalisation des aménagements suivants :

- Un SPA d'une emprise au sol de 200 m²,
- Des terrasses et trottoirs pour le restaurant d'une emprise au sol d'un peu de 1000m²,
- La création d'une voie carrossable de 2400m²,
- La création de voies piétonnes perméables de 540m²,
- Un parking comprenant des places de stationnement perméables végétalisées de 570m².



Figure 33 : Visuels du futur hôtel

4.2 Éléments de diagnostic

Le château s'inscrit dans un domaine viticole, isolé des espaces urbanisés ; il est ainsi entouré par des espaces viticoles et par des boisements de part et d'autre. La Dordogne est perceptible depuis le nord-ouest du site, où la topographie du site est marquée par un relief relativement sensible, avec une pente descendante dans le sens Ouest / Est.

La Dordogne apparaît être un marqueur important du territoire, tant pour le fonctionnement hydraulique que pour l'intérêt écologique local. Le fleuve constitue le seul site Natura 2000 intersectant la commune de Génissac. Il se situe à une distance d'environ 2,5 km du site de projet. L'analyse écologique du secteur, réalisée notamment grâce à des inventaires de terrain réalisés en juin 2024, met en exergue une certaine sensibilité et qualité environnementale. Plusieurs enjeux ont été relevés, concernant notamment :

- 2,6 ha de zone humide, identifiés sur le critère floristique et pédologique,
- Des habitats naturels diversifiés, dont certains possèdent un rôle important vis-à-vis de la faune et de la flore locale (habitats de repos, de reproduction, de nidification et d'alimentation) ;
- Des espèces protégées et patrimoniales de différents cortèges,
- Des arbres gîtes,

Certains de ces enjeux sont réglementaires et régis par le code de l'environnement.

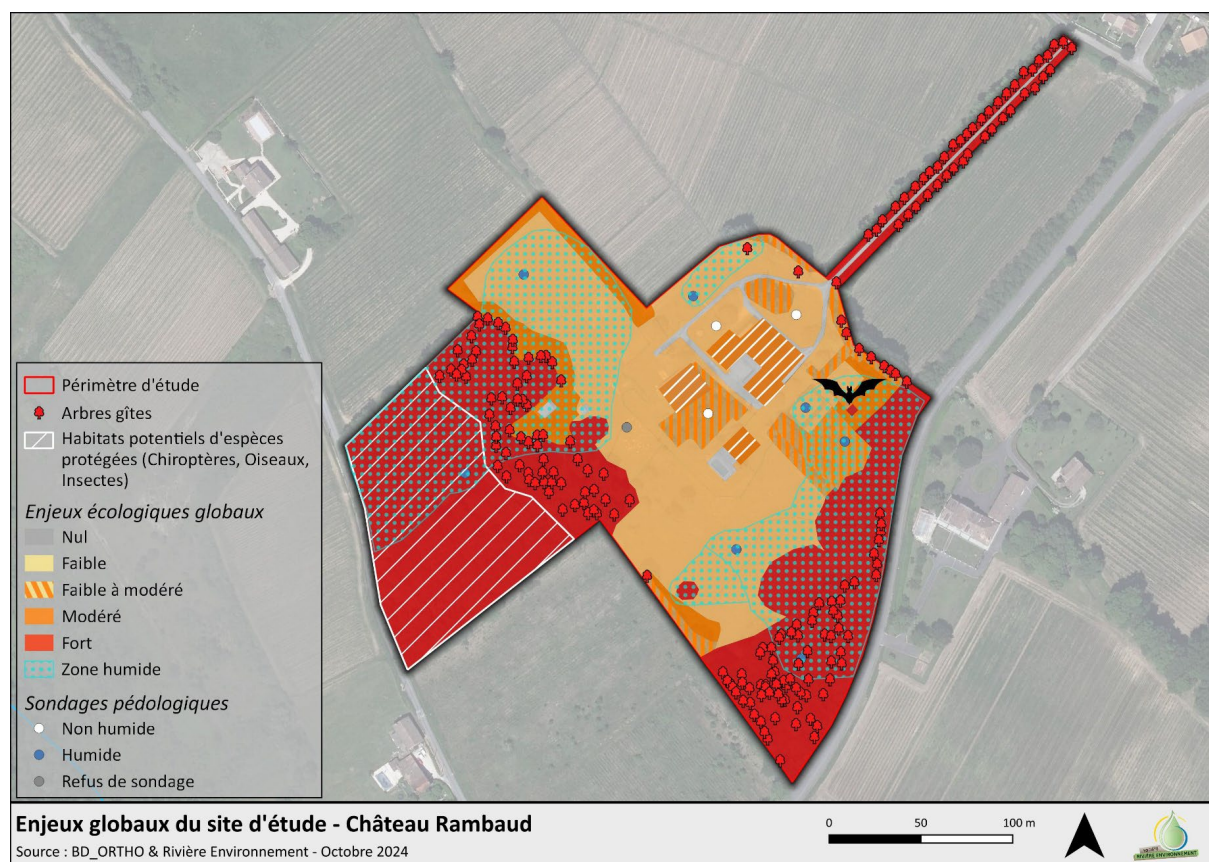


Figure 34 : Bilan des enjeux écologiques sur le site d'étude

L'analyse des risques naturels permet de constater la faible exposition du site de projet aux aléas présents sur le territoire communal. Le PPRI est localisé à distance, et la situation en promontoire du site ne le rend pas sensible au risque d'inondation. En outre, le site appartient à un secteur qui n'est pas considéré à risque concernant l'aléa « remontée de nappe phréatique », et aucune cavité naturelle n'a été identifiée sur les parcelles de projet. Seul l'aléa « retrait et gonflement des argiles » représente un risque, évalué comme « fort ».

Tableau 16 : Synthèse des enjeux environnementaux

Thèmes	Niveau d'enjeu défini à ce stade d'étude
Hydrographie et Inondabilité	Faible
Topographie et sols	Faible à Modéré
Mouvements de terrain et gonflements des argiles	Faible à Modéré
Usages et occupation du sol	Faible à Modéré
Zonages écologiques	Faible
Zones humides	Modéré à fort
Maillage écologique (trames et réservoirs)	Faible à Modéré
Habitats et flore	Modéré à fort
Fonctionnalités écologiques et faune	Modéré à fort

4.3 Evolutions apportées au PLU et incidences sur l'environnement

La procédure de révision à objet unique prévoit de créer un nouveau secteur de zone nommé « Nr » réservé à l'accueil d'activités d'hébergements hôteliers et touristiques, de bureaux et de commerces.



Figure 35 : Découpage de la zone Nr après mise en compatibilité du PLU

La zone Nr, d'une surface de 1,2 ha, couvre uniquement les besoins surfaciques du projet hôtelier. La révision a également été l'occasion de mieux protéger les éléments patrimoniaux du site : les arbres gîtes, les boisements ainsi que les éléments ponctuels du patrimoine bâti (puits, portail et château) sont désormais protégés.

Outre ces évolutions graphiques, la révision a permis de compléter le contenu du règlement au regard de la nouvelle zone créée. Il vise à la fois à autoriser le projet de réhabilitation du Château Rambaud, à autoriser la construction d'un SPA et à intégrer des mesures et règles destinées à renforcer la prise en compte de l'environnement dans les dispositions applicables au terrain. Il est ainsi désormais possible de faire évoluer le bâti et l'occupation du sol, tout en limitant malgré tout les possibilités de construction.

Cette procédure de révision allégée a été menée de concert avec tous les acteurs impliqués sur le projet : collectivités, porteur de projet et bureaux d'études. Cette co-construction a permis de mettre en place un projet adapté aux besoins, et marqué par un faible impact environnemental. L'ensemble des études réalisées ont été intégrées et prises en compte, permettant une adaptation du projet au regard des différents enjeux identifiés. Ces évolutions permettent d'aboutir à un projet qui :

- Evite un impact sur l'intégralité des zones humides détectées,
- Evite un impact sur les boisements grâce à la construction autorisée du SPA en-dehors de la chênaie, et par une protection via l'EBC,
- Limite son impact sur la faune et la flore via des choix d'aménagement et de construction,
- Evite une exposition supplémentaire aux risques naturels, du fait d'une localisation privilégiée,
- Limite la consommation d'espaces naturels et agricoles par un projet aux limites définies aux stricts besoins, et par des choix d'aménagement vertueux (parkings perméables notamment),
- Protège et valorise un patrimoine local de qualité,



Figure 36 : Synthèse des enjeux écologiques du site et zonage du STECAL