

# REVISION ALLEGEE DU PLU de Génissac

## Procès Verbal

## Réunion d'examen conjoint

Compte rendu de la réunion du mardi 13 mai 2025  
Mairie de Génissac

### Participants

#### > Commune de Génissac :

- Jean-Marie BAGGIO, adjoint au maire

#### > Communauté d'agglomération du Grand Libournais :

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

#### > Conseil juridique :

- Marion GELINIER, avocate

#### > Personnes Publiques :

- Julien MAGNAC, PETR Grand Libournais
- Sébastien LANCELEVEE, DDTM – SAT
- Christine BOUILLAUD, CD33 – DHU

#### > Pour le **groupement d'études** :

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

Toutes les personnes publiques associées avaient été **conviées le 31 mars 2025** par un courriel incluant un lien de téléchargement des documents de travail du projet de révision allégée du PLU pour la commune de Génissac.

**Compte Rendu**[Lien pour télécharger le support présenté en réunion](#)**Ordre du jour**

*Dans le cadre de la procédure de révision à objet unique du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Génissac, une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques est organisée pour recueillir leurs avis sur le projet arrêté de révision à objet unique du PLU de Génissac.*

**Introduction de la réunion**

Monsieur MAUFRONT introduit la réunion en remerciant les participants assistants à la réunion et rappelle le contexte de la révision à objet unique. Il rappelle que la présente réunion d'examen conjoint fera l'objet d'un Procès-Verbal.

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

Une réunion avec les personnes publiques associées avait eu lieu le 19 décembre 2024 pour recueillir leur avis sur les dispositions envisagées et le dossier avant l'arrêt du projet. Sébastien BOIME met donc en avant les différentes modifications du dossier opérées à la suite de cette réunion préalable d'association des personnes publiques pour prendre en compte leur avis.

Les principales modifications concernent ;

- La prise en compte des terrains viticoles à proximité du site.
- L'ajout du repérage d'Espaces Boisés Classés en lisière du site pour améliorer son interface
- Le projet inclut également une extension de la grange destinée à recevoir le restaurant, dans les mêmes proportions pour pouvoir y mettre des douches, les vestiaires etc du personnel. Dans cette partie, des chiroptères seront installées en toiture.

M.BAGGIO précise que la concertation réalisée sur le projet de révision à objet unique n'a fait remonter aucune remarque particulière d'opposition de la part de la population.

D'une manière générale, les participants soulignent la qualité des études réalisées et de la démarche conduite avec le porteur de projet.

Les avis exprimés par les personnes publiques présentes lors de la réunion d'examen conjoint sont présentés ci-dessous.

#### > Conseil Départemental de la Gironde

Madame BOUILLAUD émet au nom du Conseil Départemental de la Gironde un avis favorable sur le projet de révision à objet unique du PLU d Génissac.

Elle se questionne toutefois sur le besoin de ressource en eau et demande si le syndicat d'Arveyres a été consulté à ce sujet.

B.MAUFRONT répond que le maître d'ouvrage ne dispose pas de l'avis du syndicat. M.GELINIER précise que l'architecte a rencontré le SIEPA et que la réalisation du projet ne soulève aucune difficulté en matière d'alimentation en eau potable. Mais le porteur de projet ne dispose pas d'un avis ou d'une réponse écrite.

#### > LE PETR du Grand Libournais

Monsieur MAGNAC rejoint l'avis du Conseil Départemental. Le PLU ou le porteur de projet doit essayer d'évaluer qu'elle sera la consommation en eau du projet, sachant que la ressource est en difficulté.

Ensuite, Monsieur MAGNAC exprime ses craintes au sujet du projet de PLUi en cours d'élaboration. Il craint que le projet tel que présenté ne soit pas repris dans le projet de PLUi. Sébastien BOIME lui répond qu'une séance de travail a été réalisée avec la CALI pour mettre en cohérence les deux documents, sachant que le PLUi n'est qu'au stade de l'arrêt.

Pour finir, Monsieur MAGNAC s'interroge sur certaines dispositions de la proposition de rédaction de la pièce écrite de la zone Nr du règlement. Il s'étonne notamment que l'activité commerciale soit autorisée dans le STECAL, estimant que la restauration est étroitement liée à l'activité principale d'hôtellerie. Il s'interroge sur la nécessité d'autoriser explicitement cette destination. M.BAGGIO lui répond que l'idée à travers l'écriture de cette disposition est de pouvoir sécuriser le porteur de projet pour que le commerce lié à l'activité hôtelière soit autorisé.

Monsieur MAGNIAC estime donc que le projet de révision à objet unique est compatible avec le SCOT, tout en suggérant de retravailler la formulation des destinations autorisées dans la zone.

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

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

L'attention a été portée sur la prise en compte de la ressource en eau, rejoignant des remarques formulées par ailleurs par le PETR et Département de la Gironde. Il conviendrait ainsi de démontrer que le projet peut être réalisé avec une ressource en eau potable déficitaire et estimer les besoins de ressource en eau du projet.

Monsieur MAUFRONT propose de solliciter le syndicat d'Arveyres pour formuler des réponses complémentaires dans le dossier de révision à objet unique de Génissac. M.GELINIER sollicitera le porteur de projet pour préciser les mesures mises en œuvre pour optimiser et réduire les consommations d'eau potable par les activités accueillies sur le site.

*Suite à ces questionnements, le porteur de projet a communiqué à la mairie (le 20 mai 2025) une première note d'intentions sur la gestion de l'eau pour ce site : il y indique prévoir une récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces verts et la mise en place de mesures de réductions de la consommation d'eau pour les douches et les WC de l'établissement.*

### CONCLUSION

Monsieur MAUFRONT remercie les participants à cette réunion.

Le présent Procès-Verbal sera remis aux participants.

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

Le 1er Vice-Président délégué au développement  
touristique et à l'urbanisme



Jacques LEGRAND