DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Communauté de Communes
du Grand Saint-Emilionnais
Cultiver l'exception !

Elaboration du PLUi prescrite par D.C.C. du 20/02/2014
Projet de PLUi arrêté par D.C.C. du 08/06/2017
Dossier soumis à Enquête publique du 02/10/2017 au 15/11/2017
PLUi approuvé par D.C.C. du 01/03/2018

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

2.0	**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

GIE At'Metropolis – Biotope – Code

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3

AVANT-PROPOS 5

INTRODUCTION : « CULTIVONS L'EXCEPTION » 9

1. REFAIRE DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS UN TERRITOIRE ATTRACTIF 13

A. CHERCHER A ÊTRE AMBITIEUX 15

B. S'APPUYER SUR UNE ORGANISATION TERRITORIALE QUI DONNE DU SENS AU PROJET DE TERRITOIRE 15

1. UNE ARMATURE TERRITORIALE 15
2. DES ORIENTATIONS POUR DEFINIR DES VOCATIONS 17
3. FAVORISER UNE RURALITE DE PROJET 19

2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS 21

A. REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS 23

1. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES A DEVELOPPER 23
2. UN CADRE DE VIE A PRESERVER 23
3. UNE PROXIMITE DES BASSINS DE VIE A VALORISER… 24

B. … TOUT EN PRESERVANT LE PATRIMOINE 25

1. CHERCHER A ETRE VERTUEUX 25
2. PRESERVER ET VALORISER UN TERRITOIRE D'EXCEPTION 25
3. FAIRE DU PATRIMOINE NATUREL LE FONDEMENT D'UN DEVELOPPEMENT SOUTENABLE 27

3. SCHEMA DE SYNTHESE 31

AVANT-PROPOS

Pour répondre aux enjeux de son territoire, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH.

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, comme pour les habitants du territoire de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités mais aussi les contraintes existantes pour définir un projet cohérent et raisonné pour les prochaines années. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une vision et une ambition quant à l'avenir de l'intercommunalité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) représente le cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays du Libournais. Ce document constitue l'expression du projet de territoire, en ceci qu'il envisage le développement de l'intercommunalité, à court et long termes. Il définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin, entre autre :

- de trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation et, d'autre part, préservation des espaces et des paysages naturels ;
- d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- de garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

À partir de ce cadre légal, le projet prend acte de la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ». Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté, d'enjeux validés et de propositions de scénarios de développement.

INTRODUCTION : « CULTIVONS L'EXCEPTION »

Au travers de ce **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** se dessine l'avenir de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, tel que nous le souhaitons.

Le renom mondial de Saint-Emilion ainsi que la double inscription à l'UNESCO[1] confèrent à notre territoire un caractère d'exception.

La diversité et la richesse de notre environnement et de notre patrimoine, le prestige de nos vins et de nos villages, doivent être considérées comme autant de facteurs contribuant à faire du Grand Saint-Emilionnais un pôle unique à l'échelle de la Gironde.

Il apparaît donc essentiel d'inscrire la conservation et valorisation de cet héritage extrêmement fort comme le fondement même de notre projet de territoire, où l'uniformité de qualité pour chacune de nos communes doit être portée comme une exigence partagée.

Donnons-nous les moyens d'offrir à nos habitants et à nos touristes un espace remarquable dans lequel chacun trouve plaisir et avantage à s'installer ou séjourner. C'est à travers la reconquête de nos bourgs qu'il nous faut rénover et entretenir, ainsi que par la préservation de sa dimension paysagère et architecturale que nous devons penser, ensemble, l'avenir du Grand Saint-Emilionnais.

Ce travail de fond, nous devons le mener pour nos 22 communes dans l'enthousiasme et l'ambition. Le PADD, **notre projet de territoire**, doit fédérer nos énergies au travers d'une **réelle volonté politique** tendant en permanence à cultiver l'exception, voire l'excellence dans nos actions et surtout dans leurs concrétisations.

Le Vice-Président en charge du PLUi,

Georges BRIFFAUT

[1] Les 8 communes de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion sont inscrites au Patrimoine Mondial de l'Humanité, la Dordogne est inscrite comme réserve mondiale de biosphère.

1. REFAIRE DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS UN TERRITOIRE ATTRACTIF

A. CHERCHER A ÊTRE AMBITIEUX

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais connaît une progressive diminution de sa population depuis de nombreuses années. A ce titre, dans un objectif de maintien des équipements existants mais aussi de l'animation du cadre de vie locale, l'ambition forte affichée comme fondement du futur Plan Local d'urbanisme Intercommunal est d'apporter au territoire les outils règlementaire permettant d'assurer un regain de croissance démographique.

Compte tenu des spécificités du territoire – présence de zones inondables, de carrières, de faibles disponibilités foncières – il s'agit d'être pragmatique quant aux capacités de développement mobilisables. Et ce, toujours dans une recherche d'intégration environnementale optimisée vis-à-vis des sites concernés.

La Communauté de Communes fait donc le choix d'un développement démographique raisonnable vis-à-vis des tendances enregistrées à l'échelle du Pays du Libournais ces dernières années, mais ambitieux par rapport à son propre territoire pour se donner les moyens d'inverser les tendances passées. Pour cela, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais vise donc l'objectif de pouvoir accueillir environ 1 000 habitants supplémentaires durant les 12 prochaines années en s'appuyant sur un phasage du Programme Local de l'Habitat (PLH). Cet objectif nécessite la mise sur le marché d'environ 450 logements (neufs et sorties de vacance) à court et moyen termes, soit pour un horizon ramené à 2027. Ceci porte la croissance annuelle moyenne de la population visée de l'ordre +0,5%/an. Le PLUi devra néanmoins être en mesure de proposer des perspectives de développement sur un temps plus long.

B. S'APPUYER SUR UNE ORGANISATION TERRITORIALE QUI DONNE DU SENS AU PROJET DE TERRITOIRE

1. UNE ARMATURE TERRITORIALE

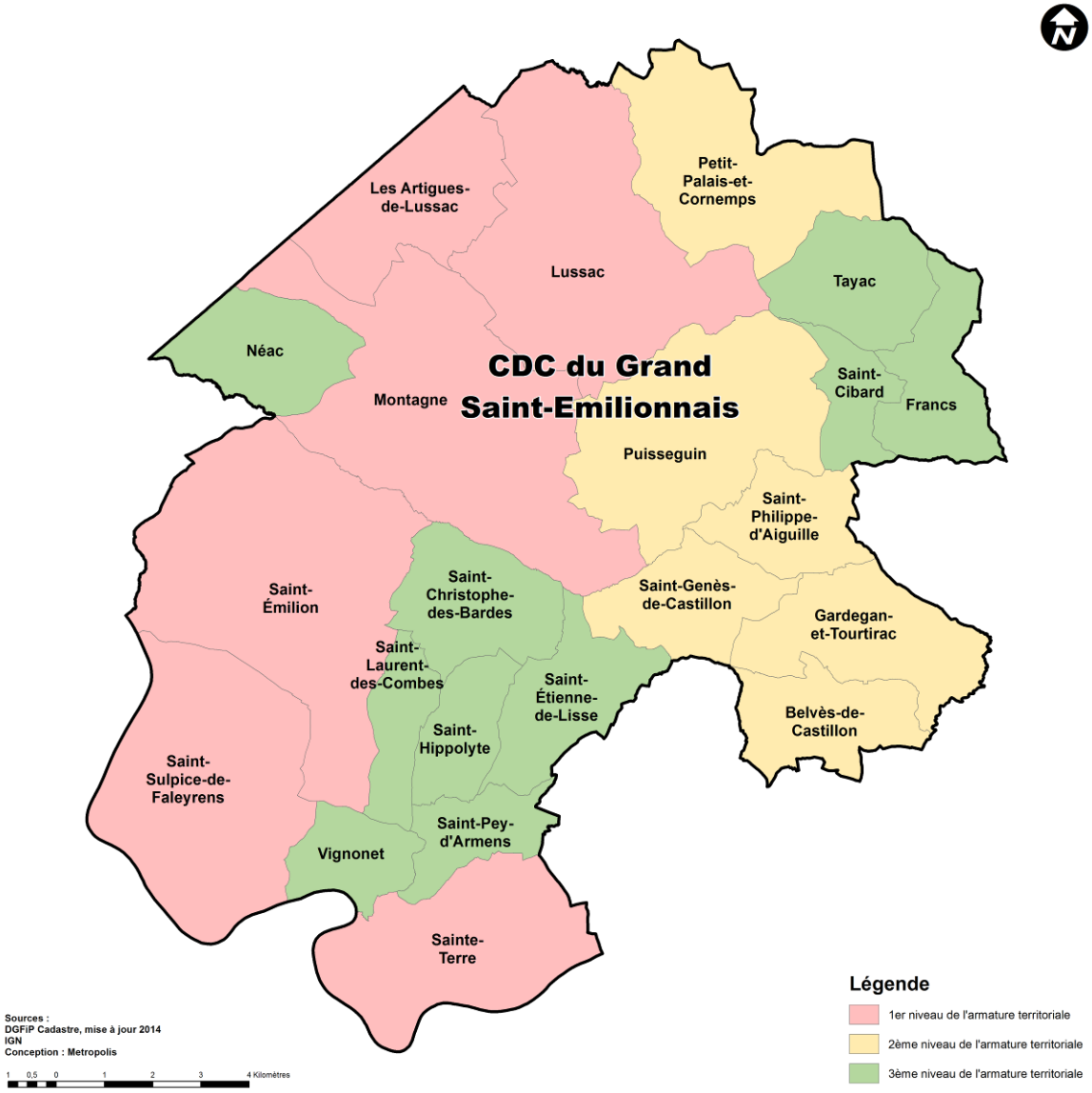
Une caractéristique forte de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais est de ne pas être porteuse de son propre bassin de vie. Il s'agit d'un aspect fondamental qui permet de comprendre les dynamiques socio-démographiques du territoire.

Au regard de l'importance des bassins de vie périphériques, il sera difficile d'imaginer l'émergence d'un bassin de vie propre au Grand Saint-Emilionnais, capable de contrebalancer les polarités limitrophes (Libourne, St-Magne – Castillon, St-Denis de Pile, St-Seurin sur l'Isle, Coutras, St Médard de Guizières). Il s'agit donc de s'inscrire à la fois dans une logique d'organisation du territoire qui soit rationnelle au regard des niveaux d'équipements existants, et d'être pragmatique, voire opportuniste, vis-à-vis des relations à développer avec la périphérie immédiate.

En ce qui concerne l'organisation du Grand Saint-Emilionnais, dans un esprit de compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Libournais, il s'agit d'inscrire un premier groupe de communes comme le principal maillage du territoire : il s'agit de Ste-Terre – St-Sulpice de Faleyrens – St-Emilion – Montagne – Lussac et les Artigues-de-Lussac. Ces communes partagent la même vocation à apporter des services et des équipements de proximité à l'ensemble du territoire. Dans les années à venir, ce rôle doit être renforcé en s'appuyant sur un principe de complémentarité pour mieux s'adapter aux atouts et contraintes de chacune. Cet ensemble de communes qui bénéficie d'un poids historique aura pour autant la difficulté de travailler son renforcement par la faiblesse du foncier mobilisable, par un niveau important de vacance des constructions, par un la prise en compte de risques (inondation, carrières,…).

Un second niveau de communes permet de considérer des communes moins équipées que les précédentes mais qui bénéficient d'une situation géographique et d'opportunités de développement à ne pas négliger au regard des contraintes portées par le premier groupe de communes. Les communes de Belvès-de-Castillon, Saint-Genès-de-Castillon, Puisseguin, Petit-Palais-et-Cornemps, Gardegan-et-Tourtirac, et de Saint-Philippe-d'Aiguille peuvent ainsi apporter une complémentarité importante dans la perspective de réamorcer une dynamique démographie sur le Grand Saint-Emilionnais. Elles peuvent également constituer des opportunités de mises en œuvre de projet qui viennent étoffer les réponses apportées par la Communauté de Communes dans différents domaine : par exemple en matière de développement touristique (le développement d'un golf à Gardegan-et-Tourtirac, la restauration,…).

Un troisième niveau de communes intègre pleinement le caractère rural et agricole du territoire. Il regroupe : Néac, Tayac, Saint-Cibard, Francs, Saint-Etienne-de-Lisse, Vignonet, Saint-Pey-d'Armens, Saint-Hyppolyte, Saint-Laurent-des-Combes et Saint-Christophe-des-Bardes. Cet échelon acte des capacités moindres pour l'accueil de population dans l'avenir et une certaine dépendance vis-à-vis des autres communes en matière d'équipements et de services de proximité. L'autre considération majeure est, malgré des localisations stratégiques, l'impossibilité de mobiliser des capacités foncières pour répondre à des demandes de développement. Dans ce cas précis, ces communes rurales sont par ailleurs détentrice d'une image valorisante pour le territoire qu'elles doivent pérenniser.



Cette armature territoriale pose les fondations d'une organisation du territoire où la notion de solidarité ne doit pas être perçue comme un excès de langage mais comme une nécessité pour que la Communauté de Communes puisse atteindre ses objectifs de redynamisation et de valorisation de son territoire. Dans ce cadre, chaque commune a un rôle à jouer dans tel ou tel domaine, ce qui doit se traduire par exemple dans le domaine de l'habitat par une programmation de logements via le PLH.

2. DES ORIENTATIONS POUR DEFINIR DES VOCATIONS

A partir de l'organisation du territoire souhaitée, il convient que les politiques de développement s'inscrivent dans une logique de cohérence au regard des thématiques traitées. Des axes forts se dégagent qui mêlent donc à la fois orientations stratégiques communautaires et déclinaisons de vocations à l'échelle communale.

A. UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE A DEVELOPPER ET ORGANISER

La reconnaissance mondiale dont bénéficie le territoire doit permettre d'en garantir ses qualités, mais également d'en anticiper les conséquences touristiques. Dans le cadre d'une intensification toujours plus forte du nombre de visiteurs, la notion d'accueil devra particulièrement être traitée à l'échelle de Saint-Emilion, à la fois dans la gestion de la circulation et du stationnement des véhicules (en particulier des bus) autour de la cité médiévale, mais aussi dans la valorisation de l'accueil des voyageurs provenant de la gare TER. La liaison entre cet équipement majeur et la cité de Saint-Emilion devra être améliorée autant que possible pour en faire un outil de développement. La gare doit être en mesure d'assumer pleinement dans les années à venir son rôle de « porte d'entrée » du territoire, en lien avec le développement touristique porté par la Métropole Bordelaise (Cité des Civilisations du Vin,…).

Si l'œnotourisme est un moteur de développement important pour le territoire, il ne représente pas le seul potentiel. La création récente du Saint-Emilionnais Golf Club à Gardegan-et-Tourtirac constitue un nouveau produit d'appel pour le territoire, un second pôle majeur du tourisme à valoriser après Saint-Emilion. Sur ce point, le PLUi doit apporter tout le cadrage règlementaire nécessaire au confortement de ce projet pour une dimension touristique. Ce projet met donc en avant un nouvel axe touristique ouest-est qui peut permettre de développer le tourisme autour de Saint-Emilion. Le but étant de faire durer sur des temps plus longs le tourisme de passage.

Le potentiel de développement du tourisme autour de Saint-Emilion est donc très important et pourra s'appuyer sur de nombreux points forts pas totalement exploités :

- la Dordogne comme vecteur touristique est encore trop peu utilisée. Si Sainte-Terre a depuis longtemps développé des animations culturelles et festives autour du fleuve, une appropriation plus forte par le développement d'un tourisme vert depuis Saint-Emilion permettrait d'apporter une complémentarité plus forte aux offres touristiques de la Communauté de Communes. Dans ce cadre, le prolongement du projet de Vélo Route le long des rives de la Dordogne devra être intégré à terme. De même, l'aménagement d'un site dédié à l'accueil des camping-cars sur la commune doit permettre de diversifier les modalités d'accueil sur le territoire.
- dans le même esprit, la diversification des modalités d'accueil des touristes sur le territoire intercommunal doit s'appuyer sur des atouts opérationnels qui doivent pouvoir être confortés dans le temps. Il en est ainsi du camping existant à Petit-Palais et Cornemps dont l'extension doit être rendu possible par le Plan Local d'urbanisme Intercommunal.
- le développement des cheminements cyclables sur le territoire pourrait être un autre modèle de développement touristique à suivre. Avec une topographie certes marquée mais qui participe de la qualité du grand paysage local, le projet de « Route des Vins de Bordeaux » pourrait s'inspirer par exemple du véloroute des vins d'Alsace. Ces cheminements seraient ainsi l'occasion de mettre en avant l'importante richesse patrimoniale de la Communauté de

Communes à travers la découverte de l'arrière-pays (Abbaye de Fayze aux Artigues-de-Lussac, site de Monbadon à Puisseguin, etc…).

Le Grand Saint-Emilionnais est également le vecteur d'autres manifestations culturelles, sportives ou ludiques à maintenir qu'il conviendra autant que possible de conforter par la diversité des animations apportées sur le territoire (aéromodélisme sur le site de l'aérodrome des Artigues de Lussac, les activités de Grass-Track, les représentations de la Bataille de Castillon qui se déroulent sur la commune de Belvès de Castillon,…).

B. UNE DIVERSIFICATION ECONOMIQUE A CIBLER

L'économie première du territoire reste la viticulture. La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, bénéficiant d'un positionnement géographique stratégique, souhaite néanmoins profiter de sa situation pour valoriser une capacité de diversification économique. Il ne s'agit pas de multiplier et de disséminer des zones d'activités sur le territoire mais de cibler le développement d'une zone d'intérêt communautaire pour le territoire aux Artigues-de-Lussac. Cette zone d'activités, qui bénéficie d'un très haut niveau de desserte numérique, doit permettre d'accueillir prioritairement les activités artisanales et industrielles. Elle devra également être en relation avec l'activité de l'aérodrome qui pourrait voir son activité se développer et se diversifier dans les années à venir.

Les autres zones existantes seront simplement gérées et autant que possible valorisées.

Sur ce point, il est important que la reconnaissance de la qualité des paysages du patrimoine et des paysages du Grand Saint-Emilionnais se traduise également dans la perception des espaces urbanisés, y compris à vocation économique. Des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront de travailler sur la bonne prise en compte des enjeux qualitatifs des activités. Pour aller plus loin, et pour parvenir à une cohérence territoriale dans la qualité des affichages, un règlement local de publicité intercommunal pourrait être envisagé dans l'avenir.

C. REDONNER VIE AUX BOURGS…

Il s'agit d'un objectif à la fois cohérent mais difficile à mettre en œuvre par les moyens importants à mobiliser sur le long terme. Les principaux bourgs sont fortement impactés par la vacance de logements qui s'inscrit dans la durée et qui donne parfois l'image d'un territoire en sommeil. Si Saint-Emilion échappe en apparence à ce constat par l'importante activité touristique qui anime ses rues, les chiffres mettent en avant la nécessité d'y apporter des réponses encore plus forte qu'ailleurs. Les actions futures doivent donc s'inscrire dans une recherche de revitalisation des bourgs anciens par l'accueil de nouveaux résidents, en appliquant le Programme Local de l'Habitat.

Cet objectif est d'ores et déjà acté dans la programmation des logements à mettre sur le marché dans les années à venir en apportant une forte pondération à la création de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat ambitionne ainsi la reconquête de 140 logements vacants à l'horizon du PLUi. Il s'agit ainsi de prioriser le confortement des centre-bourgs par des actions de reconquêtes, en particulier ceux qui constituent le 1er niveau d'armature territoriale du Grand Saint-Emilionnais.

D. … ET S'AFFRANCHIR DES CONTRAINTES INITIALES

Au regard du contexte tout à fait particulier du territoire – un foncier difficilement mobilisable, une pression forte exercée par la proximité de l'agglomération libournaise – le développement urbain projeté dans l'avenir doit pouvoir s'adapter en trouvant des solutions alternatives. Ainsi, dans un certain nombre de cas, il va s'agir de s'appuyer sur d'autres entités urbaines que la centralité administrative communale pour appuyer un processus de développement. Cela doit répondre à différentes logiques :

- une logique de basculement des potentialités de développement sur des hameaux historiques qui sont mieux à même de proposer des disponibilités foncières. C'est le cas par exemple pour les communes rurales de Néac, Francs ou Saint-Cibard.
- une logique affirmée de structuration d'un site de développement urbain contemporain à faible identité. Il s'agit du choix de développement de Sainte-Terre, dont les bourgs historiques ne peuvent assumer l'accueil de nouvelles populations que de manière limitée au regard du risque d'inondation. Il sera donc mis à profit une nouvelle stratégie de développement portée par le PLUi pour valoriser et structurer un nouveau quartier résidentiel sur le secteur de Berguille devenu attractif ces dernières années. Celui-ci doit bénéficier préalablement d'efforts particuliers de mise à niveau d'équipements notamment en matière d'assainissement des eaux usées.
- une logique de reconversion et de valorisation d'un cadre de vie à conforter au lieu-dit de Vergne à Saint-Emilion. Devant l'impossibilité de développer un projet urbain en continuité du bourg historique de Saint-Emilion, il s'agit d'affirmer la volonté de reconvertir un site à dominante d'activités économiques peu valorisant en entrée de territoire, pour y favoriser l'accueil résidentiel et la requalification des espaces publics. Il s'agit dans les années à venir de modifier fondamentalement l'image et la qualité urbaine perçue par ce site à l'entrée du site UNESCO. De cette manière, Saint-Emilion sera en mesure de concilier son statut de pôle d'accueil de population à l'échelle du territoire tout en maîtrisant l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles.

3. FAVORISER UNE RURALITE DE PROJET

Si le Grand Saint-Emilionnais est un territoire aux réalités agricoles très contrastées, la composante viticole est importante pour l'économie du territoire et pour la construction du paysage qui en a découlée au fil des siècles, le projet de territoire doit trouver le juste équilibre entre la nécessité de pérenniser les paysages agricoles remarquables évoqués précédemment d'une part, et la capacité de poursuivre le développement économique de cette filière d'autre part.

Concernant ce dernier point, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuiera sur la « Trame Pourpre », caractérisée au sein du SCoT du Grand Libournais, qui correspond à la fois aux potentiels agronomiques des sols classés en AOC, mais également aux parcelles effectivement plantées de vignes. Cette « Trame Pourpre » met en avant le potentiel de développement des espaces cultivés pour les prochaines années. Elle constitue donc un espace sur lequel un développement urbain ne pourra être réalisé que sous réserve d'un traitement judicieux des interfaces urbaines et agricoles.

1 Construction sans vocation apparente en milieu agricole à St-Christophe des Bardes

Une des fortes particularités du Grand Saint-Emilionnais est la présence importante de constructions à usage d'habitation disséminée dans les espaces viticoles. Parfois regroupées sous forme de hameaux mais le plus souvent esseulées, ces constructions qui étaient en lien direct avec l'activité viticole à l'origine, sont aujourd'hui de plus en plus délaissées. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit donc s'interroger sur l'avenir possible de ce qui constitue près des 2/3 des habitations vacantes du Grand Saint-Emilionnais. Dans ce cadre le document d'urbanisme devra avoir une démarche au cas par cas afin de trouver la juste mesure pour permettre une reconquête de ce patrimoine bâti quand cela est possible tout en assurant une bonne cohabitation avec la pratique viticole.

Dans cette optique, l'œnotourisme devient une part complémentaire de plus en plus importante de l'activité viticole. Pour les années à venir, comme intégré au SCoT du Grand Libournais, son

développement constitue une des priorités du territoire. Sur la base des sièges d'exploitations existants, le volet règlementaire du PLUi doit intégrer la possibilité de réhabiliter, d'agrandir ou de changer de destination des constructions existantes afin d'y favoriser les activités d'œnotourisme ou d'agrotourisme, tout en veillant à la bonne intégration architecturale et paysagère de ces constructions. C'est pourquoi le changement de destination des constructions anciennes sera autorisé sous condition de préservation du patrimoine existant.

2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS

A. REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS…

1. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES A DEVELOPPER

Lussac bénéficie d'une situation centrale sur la partie nord du Grand Saint-Emilionnais. A ce titre, elle a pour vocation de poursuivre son offre d'équipements et de services aux habitants de l'intercommunalité, au même titre que Saint-Emilion. Deux priorités doivent être prises en compte par le document d'urbanisme :

- la capacité de réaménager le site du collège de Lussac.
- la capacité de reconvertir les locaux de l'ancien établissement pour la mise en œuvre de services ou d'espaces favorables à l'accueil de nouvelles entreprises dans un esprit de pépinière ou de « co-working ».

La Communauté de Communes dispose également sur son territoire d'une installation de production d'énergie photovoltaïque à Petit-Palais et Cornemps qu'il convient de gérer.

2 Parc photovoltaïque de Petit-Palais et Cornemps

Par ailleurs, l'offre numérique est amenée à être améliorée. Il s'agira essentiellement de résorber les zones blanches et de permettre le développement du haut débit sur le Grand Saint-Emilionnais.

Enfin, sur un territoire rural aussi étendu que le Grand Saint-Emilionnais, il est important que la couverture de la population en matière de services publics soit maintenue. A ce titre, une Maison des Services Publics doit être à Lussac.

2. UN CADRE DE VIE A PRESERVER

La qualité du cadre de vie du Grand Saint-Emilionnais nécessite d'accompagner l'accueil de population nouvelle par une attention particulière sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation. Comme évoqué précédemment, des Orientations d'Aménagement et de Programmation contribueront à apporter une juste intégration des projets urbains dans leur contexte urbain ou rural.

Le confort de vivre dans le Grand Saint-Emilionnais doit être de pouvoir projeter son parcours résidentiel dans le temps. La mise en œuvre du PLH doit contribuer à cet objectif. Le PLUi se saisira de son volet programmatique pour la définition des typologies de logements nécessaires sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

Il s'agira également d'envisager des offres complémentaires d'habitat pour les séniors. Compte-tenu de l'évolution de la structure démographique du territoire, deux équipements d'accueil pour personnes âgées doivent être projetés et implantés sur la Communauté de Communes, afin de répondre aux besoins d'une population vieillissante. Les communes de Saint-Sulpice de Faleyrens et des Artigues de Lussac présentent des possibilités d'accueil de ce type de structure pour l'avenir.

L'accueil de nouvelles populations sur le Grand Saint-Emilionnais doit favoriser également la prise en compte des plus jeunes. C'est pour cette raison que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intègrera la redéfinition en cours des politiques de prise en charge des enfants. C'est dans cet esprit que l'ancienne école de Saint-Pey d'Armens se voit reconvertie en microcrèche intercommunale.

3. UNE PROXIMITE DES BASSINS DE VIE A VALORISER…

A. … EN S'APPUYANT SUR LES POLARITES EXTERIEURES

Le Grand Saint-Emilionnais a la particularité d'être partagé entre différents bassins de vie et bassins d'emplois situés en périphérie. Si la constitution d'une organisation territoriale matérialisée par les choix programmatiques portés par le PLUi doit permettre d'améliorer le fonctionnement du territoire, la Communauté de Communes ne peut éluder les échanges existants, nécessaires et quotidiens avec les territoires limitrophes.

Il s'agit donc d'acter les relations existantes mais également de faciliter l'usage des RD17 et RD21 permettant de relier les bassins d'emplois de Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin sur l'Isle, Saint-Médard de Guizière et Castillon la Bataille. Cela est d'autant plus important que des capacités d'accueil de nouveaux logements seront plus faciles à déployer sur la frange est du Grand Saint-Emilionnais.

B. … EN AMELIORANT L'OFFRE EN MOBILITE

Malgré la nécessité d'un meilleur cadencement de la ligne TER, la gare de Saint-Emilion a bénéficié d'aménagements récents qui apportent un bon niveau de services aux usagers. Mais sur un territoire rural tel que le Grand Saint-Emilionnais, la mobilité des actifs se fait très majoritairement par l'usage de l'automobile. La gare doit devenir à ce titre un véritable atout à valoriser pour en faire une véritable « porte d'entrée du territoire ». Cet équipement pourra être par ailleurs une alternative forte à la gestion des déplacements vers la cité médiévale de Saint-Emilion (espace relais propice à la mise en place de navettes,…).

3 Valoriser les fonctionnalités de la gare de Saint-Emilion

A ce titre, le Grand Saint-Emilionnais constitue souvent un territoire « traversé » au regard des nombreux bassins d'emplois situés en périphérie. Il convient donc d'organiser et de sécuriser les déplacements sur le territoire. Pour cela, plusieurs axes sont mis en avant :

- la RD17 et la RD21 constituent des itinéraires qui doivent être confortés et sécurisés dans les traversées Nord-Sud du territoire. En compatibilité avec les orientations du SCoT, ces axes peuvent constituer des alternatives à un contournement par l'est de l'agglomération libournaise.
- dans le même esprit, la RD 936-670 traversent la frange sud de la Communauté de Communes. Le trafic routier y est intense que ce soit dans les directions de Libourne ou de Bergerac. S'appuyant sur les projets d'aménagements prévus à la zone d'activités de Vergne à Saint-Emilion, une aire de co-voiturage sera également mise en place à proximité afin de délester le trafic, de surcroît à l'entrée de l'agglomération Libournaise.

Le Grand Saint-Emilionnais, au regard des qualités véhiculées par son cadre de vie, doit être également porteur d'une vraie ambition en matière de mobilité douce pour les usages quotidiens, comme pour les cheminements touristiques à valoriser. Des itinéraires préférentiels seront déclinés sur le territoire pour inciter à une pratique moins systématiquement motorisée des déplacements.

B. … TOUT EN PRESERVANT LE PATRIMOINE

1. CHERCHER A ETRE VERTUEUX

Au regard des richesses patrimoniale, paysagère, architecturale, les notions de qualité et d'intégration des projets urbains futurs s'inscrivent comme des préalables qui devront être portées à la fois par une réglementation adaptée au contexte mais aussi par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il convient également de s'appuyer sur une planification urbaine qui soit autant que possible soucieuse de la préservation des espaces cultivés et des milieux naturels sensibles. Le futur document d'urbanisme doit s'évertuer à être le plus raisonnable possible en matière de consommation des espaces agricoles et naturels.

Pour y parvenir, deux leviers d'actions vont être utilisés :

- la lutte contre la vacance des logements, qui est importante sur le territoire ;
- une rationalisation plus importante de la consommation des espaces par l'urbanisation.

Sur ce dernier point, une consommation moyenne de 1 464 m² par construction à usage d'habitation a été observée entre 2001 et 2012. Cette consommation des espaces n'a pas pour autant permis d'inscrire le territoire dans une dynamique de croissance démographique. Il s'agit pourtant aujourd'hui d'une priorité forte.

Consciente de la nécessité de considérer le potentiel d'habitations existantes à reconquérir, la Communauté de Communes fait ainsi le choix de pondérer la programmation de réalisation de logements neufs. 838 logements neufs doivent ainsi être mis sur le marché à échéance des deux prochains Programmes Locaux de l'Habitat (12 ans). La moyenne de consommation par logement qui devra être ramenée à une moyenne inférieure à 1000 m². Si l'ambition est d'accueillir plus d'habitants les prochaines années, le choix est de rationaliser beaucoup plus la consommation des espaces naturels et agricoles. Il s'agira donc d'accueillir proportionnellement plus de logements que durant les 10 dernières années en étant plus rigoureux sur les espaces consommés. A peine plus de 20 ha devront ainsi être consommés à court terme par le PLUi (1AU) pour la vocation résidentielle du territoire. Il en sera de même pour le second temps du PLU (2AU). L'objectif est aussi de donner les capacités au Grand Saint-Emilionnais d'apporter plus d'équipements et de services et de diversifier son économie, notamment par la concrétisation de la zone d'activités des Chapelles ou encore le développement touristique du Golf de Gardegan.

2. PRESERVER ET VALORISER UN TERRITOIRE D'EXCEPTION

Si Saint-Emilion est mondialement connue, le Grand Saint-Emilionnais a vocation à profiter de cette renommée pour construire un projet de territoire à la hauteur de ses qualités patrimoniales et paysagères. Le projet de développement doit donc s'inscrire à la fois dans la poursuite d'une valorisation d'un héritage extrêmement fort mais aussi dans une logique de maintien du subtil équilibre qui existe aujourd'hui entre espaces cultivés et espaces habités.

Certains espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt naturel, paysager ou historique montrent une qualité ou un intérêt qui se traduit par une reconnaissance au niveau européen, national ou international. Ces sites peuvent alors faire l'objet de classements ou d'inventaires, voire de «labels», qui contribuent à leur préservation à long terme. Bien que tous ces zonages n'aient pas obligatoirement une portée règlementaire, ils doivent néanmoins être pris en compte par le PLUI afin de définir un projet de territoire qui permette :

- la pérennité de ce cadre rural de qualité,
- une meilleure prise en compte des incidences potentielles des aménagements et la définition de modalités d'aménagement qui évitent une pression anthropique sur les espaces naturels et semi-naturels les plus fragiles.

A. UN HERITAGE PATRIMONIAL ET UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE MONDIALEMENT RECONNUS

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'inscrit dans une démarche globale de qualité qui doit viser à s'appuyer sur la reconnaissance d'un patrimoine commun pour en faire un levier de développement territorial. A ce titre, le Grand Saint-Emilionnais peut s'appuyer à la fois sur :

- l'inscription du site de la juridiction de Saint-Emilion au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;
- l'inscription du bassin de la Dordogne comme réserve mondiale de biosphère par l'UNESCO.

La création d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) constitue une première déclinaison extrêmement forte de l'attention qui doit être portée règlementairement dans les espaces paysagers et urbains majeurs de abords de Saint-Emilion. Le Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire à la fois dans une relation de compatibilité avec ce document mais aussi s'en nourrir pour aller plus loin et trouver des déclinaisons possibles sur les autres parties du territoire.

Partant d'une intercommunalité atypique qui se démarque fortement des autres territoires périphériques, le Grand Saint-Emilionnais doit assumer sa différence et en faire une force. A ce titre, la valorisation du patrimoine et des projets urbains futurs doit s'inscrire comme un préalable aux aménagements qui seront réalisés sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

4 Château de Monbadon à Puisseguin

5 Muret de clôture aux Artigues de Lussac

Ce postulat de départ n'a pas volonté de traiter exclusivement les espaces bénéficiant déjà d'une reconnaissance patrimoniale mais bien d'apporter à l'ensemble du Grand Saint-Emilionnais :

- la plus grande cohérence possible dans la prise en compte du « petit patrimoine » à l'échelle des différentes communes en s'inscrivant dans la continuité de l' « esprit » de l'AVAP (inventaire au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme,…). ;
- la plus grande attention possible dans les modalités d'intégration du développement urbain dans son environnement (Orientations d'Aménagement et de Programmation,…).

B. UN HERITAGE PAYSAGER ET URBAIN A GERER SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le Grand Saint-Emilionnais est une jeune Communauté de Communes, fruit d'une fusion récente, où les réalités vécues sont sensiblement différentes. Si la partie sud-ouest du territoire (la juridiction de Saint-Emilion) s'inscrit dans une démarche de qualité rendue obligatoire par l'inscription du site au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, la partie nord-est du Lussacais est moins portée par cette logique.

6 Illustration de l'imbrication du patrimoine urbain et paysager à Saint-Emilion

Pour autant, l'ensemble du Grand Saint-Emilionnais bénéficie d'une réelle qualité paysagère et patrimoniale. A ce titre, le souhait est de tendre dans les années à venir à une meilleure harmonisation des règles de gestion des espaces productifs et naturels, paysagèrement et écologiquement sensibles et révélateurs de l'identité du Grand Saint-Emilionnais. Dans ce cas, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit s'inscrire dans la compatibilité et la complémentarité territoriale des prescriptions faites par l'AVAP en proposant des outils règlementaires de stricte gestion en l'état des espaces agricoles sur les espaces qui le justifient paysagèrement ou techniquement (écoulement des eaux,…). De ce fait, l'alternance des paysages agricoles mais aussi des boisements sur certaines parties sensibles du territoire doit être autant que possible maintenue, tant pour des raisons paysagères que pour des raisons techniques (maintien des coteaux, rôle écologique,…).

3. FAIRE DU PATRIMOINE NATUREL LE FONDEMENT D'UN DEVELOPPEMENT SOUTENABLE

A. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le Grand Saint-Emilionnais se caractérise par de grands espaces travaillés par l'activité humaine depuis plusieurs siècles. Cela n'a pas enlevé pour autant les valeurs environnementales intrinsèques du territoire.

La Trame Verte et Bleue doit mettre en avant les grandes composantes naturelles à préserver. Elle s'articule principalement autour de la rivière Dordogne, mais aussi du chevelu de réseaux hydrographiques présent sur le plateau. Le bassin de la Dordogne, en tant que réserve mondiale de biosphère de l'UNESCO constitue un véritable patrimoine naturel et paysager à l'échelle de l'intercommunalité mais aussi pour les territoires limitrophes eux-mêmes traversés. Le fleuve abrite des espèces migratrices emblématiques telles que l'esturgeon ou l'anguille, mais aussi à forte connotation patrimoniale pour le territoire (la Lamproie pour qui Sainte-Terre a mis en œuvre un équipement touristique : « le jardin de la Lamproie ») et porte ainsi des enjeux de préservation particulièrement forts.

Le Grand Saint-Emilionnais va œuvrer à la sauvegarde de ce patrimoine par des mesures strictes de préservation. Il affiche également la volonté de développer une politique de gestion de l'ensemble du territoire reposant sur la logique des continuités écologiques. Cette dernière fait de la Dordogne une véritable artère pour la biodiversité, irriguant la frange sud du territoire.

Par ailleurs des enjeux plus locaux apparaissent, concentrés autour d'un réseau dense de cours d'eau secondaires (la Barbanne, le Rieuvert, le Puygueyraud, Piqueroque, Barbannotte, Lacarel, Monbousquet,...). Ces sites présentent une mosaïque de milieux humides (prairies humides, boisements humides, annexes hydrauliques…), à l'articulation de la trame verte et de la trame bleue, mettant en lumière des objectifs de préservation forts, liés notamment à la qualité de l'eau et à son

fonctionnement (bon écoulement des eaux, libre circulation des espèces…). Cela se traduira dans le PLUi par :

- une protection affirmée et renforcée de ces milieux de forte sensibilité,
- une organisation du développement urbain et la définition de modalités d'aménagement adaptées de façon à ne pas engendrer de nouvelles pressions d'origine anthropique sur ces écosystèmes. Une attention particulière sera portée au niveau des zones de contact avec les zones urbanisées ou à urbaniser afin de faire de ces espaces naturels non pas une contrainte à l'aménagement, mais un patrimoine à conforter (gestion des interfaces du bourg des Artigues de Lussac et du ruisseau de Quarteyran par exemple).

Par ailleurs, le maintien des pelouses sèches sur les coteaux calcaires constituent un enjeu très fort d'un point de vue environnemental à l'échelle du Grand Saint-Emilionnais. Ces formations végétales rases composées essentiellement de plantes herbacées vivaces accueillent bien souvent des espèces remarquables comme les orchidées sauvages. Les coteaux et boisements de pente, dont l'originalité et la patrimonialité sont de nature à induire une préservation forte (notamment par rapport aux déboisements et coupes rases pour les boisements) et une mise en valeur, tant au niveau des réservoirs de biodiversité que des corridors écologiques associés.

Si les milieux emblématiques et patrimoniaux témoignent de la qualité écologique et paysagère du Grand Saint-Emilionnais, les sujets naturels (haies, bosquets, arbres isolés…) qui ponctuent le grand paysage, ainsi que les espaces agricoles, contribuent également à la préservation d'une biodiversité dite « ordinaire ». Cette nature plus commune participe fortement au fonctionnement écologique global du territoire et peut aussi bien constituer des réservoirs de biodiversité que des corridors écologiques secondaires (linéaire, pas japonais). C'est pourquoi :

- les sujets naturels seront préservés, voire créés ou recréés dans l'optique de conforter la perméabilité écologique entre les différents réservoirs de biodiversité ;
- les espaces agricoles existants seront eux-aussi confirmés et pérennisés dans l'avenir et autant que possible du fait de leur rôle dans le fonctionnement écologique global du territoire (perméabilité favorisant la nature ordinaire) et de leur portée en termes de paysages et d'identité locale.

Ces éléments souvent associés au patrimoine bâti qui ponctuent le territoire constituent une composante essentielle de valorisation des paysages du Grand Saint-Emilionnais.

B. L'EAU COMME VECTEUR A PROTEGER

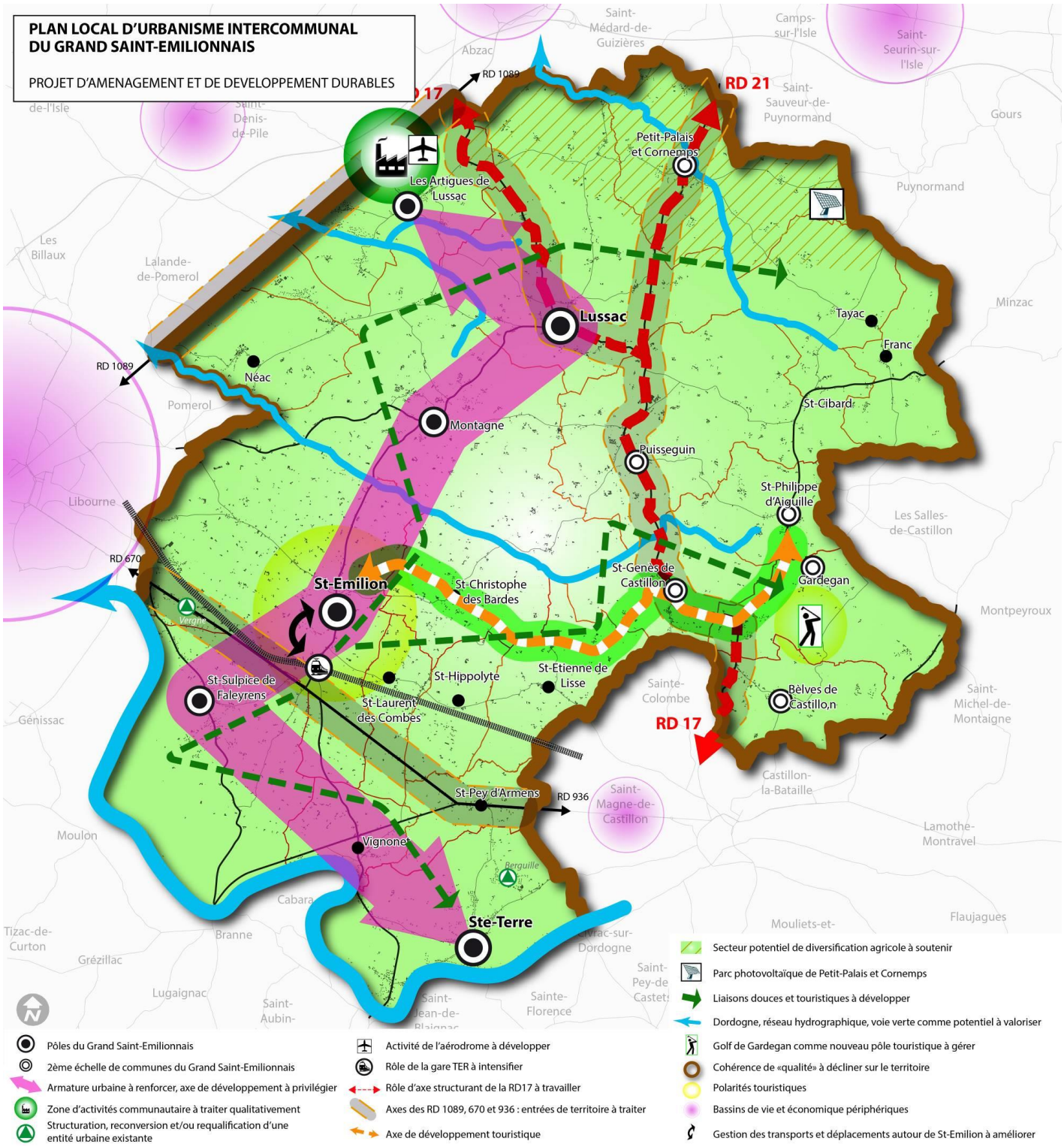
La question du cycle de l'eau est particulièrement importante sur le territoire et constitue un patrimoine commun qui dépasse les frontières du Grand Saint-Emilionnais. Ici, l'eau renvoie aux notions de « ressources », de « rejets » et de « gestion des écoulements ».

En ce qui concerne la ressource, le Grand Saint-Emilionnais se caractérise par un réseau d'adduction en eau potable qui a connu un certain nombre de faiblesses mais dont les politiques récentes d'amélioration doivent contribuer à renouveler et améliorer les équipements. Le Plan Local d'Urbanisme doit inscrire le développement du territoire dans une relation de cohérence avec les capacités réelles de la ressource puisque les prélèvements se font pour l'essentiel sur une nappe Eocène déficitaire. Les efforts (financiers notamment) du Syndicat de l'Est du Libournais pour améliorer le réseau commencent à porter leurs fruits, le PLUi doit accompagner et traduire de manière opérationnelle cet effort.

Le même travail d'amélioration de la situation doit être opéré concernant les rejets même si la Communauté de Communes a la particularité de disposer de nombreux équipements d'assainissement collectifs en bon état de fonctionnement. Dans une recherche de reconquête de la qualité des cours d'eaux, et de compatibilité avec les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et du SDAGE Adour Garonne, le projet de développement urbain devra prioriser l'accueil de population sur les communes équipées d'assainissement collectif.

La notion de risque est également présente sur le Grand Saint-Emilionnais, elle concerne à la fois les anciennes carrières d'extraction de pierre, mais aussi l'inondation par débordement de la Dordogne. Au-delà de la prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) existant, le PLUi sera vigilant quant à la bonne prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales (compte tenu de l'historique des arrêtés de catastrophe naturelle).

3. SCHEMA DE SYNTHESE


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
Saint-Médard-de-Guizières
Camps-sur-l'Isle
Saint-Seurin-sur-l'Isle
Abzac
RD 1089
RD 21
Saint-Sauveur-de-Puynormand
Gours
Saint-Denis-de-Pile
Petit-Palais et Cornemps
Les Artigues de Lussac
Puynormand
Les Billaux
Lalande-de-Pomerol
Lussac
Tayac
Minzac
Franc
RD 1089
Néac
Pomerol
St-Cibard
Montagne
Puisseguin
St-Philippe d'Aiguille
Libourne
Les Salles-de-Castillon
RD 670
St-Emilion
St-Christophe des Bardes
St-Genès de Castillon
Gardegan
Montpeyroux
Vergne
St-Sulpice de Faleyrens
St-Hippolyte
St-Étienne de Lisse
Sainte-Colombe
Bèlves de Castillon
Saint-Michel-de-Montaigne
Génissac
St-Laurent des Combes
RD 17
Castillon-la-Bataille
St-Pey d'Armens
RD 936
Saint-Magne-de-Castillon
Lamothe-Montravel
Moulon
Vignonet
Berguille
Cabara
Ste-Terre
Tizac-de-Curton
Branne
Mouliets-et-
Flaujagues
Grézillac
Saint-Pey-de-Castets
Lugaignac
Saint-Aubin-
Saint-Jean-de-Blaignac
Sainte-Florence
Secteur potentiel de diversification agricole à soutenir
Parc photovoltaïque de Petit-Palais et Cornemps
Liaisons douces et touristiques à développer
Dordogne, réseau hydrographique, voie verte comme potentiel à valoriser
Pôles du Grand Saint-Emilionnais
2ème échelle de communes du Grand Saint-Emilionnais
Armature urbaine à renforcer, axe de développement à privilégier
Zone d'activités communautaire à traiter qualitativement
Structuration, reconversion et/ou requalification d'une entité urbaine existante
Activité de l'aérodrome à développer
Rôle de la gare TER à intensifier
Rôle d'axe structurant de la RD17 à travailler
Axes des RD 1089, 670 et 936 : entrées de territoire à traiter
Axe de développement touristique
Golf de Gardegan comme nouveau pôle touristique à gérer
Cohérence de «qualité» à décliner sur le territoire
Polarités touristiques
Bassins de vie et économique périphériques
Gestion des transports et déplacements autour de St-Emilion à améliorer