



## QU'EST - CE QU'UN PLUi ?

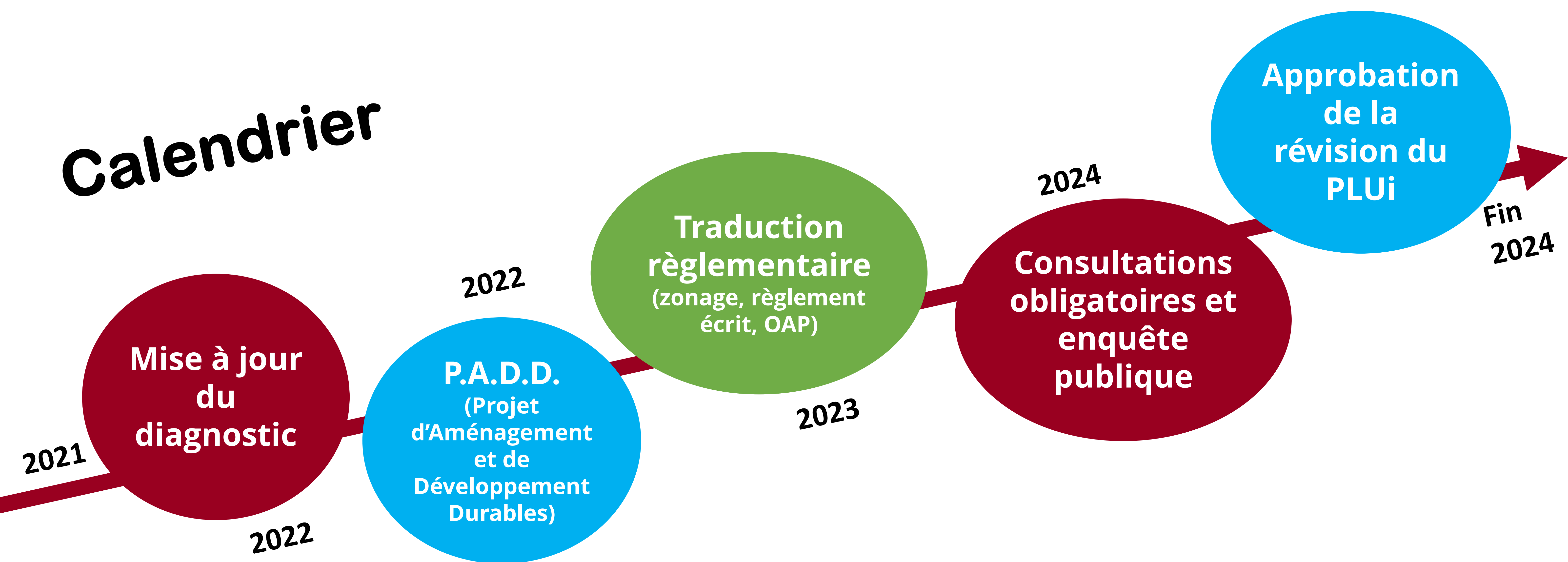
- Document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle de l'intercommunalité.
- Analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire pour construire un projet d'aménagement et de développement à court, moyen et long termes.
- Formalise le projet au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol qui s'appliquent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables,...).

## POURQUOI REVISER LE PLUi ?

Le PLUi actuellement en vigueur a été approuvé le 01/03/2018. Après 4 ans de mise en pratique, les élus ont souhaité procéder à une révision générale du PLUi dans le but de se réapproprier un projet politique, plus en phase avec le territoire rural tout en intégrant les multiples lois et normes qui régissent l'urbanisme.

- Remettre l'habitant au cœur du projet
- Mieux répartir « la constructibilité »
- Repenser l'offre en équipements et services
- Construire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) plus opérationnelle
- Mieux se positionner sur les changements de destination possibles
- Prendre en compte les conflits d'usages potentiel

## Calendrier



## CONCERTATION

Une question ? Une remarque ?

Pour vous informer et vous exprimer:

- Des réunions publiques
- Des articles informatifs
- Des affiches
- Des registres pour recueillir vos remarques

Vous pouvez également envoyer vos remarques par mail à l'adresse suivante:

[contactplui@grand-st-emilionnais.org](mailto:contactplui@grand-st-emilionnais.org)

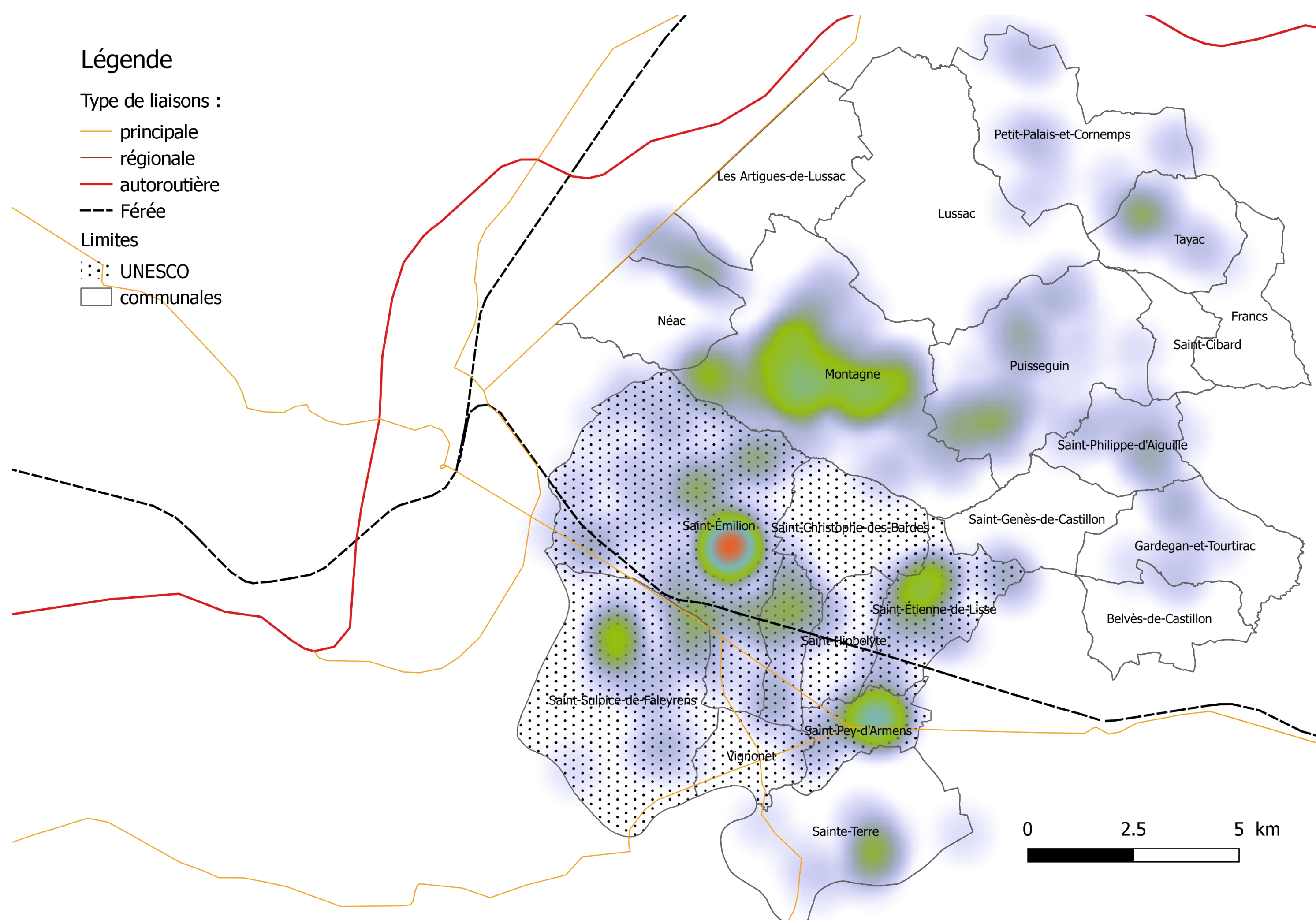


# Diagnostic : Démographie / Logement

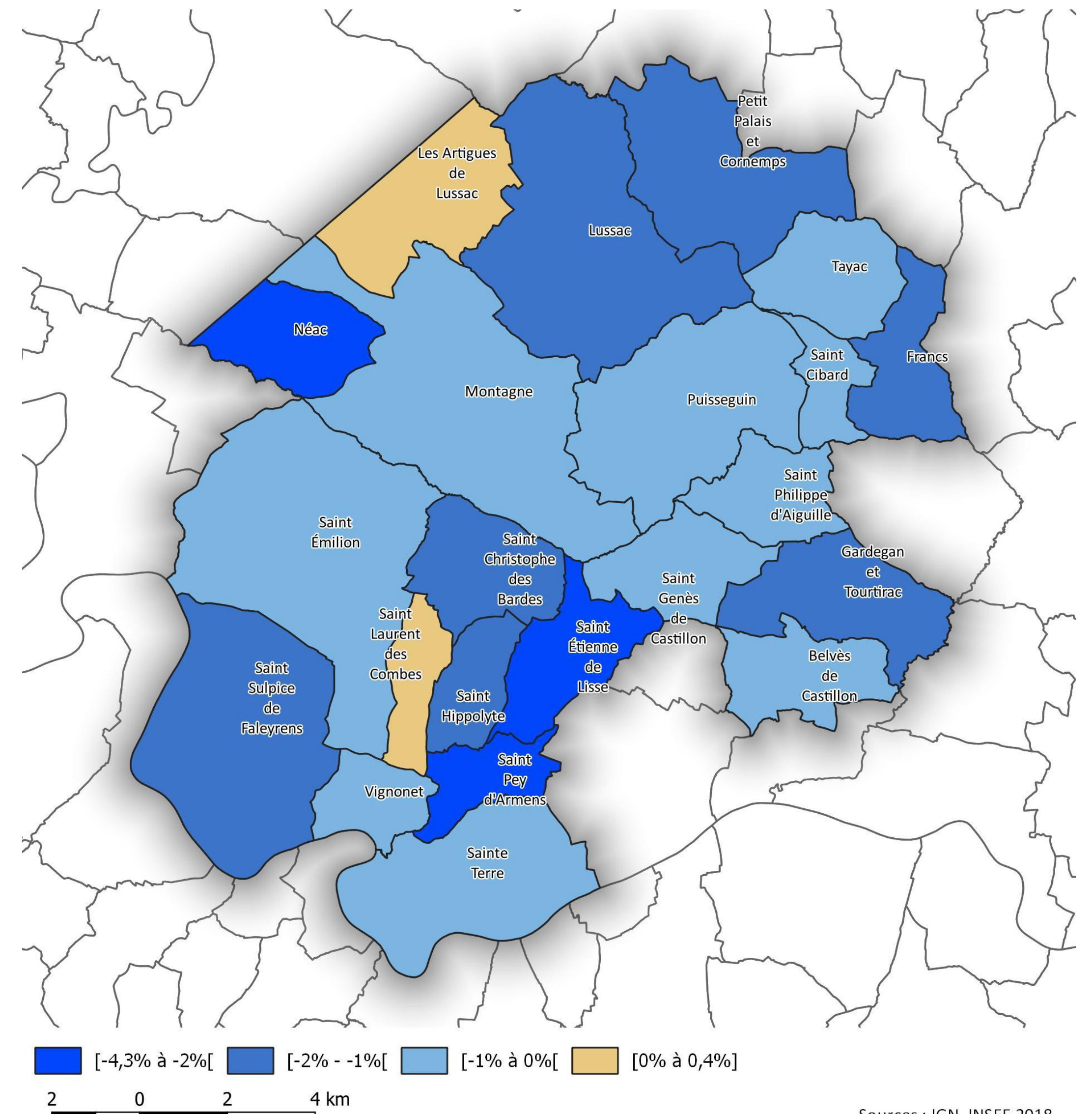
### CHIFFRES CLES Démographie

- 14 518 habitants (2018)
- Tendance 2013-2018 : - 127 habitants principalement dû à un solde migratoire négatif (-119 habitants)
- Une population âgée : 98 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans
- Une moyenne de 2,3 personnes / ménages

### Concentration des logements en vacance structurelle



Variation annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019



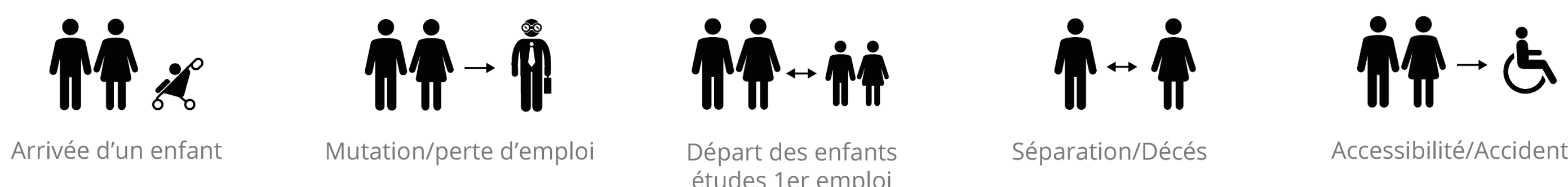
### CHIFFRES CLES Logement

- 8 020 logements (2018)
- 79,1 % de résidences principales / 6,3 % de résidences secondaires / 14,6 % de logements vacants (dont 4% de vacance dite « structurelle »)
- Enjeu du bâti vacant « isolé » (zone agricole)
- Evolution annuelle de 1,1% du nombre de logements sociaux
- Près de 46 % des logements construits avant 1945 (enjeux énergétiques)

### La location, pour quels besoins ?

#### Parcours de vie et ses risques

La location aide à la mobilité et à s'adapter à de nouveaux besoins. Elle permet aussi aux ménages modestes de se loger.



#### La location dans le Grand Saint-Emilionnais

##### CC du Grand Saint-Emilionnais

23% Locations

8,7€/M<sup>2</sup> à 9,7€/M<sup>2</sup>

Loyer et charges moyenne - Appartement

6,6€/M<sup>2</sup> à 8,1€/M<sup>2</sup>

Loyer et charges moyenne - Maisons

##### France

25.5% Locations  
28% CC Libourne

8,6€/M<sup>2</sup>

Loyer et charges moyenne - Appartement

7€/M<sup>2</sup>

Loyer et charges moyenne - Maisons

##### Enquête

25% Voudraient déménager

20% Ne le peuvent pas

70% sont des locataires

### ENJEUX CROISES

- Un parc locatif peu présent et cher
- Un grand parc pour des ménages toujours plus petits (transition démographique)
- Une volonté forte d'être propriétaire
- Un ensemble de bâtiments vacants non adaptés à l'habitat



# Diagnostic : Développement économique, commerces et équipements

L'attractivité d'un territoire dépend notamment de son économie. La vitalité de l'intercommunalité repose sur deux secteurs dominants : le secteur de la viti-viniculture et le secteur tertiaire, essentiellement lié au tourisme.

## AGRICULTURE / VITI- VINICULTURE

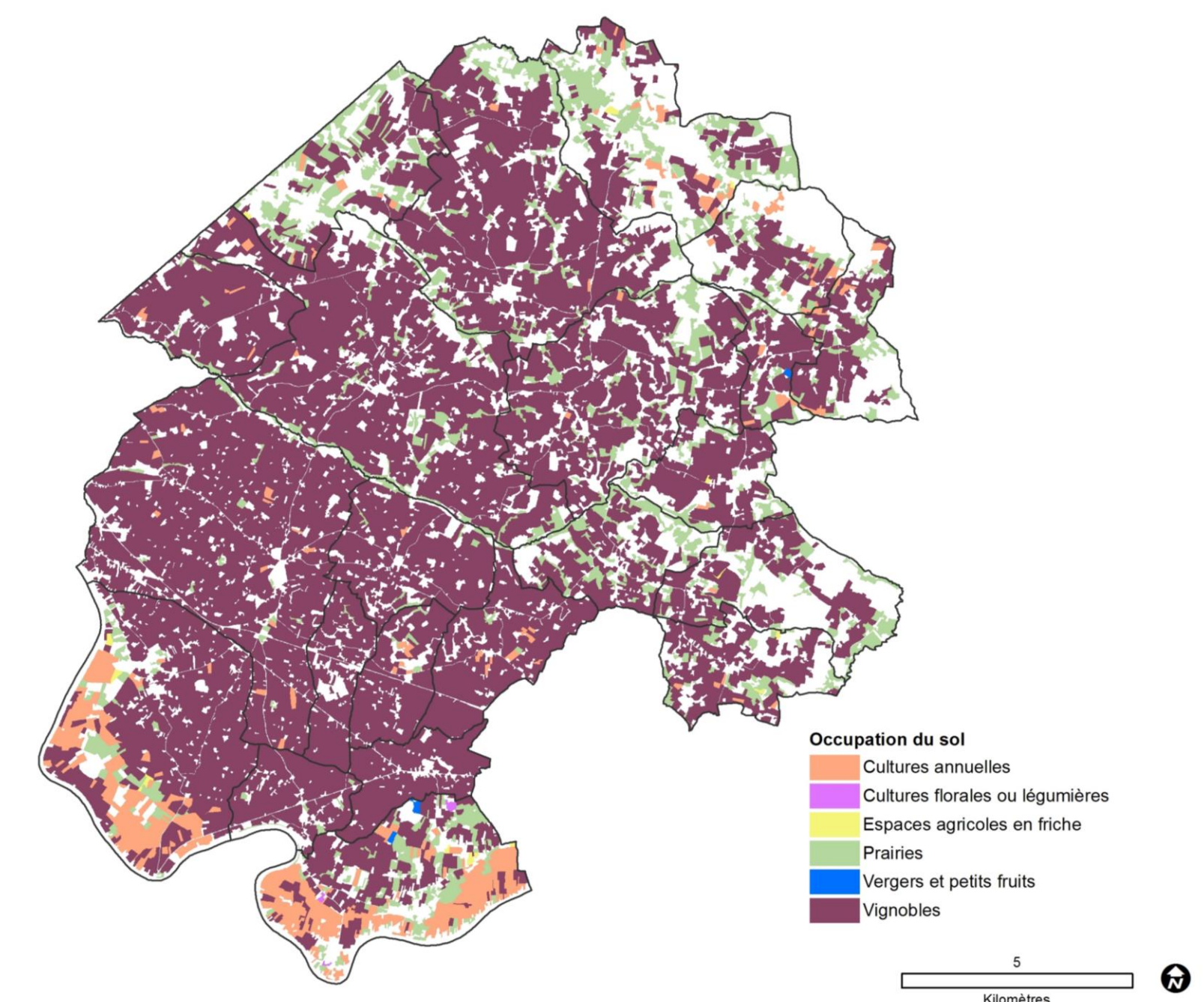


### Un pilier du développement économique

74,4 % du territoire à vocation agricole

82 % des surfaces agricoles utilisées pour de la vigne - Cultures encadrées par de nombreuses Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.) sur le territoire.

Les cultures autres que la vigne (céréales, oléagineux, ...) se situe surtout en périphérie du territoire (plaine de la Dordogne).



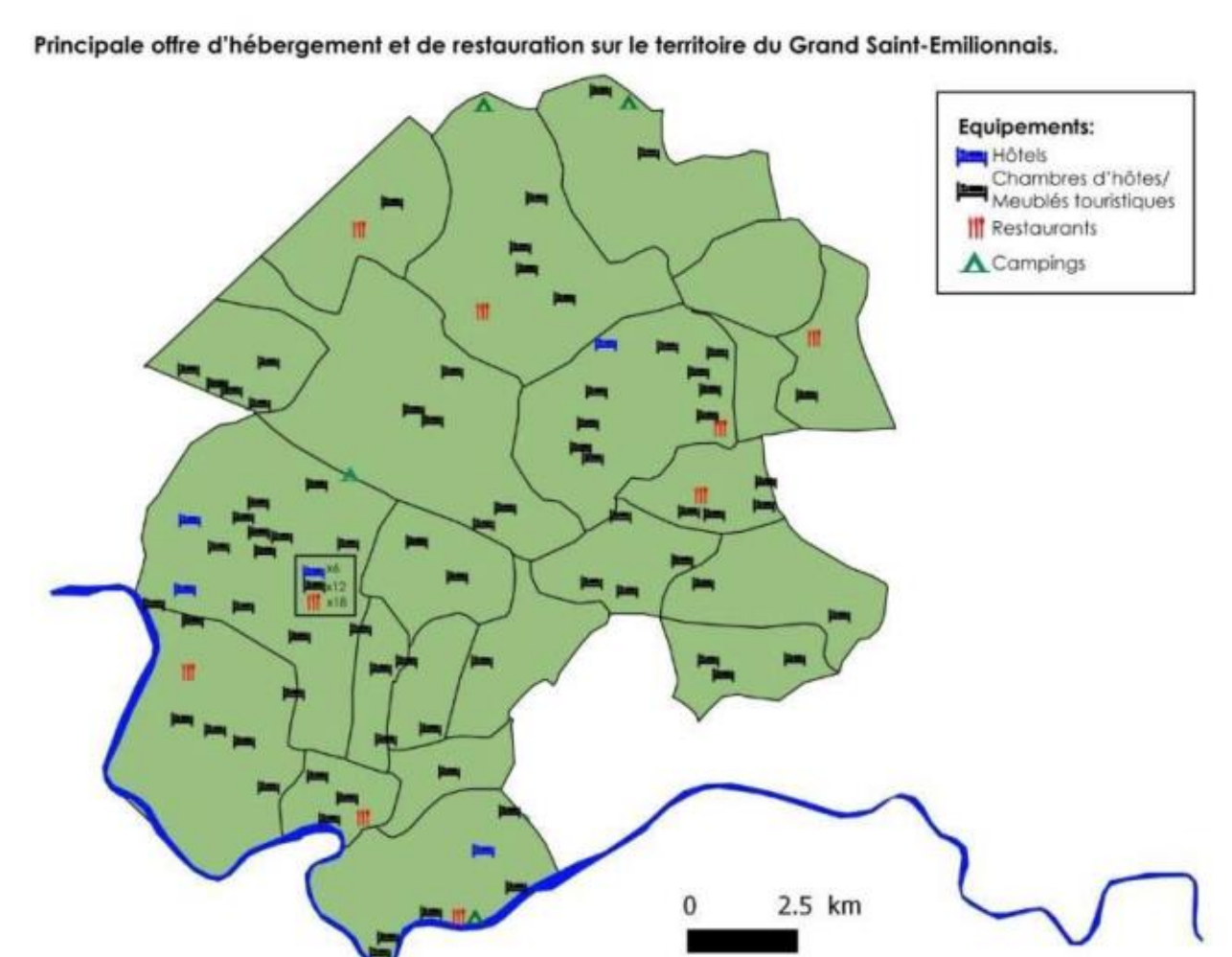
## TOURISME

### Un patrimoine riche socle de l'attractivité touristique.

Près de 800 000 à 1 millions de touristes chaque année.

+ de 110 hébergements touristiques (meublés, chambres d'hôtes, hôtels-restaurants, campings, ...)

42 % de l'offre concentrée sur St-Emilion et Puisseguin



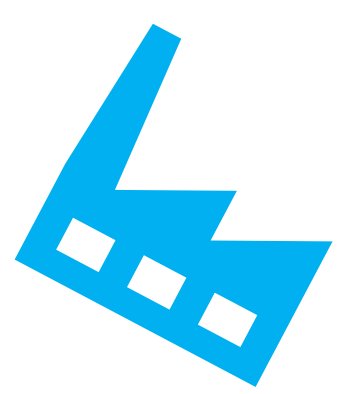
**Une répartition relativement équilibrée des commerces de proximité.**  
Garant de la vie de village, ces commerces de proximité jouent un rôle essentiel dans le service rendu aux habitants et sur l'attractivité des communes.

→ Près de 60 commerces (tout confondu) dont 34% à St-Emilion

Répartition des emplois sur le territoire



Agriculture (48,2 %)



Industrie (5,2 %)



Construction (4,8 %)



Tertiaire (41,9 %)

Environ 7000 emplois sur le territoire dont 1/3 localisés à St-Emilion, majorité d'emploi dans la filière vini-viticole

## ZONES D'ACTIVITÉS



### Des secteurs d'activités bien localisés sur le territoire.

Zones d'activités et/ou commerciales sont principalement localisées le long des grands axes de communication du territoire : RD1089 au nord (zone d'activités des Chapelles notamment / les Artigues de Lussac) et RD670 au sud-ouest (St-Emilion).

## COMMERCES DE PROXIMITÉ

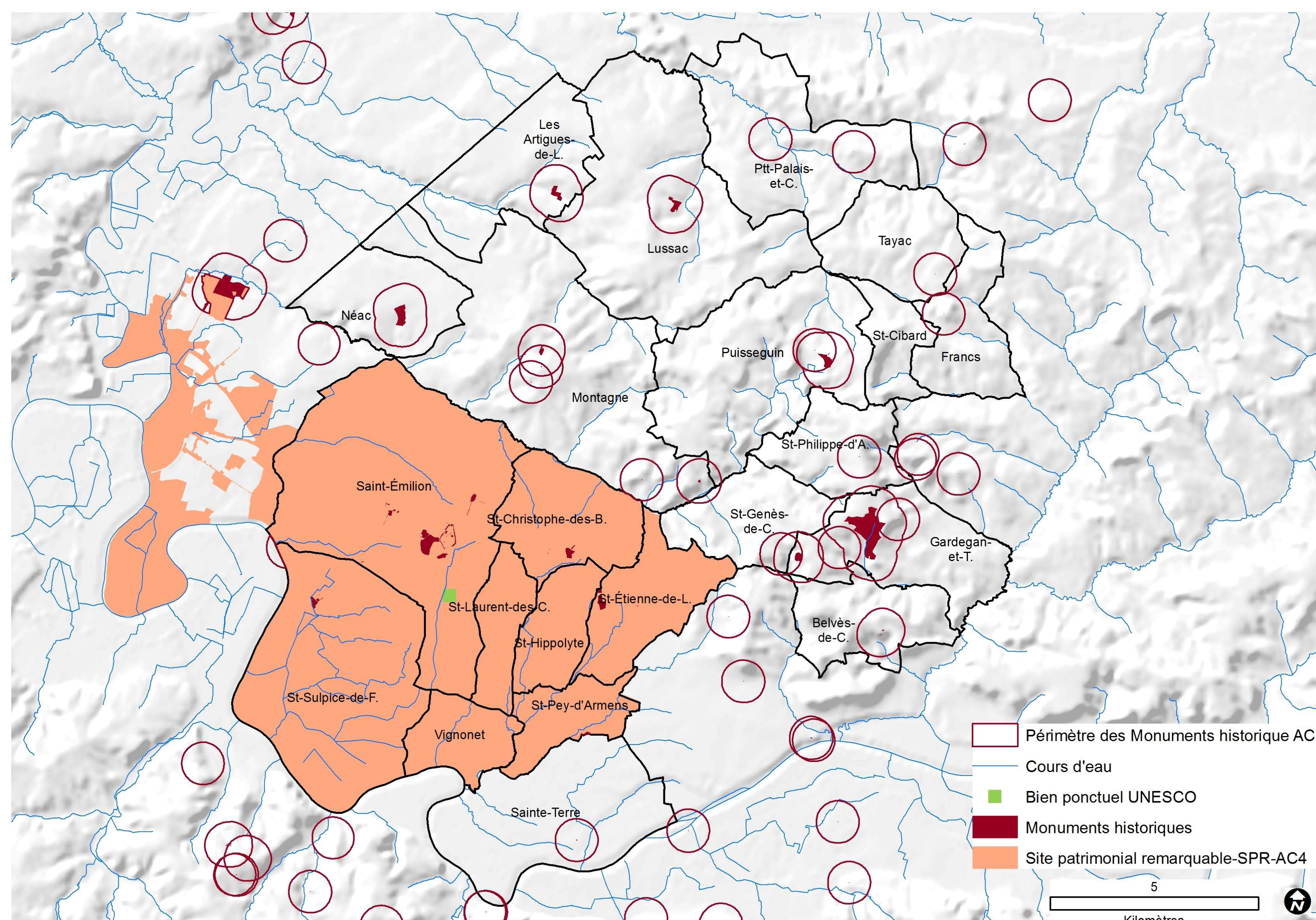


# Diagnostic : Patrimoine bâti et naturel

**UN PATRIMOINE BÂTI RICHE ET EMBLÉMATIQUE À METTRE EN VALEUR**

- 54 édifices protégés au titre des monuments historiques
- 2 sites inscrits (Abbaye de Faise aux Artigues de Lussac et Ville de St Emilion et ses abords)
- 3 sites classés sur le secteur de St-Emilion
- 1 Site Patrimonial Remarquables (S.P.R.) concernant 8 communes
- 1 Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) valant Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) sur une partie du territoire de St-Emilion
- UNESCO Chemin de Saint-Jacques de Compostelle
- UNESCO Juridiction de St-Emilion

Et un petit patrimoine bâti remarquable à identifier dans le PLUi (lavoir, calvaire, murets, édifice de caractère, ...)



**Des spécificités naturelles à identifier :**

**Un territoire parcouru par les eaux:** La Dordogne et un réseau dense de cours d'eau secondaires

Des **zones humides** en espaces de transition entre l'eau et la terre

Des **milieux relictuels de pelouses sèches** des coteaux calcaires lié à l'évolution des pratiques agricoles

25 % du territoire occupé par des **forêts de feuillus**

**UN PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE ET DIVERSIFIÉ À PRÉSERVER**

- ZNIEFF 1** « Coteaux calcaires à l'est de Saint-Emilion » et « Frayere de Saint-Jean de Blaignac »
- ZNIEFF 2** « Coteaux calcaires de Saint-Emilion à Castillon-La-Bataille » et « La Dordogne »
- Natura 2000** : Directive habitat « La Dordogne »
- Réserve de Biosphère** : Bassin de la Dordogne

**Trame Verte et Bleue à préserver :**

- SUD du territoire, où le territoire est dominé par les milieux cultivés (vignes notamment): elle se compose essentiellement des continuités humides liées à la vallée de la Dordogne ainsi qu'aux coteaux calcaires sur les secteurs de Saint-Laurent-des-Combes et Saint-Hippolyte.
- NORD du territoire, où les boisements des vallées (notamment les ruisseaux de la Vie, le Palais, le Gendarme), ainsi que les milieux plus bocagers (Petit-Palais-et-Cornemps notamment) contribuent à établir un ensemble fonctionnel de continuités écologiques peu fragmentées.



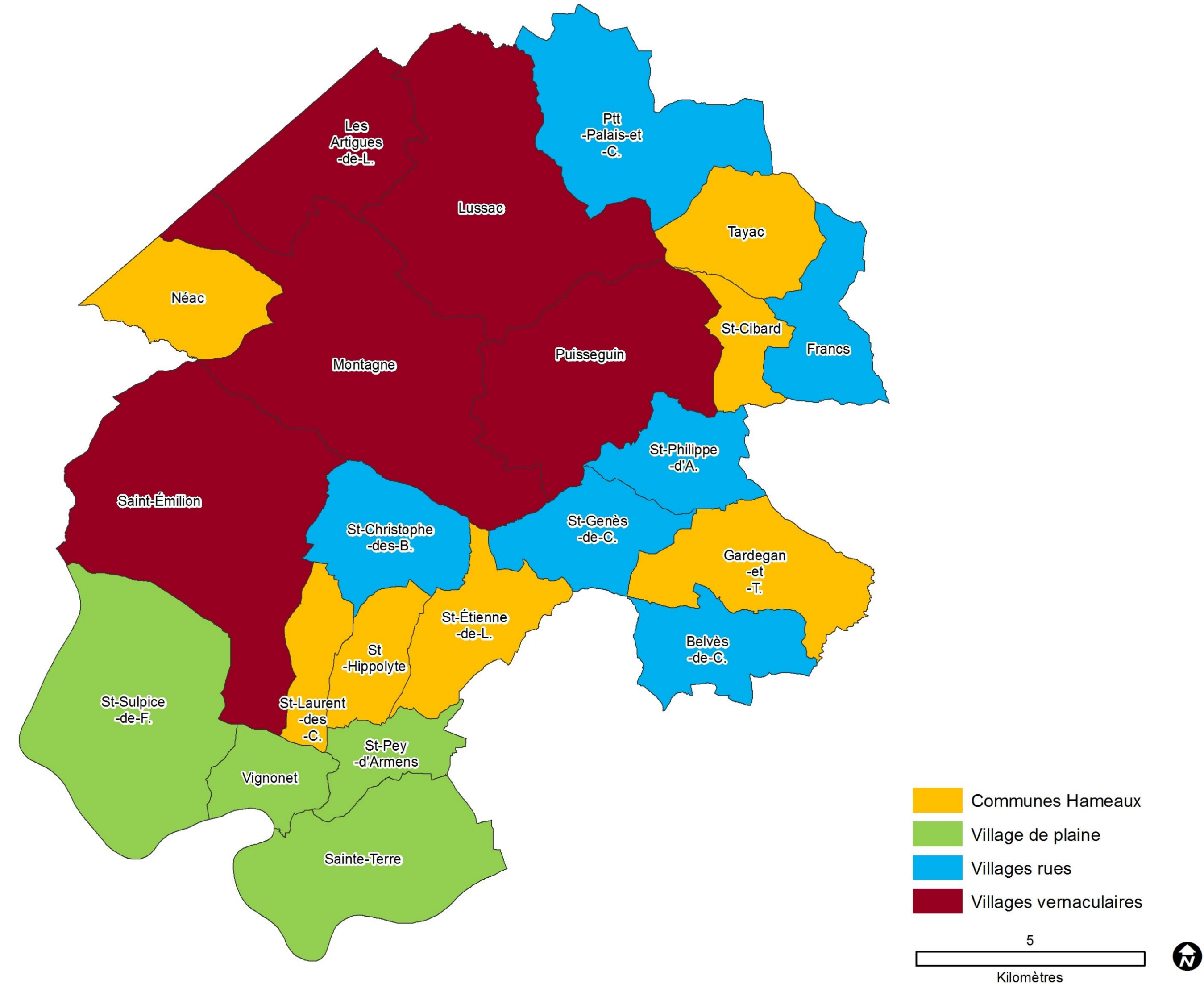
# Diagnostic : Formes urbaines et sobriété foncière

### DES TYPOLOGIES DE VILLAGES IDENTITAIRES


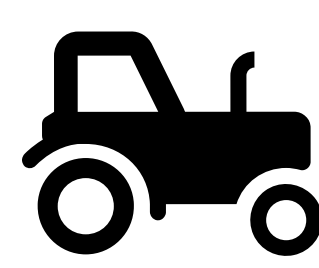
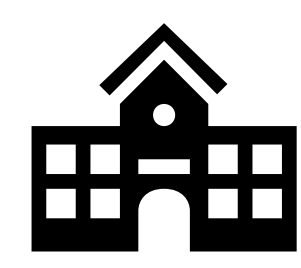

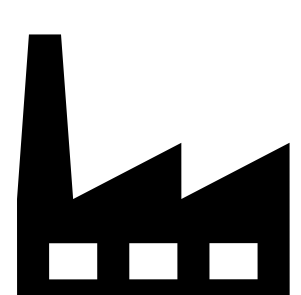


#### Enjeux spécifiques:

- Être attentif à l'impact de l'évolution urbaine dans le paysage rapproché ou lointain,
- Être attentif aux risques liés à la situation géographique (inondation, eaux de ruissellement, carrières, ...)
- Prendre en compte et chercher la cohérence entre les différents type d'architecture rencontrés sur le territoire (maisons de ville anciennes, maisons rurales, logements modernes, ...)



### 113 ha consommés entre 2011 et 2021 sur le Grand-Saint-Emilionnais

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
|  |  |  |  |  |
| <b>Habitat</b><br>53 ha   | <b>Agriculture</b><br>47 ha   | <b>Equipements</b><br>6 ha  | <b>Commerces</b><br>5 ha   | <b>Industrie</b><br>2 ha  |

### UNE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE À RÉINVENTER

Où accueillir de nouveaux habitants ?

Devenir du développement touristique ?

Comment se déplacer sur le territoire ?

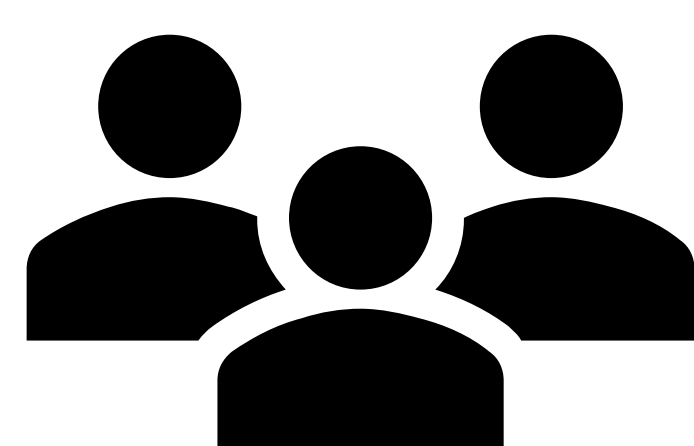
Ma parcelle est-elle constructible ?

Comment préserver les paysages, le patrimoine et l'environnement ?

Comment maintenir un cadre de vie attractif, des commerces et services de proximité ?

Où accueillir de nouvelles entreprises ?

Quelle agriculture pour demain ?



#### Contexte réglementaire :

La maîtrise de l'artificialisation des sols est devenue une priorité avec la loi « Climat et Résilience » qui fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (« Zéro Artificialisation Nette » ou « ZAN »).

Cette loi établit également un premier objectif intermédiaire de division par 2 de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années (2021 - 2031).

Il devient alors incontournable d'étudier les **possibilités de construction à l'intérieur des villes et villages, notamment pour les logements.**

Les logements **vacants** constituent également un enjeu important et la collectivité doit s'interroger sur les outils à mobiliser pour diminuer leur nombre.