



Communauté de Communes
du Grand Saint-Emilionnais

Cultiver l'exception !

RETOUR D'EXPÉRIENCE DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS - ROMAIN GALLITRE, CHARGÉ D'ÉTUDES

REVITALISATION CENTRES BOURGS ET PLUI

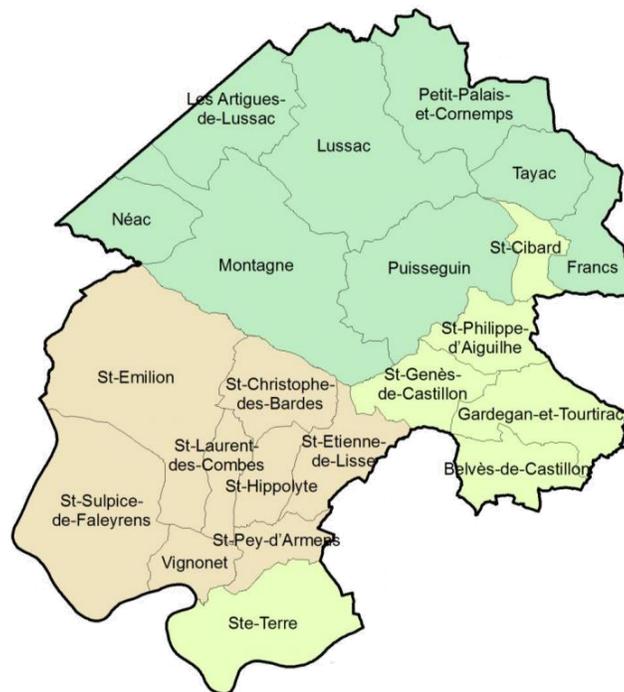
18 SEPTEMBRE 2019 - CLUB PLUI 86





CARTE D'IDENTITÉ DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS

- **1^{er} janvier 2013, fusion de :**
 - **La CDC de la Juridiction de St Emilion, 8 communes**
 - **La CDC du Lussacais, 8 communes**
 - **6 communes isolées**
- **22 communes, 234 km² et 15 818 habitants en 2014**
- **Un territoire nouveau, sans histoire commune**
- **Une habitude de travail en commun à trouver**
- **6 communes isolées et éloignées de la notion d'intercommunalité**

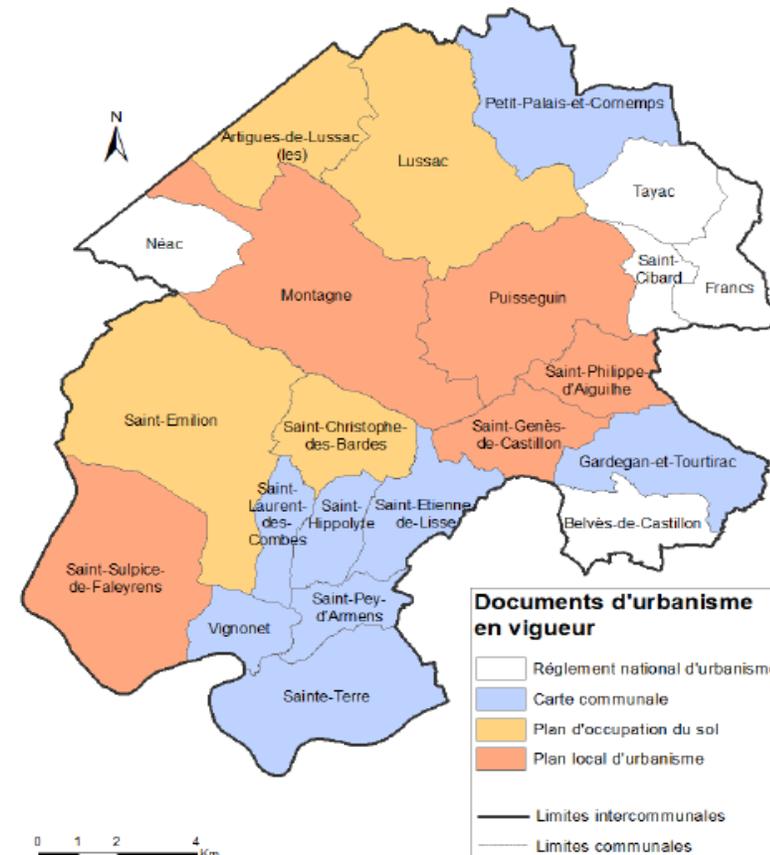




ETAT DES LIEUX DE L'URBANISME - 2013

- **Une couverture en document d'urbanisme hétérogène**
- **Des documents d'urbanisme (très) anciens et permissifs**
- **Des choix d'urbanisme peu efficaces...**
- **Face à des enjeux bien particuliers : un développement territorial à (re)considérer**

Les documents d'urbanisme de la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais



Source : Fond de carte IGN® 2010 ; BD Topo : Pays du Libournais
Réalisation : C. Fressard, L. Goffier, M. Le Gagne, X. Poly, M. Zaragoza. EPU DA4 - Avril 2013



L'HABITAT, ENJEU TERRITORIAL PARTAGÉ

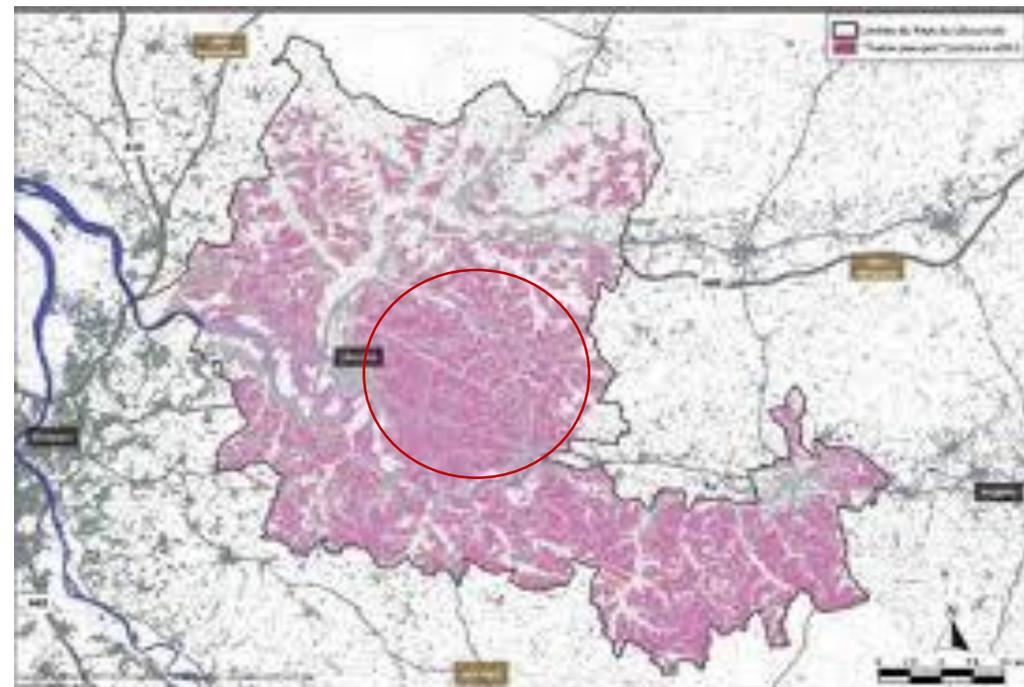
- **Croissance démographique négative**
- **Forte ruralité et influence des polarités voisines**
- **Parc de logements ancien, très dégradé et marqué par un fort taux de vacance (18 %)**
- **Une dévitalisation marquée des centres-bourgs**





VITICULTURE, ÉCONOMIE ET PATRIMOINE

- **Une trame viticole commune**
- **Un socle économique important...**
- **...Mais des dynamiques économiques contrastées**
- **Un vignoble marqueur des paysages**
- **Des enjeux patrimoniaux majeurs - double inscription UNESCO**



SCoT du Grand Libournais - trame pourpre





LE PLUI, SOCLE DE LA (RÉ)ORGANISATION TERRITORIALE

- **Des problématiques propres à toutes les communes**
- **L'intercommunalité comme échelle de réflexion et d'actions cohérente**
- **Définir une carte d'identité partagée**
- **Mobiliser des leviers d'actions stratégiques et opérationnels pour agir**



L'ÉLABORATION CONJOINTE D'UN PLH ET D'UN PLUI

PLH

Diagnostic

**Orientations
& objectifs**

**Plan
d'actions**

**+ 1 travail à
une double
échelle !!!**

- DÉFINITION D'UNE ARMATURE TERRITORIALE
- PROGRAMMATION EN LOGEMENTS À PRODUIRE

PLUI

Diagnostic

PADD

Zonages et OAP

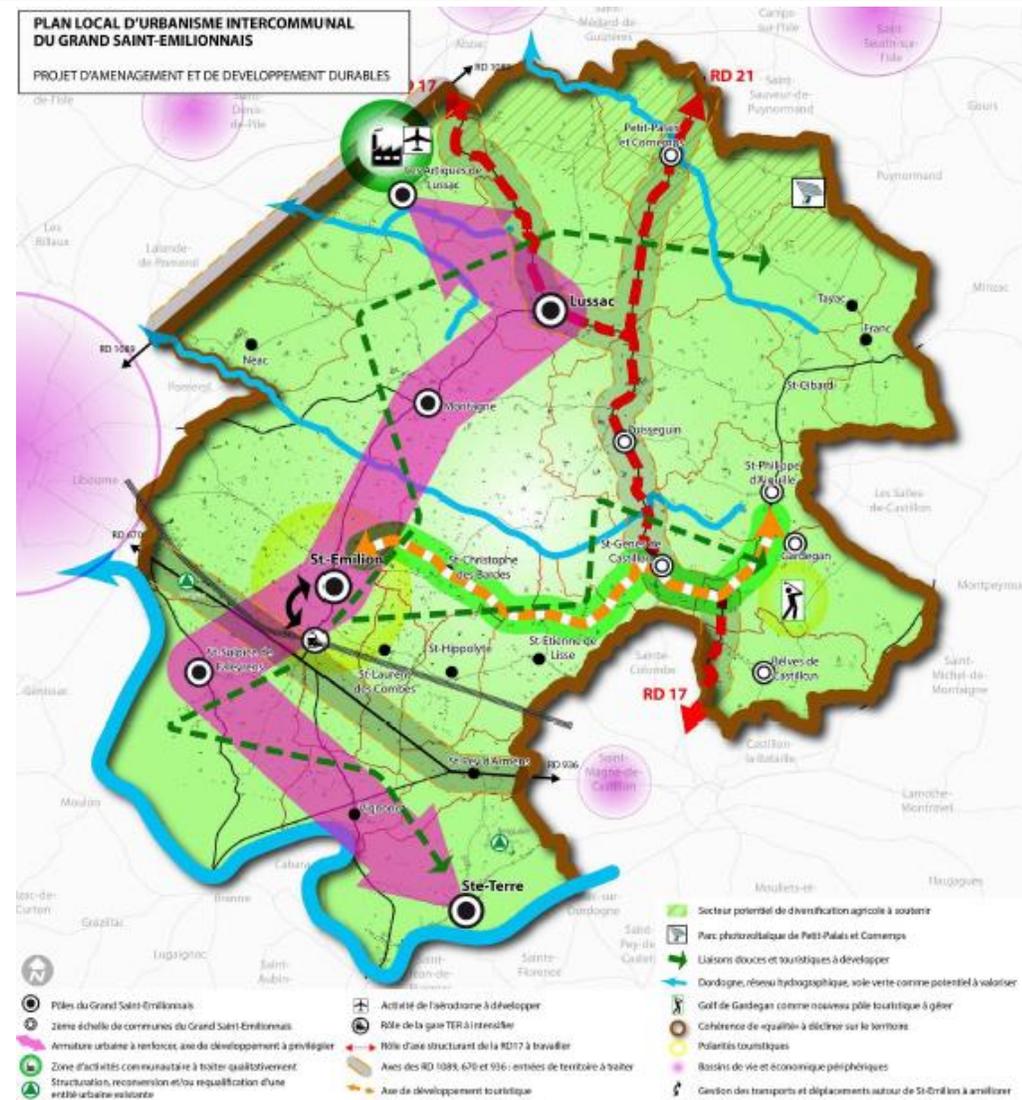


SUR QUELLES COMMUNES PRIORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ?



LES BOURGS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

**6 communes qui
concentreront services,
équipements...et 65 %
des nouveaux
logements**



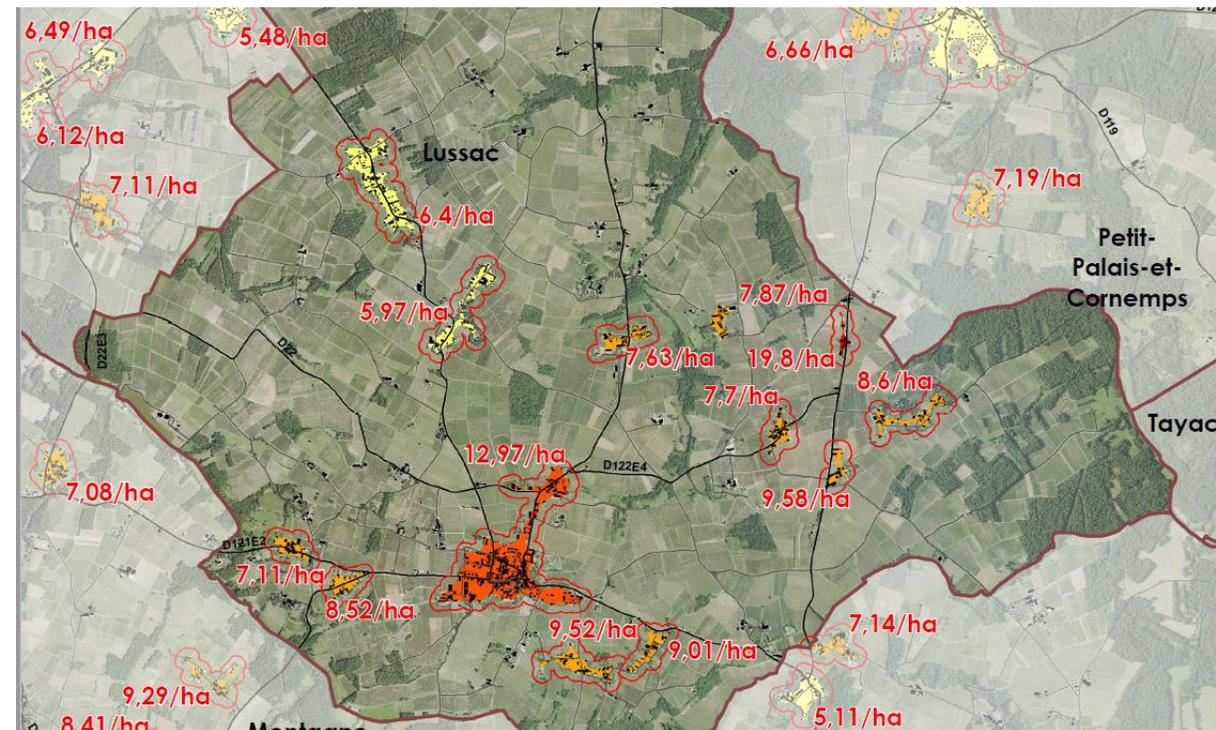
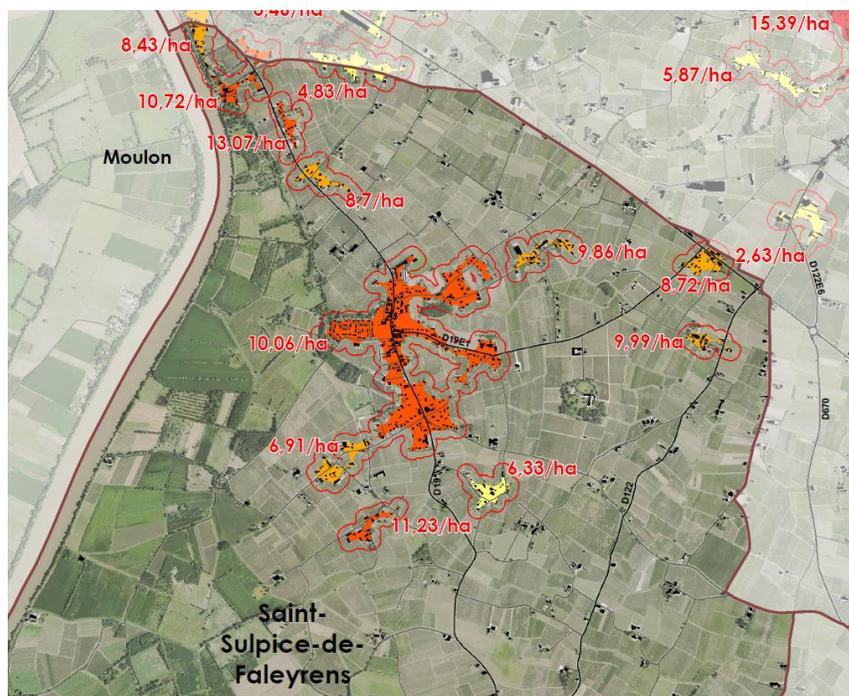


QUELLE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE ?



LES BOURGS À L'ÉCHELLE COMMUNALE

- **Le SCoT, document de cadrage**
- **Analyse du tissu urbain**

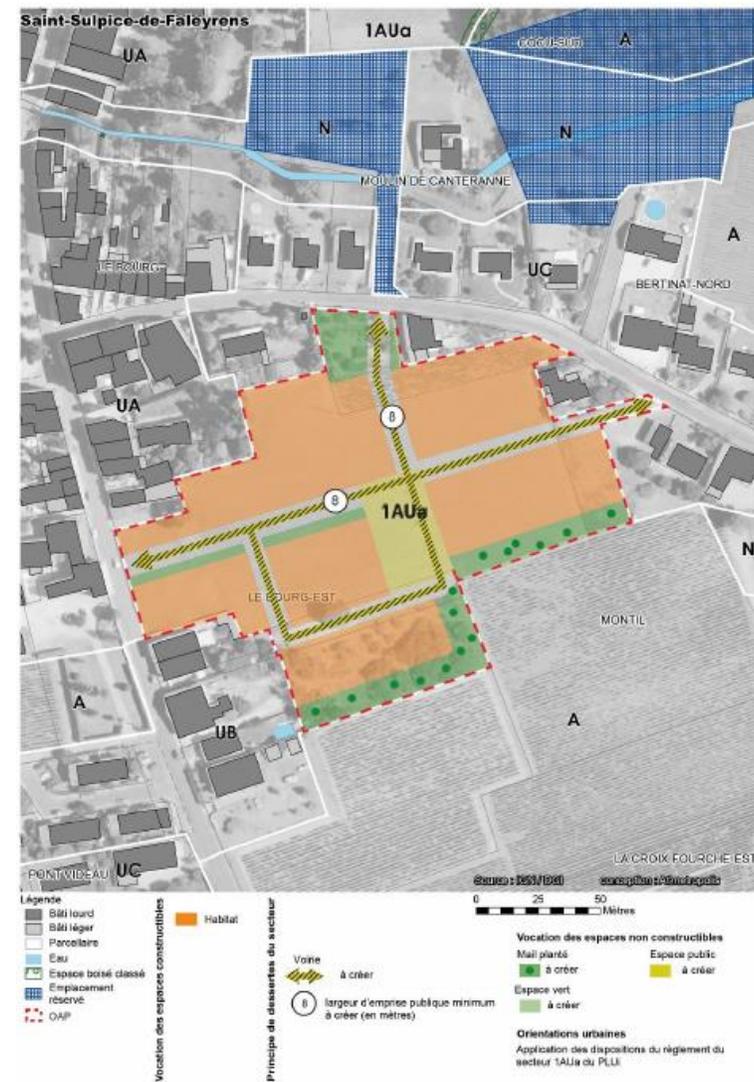


- **Les espaces constructibles concentrés dans les bourgs**
- **Un développement des hameaux limités voire stopper**



LES OAP COMME OUTIL DE DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE

- **Comment intégrer de nouveaux logements dans un tissu ancien ?**
- **Comment proposer de nouveaux espaces publics ?**
- **Comment décliner une certaine mixité fonctionnelle ?**
- **Comment gérer le stationnement ?**
- **Etc.**





EN SYNTHÈSE...

- **Un outil opérationnel à une échelle cohérente**
- **Une logique de polarisation et d'armature territoriale à décliner localement**
- **Des documents de cadrage nécessaires : SCOT, PDH, PLH**
- **65 à 70 % de l'offre en logements sur 6 bourgs de l'intercommunalité**
- **- 150 hectares constructibles à l'échelle de l'intercommunalité**



ET MAINTENANT

- **Une déclinaison opérationnelle à engager : OPAH, ORI, etc.**
- **Une réflexion à poursuivre...**
- **...des erreurs à identifier**
- **Des frontières communales à gommer**