

Saint Emilion

Site Patrimonial Remarquable

PSMV

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

« Habiter et embellir la cité »
1 - Rapport de présentation

Approuvé le :

*Direction des Affaires Culturelles Nouvelle-Aquitaine
Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais
Commune de Saint-Emilion*



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

du SAINT-
emilion



Atelier LAVIGNE, mandataire

HADES - G. DUHAMEL - OTEIS - R. CORBIER LABASSE

SOMMAIRE

Préambule	7
1 La Cité de Saint-Emilion	9
2 Le PSMV, cœur du Site Patrimonial Remarquable	11
2.1 La création et la délimitation du SPR- PSMV	11
2.2 L'emprise et la contenance du SPR-PSMV	11
2.3 Les objectifs de la révision du PSMV	12
2.4 Le PSMV dans un SPR plus large (PSMV et AVAP)	12
2.5 Les protections au titre des Monuments historiques dans le PSMV	12
2.6 L'inscription au patrimoine mondial au titre des paysages culturels.....	13
3 La synthèse des diagnostics, acquis, actualisation des enjeux	15
3.1 Analyse du PSMV en l'état : observations.....	15
3.1.1 Bilan des pièces du dossier	15
3.1.2 Bilan du secteur sauvegardé et problématiques subsistantes.....	15
3.1.3 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic du PSMV.....	17
3.2 Le patrimoine	17
3.2.1 L'actualisation des connaissances sur l'histoire urbaine et la prise en compte des études archéologiques	17
3.2.2 Les compléments réalisés sur l'étude de l'architecture et du bâti	18
3.2.2 Un patrimoine élargi aux valeurs particulières liées au site (site, carrières, fossés...).....	18
3.2.3 L'état du bâti, les problématiques issues du test 1- fichier immeuble	19
3.2.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic patrimonial	19
3.3 Les problématiques urbaines	21
3.3.1 Bilan des documents-cadres (SCOT, PLUi, PLH...).....	21
3.3.2 Portrait de la cité (reprise des conclusions clés du diagnostic).....	21
3.3.3 Focus sur une problématique centrale : comment habiter à Saint-Emilion ?.....	22
3.3.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic urbain.....	24
3.4 Le développement durable : environnement et transition énergétique.....	25
3.4.1 Un état initial de l'environnement décliné à l'échelle du territoire.....	25
3.4.2 L'étude des caractéristiques du bâti traditionnel et récent, la question des énergies renouvelables	25
3.4.3 Les caractéristiques et enjeux environnementaux de la trame urbaine.....	25
3.4.4 Les énergies renouvelables	26
3.4.5 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic environnemental	26
4 l'état initial de l'environnement	27
4.1 Les données et l'état initial de l'environnement.....	27
4.2 L'évaluation environnementale du projet initial.....	27
4.3 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLUi	27

4.4 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable et le PSMV	28
5 Le projet urbain du PSMV	29
5.1 L'esprit du projet urbain	29
5.1.1 Un objet fondateur du Site Patrimonial Remarquable : mettre en œuvre une vision d'ensemble de la protection, de la valorisation et de la gestion des patrimoines de la Cité de Saint-Emilion : bâti, paysages urbains, carrières, fossés... ..	29
5.1.2 Un fléchage prioritaire de l'action publique pour l'avenir : maintenir et accroître la vie résidentielle dans la cité et réinterroger le modèle de développement touristique.....	29
5.1.3 Un engagement sur la méthode : mener un grand projet de valorisation et d'embellissement de la cité dans la tradition des projets urbains de Saint-Emilion	29
5.2 Etat de la question	30
5.2.1 L'antériorité des conceptions urbaines.....	30
5.3 Réalisations récentes et projets	33
5.4 Les huit axes du projet du PSMV (la traduction pour le PSMV).....	34
5.5 Les outils réglementaires du PSMV au service du projet urbain	36
5.6 Les recommandations générales sur les espaces publics.....	38
5.7 Les fiches espace public.....	39
6 Le fichier immeuble.....	40
6.1 Les fiches d'immeuble à la parcelle	40
6.2 Un bon taux de visite des immeubles pour une connaissance approfondie.....	40
6.3 Les critères d'évaluation et de conservation.....	41
6.4 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement	41
6.5 Le lien entre le plan et le fichier immeuble	41
7 Le plan, le règlement.....	42
7.1 Le plan et la légende	42
7.1.1 Composition et actualisation.....	42
7.1.2 Contenance et protections.....	43
7.1.3 La légende du plan.....	43
7.1.4 Evolution de la limite des secteurs A et B	47
7.1.5 Emplacements réservés.....	50
7.2 Le règlement	50
7.2.1 Règles générales applicables au territoire couvert par le PSMV.....	50
7.2.2 Règles particulières applicables au territoire couvert par le PSMV	51
8 Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation	58
8.1 L'OAP sur la place Bouqueyre	58
8.1.1 L'objectif de l'OAP	58
8.1.2 Modalités d'application et de mise en œuvre de l'OAP, médiation	58
8.1.3 Les thématiques et principes développés : reconquérir de l'habitat et permettre l'implantation d'un bâtiment recevant du public	59

9 La compatibilité du projet de PSMV avec les autres documents d'urbanisme	60
9.1 La compatibilité du projet de PSMV avec le PADD.....	60
9.2 L'articulation avec les autres dispositifs et documents d'urbanisme.....	62
9.2.1 La compatibilité du PSMV avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais.....	62
9.2.2 Le PSMV partie prenante du plan de gestion de 2013 du bien inscrit à au patrimoine mondial	62
9.2.3 Le respect des objectifs de production de logements	64
10 Le relai des autres outils opérationnels pour la mise en œuvre du projet urbain du PSMV	65
11 Les incidences du PSMV sur l'environnement	66
11.1 Les apports de l'étude de révision du PSMV	66
11.2 Le PPRMT en cours de réalisation et le PSMV	66
11.3 Les fiches développement durable	66
11.4 L'évaluation environnementale du projet de PSMV	67

Préambule

Le secteur sauvegardé de la Cité de Saint-Emilion a été créé et délimité par arrêté ministériel du 4 août 1986, et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 21 septembre 2010. Il est intégré de fait dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Juridiction de Saint-Emilion depuis la loi LCAP de 2016.

Le PSMV a été modifié en février 2017 et mis en révision par un arrêté préfectoral en date du 13 avril 2016.

Le présent document constitue le Rapport de Présentation du PSMV du SPR de la Juridiction de Saint-Emilion.

Le PSMV proposé est fondé sur un nouveau projet urbain longuement discuté avec les élus de Saint-Emilion, les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Nouvelle-Aquitaine représentés par l'architecte des bâtiments de France, les services de la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais et de la ville de Saint-Emilion et les autres services de l'Etat, notamment la DDTM.

Ce projet de PSMV répond également aux objectifs fixés par le cahier des charges de la consultation rappelés ci-après.

C'est pourquoi l'ensemble des pièces du dossier a été actualisé au regard aussi de l'évolution du bâti dans le cadre de la gestion du PSMV, des données nouvellement disponibles, du projet municipal et de l'évolution réglementaire.



Point de vue sur la ville haut et basse, depuis le donjon. Source : Atelier Lavigne



Coupes sur la ville donnant à voir la topographie très accentuée, les troglodytes (église monolithe) et carrières et le rapport entre les monuments et les maisons, PAEE de Saint-Émilion, conçu en 1933 par l'architecte et urbaniste Jean Royer. Plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes (PAEE) prescrits par la loi Cornudet (1919, complétée et étendue en 1924).

1 La Cité de Saint-Emilion

Présentation de Saint-Emilion

La commune de Saint-Emilion (1874 habitants, chiffres INSEE 2017) est située à 39 km au nord-est de Bordeaux, sur les premières hauteurs d'un plateau dominant la vallée de la Dordogne, sur la rive droite du fleuve. La commune a une superficie de 2596 ha. Son territoire est délimité au nord par la Barbanne, au sud par la Dordogne. Il est de forme allongée sur un axe sud-est/nord-ouest.

Le bourg se trouve à 8 km de l'agglomération de Libourne et à 10 km de Castillon-la-Bataille. Il compte 200 habitants permanents environ.

Deux secteurs constatés : la ville haute et la ville basse

La cité s'est développée dans une combe taillant le rebord du plateau rocheux, en forme d'amphithéâtre naturel, à 80 m d'altitude en moyenne.

De cette implantation, on peut encore lire les deux parties de la ville, marquées par la rupture de pente, et les fronts rocheux affleurants de calcaire à astéries : la ville haute sous laquelle s'étend un vaste réseau de carrières et la ville basse, traversée jusqu'au XIXe siècle par les ruisseaux de la Petite et la Grande Fontaine, en partie canalisés et busés.

Un ensemble monumental constitué par l'espace fortifié

Autre caractéristique essentielle, Saint-Emilion présente la physionomie d'une forteresse en forme d'ellipse, d'environ 10ha de superficie, au milieu du paysage des vignes. La ville est totalement close : sur trois de ses côtés, des fossés ont été creusés dans la roche afin de la protéger et l'isoler du plateau. L'enceinte est conservée dans ses principaux états de la période romane (XIIe-XIIIe siècles), à la période gothique (milieu XIIIe-XIVe siècles). Cet ensemble constitue un ensemble monumental exceptionnel et est l'un des principaux enjeux patrimoniaux.

La cité médiévale enclose : un système urbain hérité du Moyen Age

Les premières occupations du site sont à noter dès la période paléolithique. Le Moyen Age constitue l'âge d'or de Saint-Emilion avec au XIIe siècle, la fortification de la cité et le développement des bâtiments bourgeois et religieux dans la ville haute.

Si le système urbain et le paysage sont hérités du Moyen-Age, il n'en demeure pas moins que les maisons de Saint-Emilion se sont renouvelées et présentent une architecture intéressante de toute époque.

En accompagnement, la ville déploie des espaces publics aux motifs variés et pittoresques (place du marché, escalettes...).

Le PSMV dans le contexte territorial

Le PSMV est un document d'urbanisme qui s'applique dans l'espace délimité de la cité et ses abords immédiats.

Cependant le projet urbain du PSMV s'inscrit dans les orientations du territoire à échelles de gestion plus larges. Cela se traduit par la compatibilité du PSMV avec les documents cadre de gestion du territoire.

Mettre en avant une ambition

Face aux forces qui tendraient à réduire Saint Emilion à une carte postale et au-delà d'une approche trop parcellisée, l'enjeu du PSMV et de son projet urbain est de forger une volonté et une vue d'ensemble : « habiter et embellir la cité ».

Dans ce sens un travail spécifique, progressif et cohérent sur les fossés, le tour de ville, la requalification des entrées de ville, le maintien et le renforcement des quartiers d'habitations et de l'habitat, la limitation du commerce touristique, serait en mesure d'affirmer concrètement et à long terme une vision de la ville.

2 Le PSMV, cœur du Site Patrimonial Remarquable

2.1 La création et la délimitation du SPR- PSMV

Le secteur sauvegardé, créé par arrêté ministériel le 4 août 1986, est devenu un site patrimonial remarquable (SPR) à compter de la publication de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP). Conformément aux dispositions transitoires de la loi LCAP, le PSMV, approuvé le 21 septembre 2010, continue de s'appliquer dans le périmètre du SPR.

Le PSMV a été modifié en février 2017 afin d'apporter des corrections sur des erreurs matérielles, actualiser les plans réglementaires pour tenir compte des évolutions urbaines, modifier ponctuellement le règlement (nature de la protection des murs de clôture et des espaces libres) afin d'améliorer l'habitabilité du centre ancien. La révision du PSMV a été engagée par délibération communautaire en date du 17 septembre 2015 et arrêté préfectoral en date du 13 avril 2016.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), entourant le périmètre du secteur sauvegardé, a été approuvée le 16 juin 2016 et a été transformée automatiquement en SPR à compter de la publication de la loi LCAP.

2.2 L'emprise et la contenance du SPR-PSMV

La limite du Site Patrimonial Remarquable est figurée par un trait discontinu sur le plan du PSMV.

Le périmètre du PSMV comprend :

- L'ensemble du bourg fortifié dans la limite externe du système en place, fossés et contrescarpe (chemin du tour de ville);
- Les abords en faubourg du nord et du sud du bourg, dont les dispositions présentent des possibilités d'aménagements potentiels (accès au bourg, parking, etc ...) et dont l'évolution est étroitement liée au bourg, à savoir :
 - Villemaurine en partie : le parking et ses abords,
 - La maison Guadet avec la parcelle boisée située dans l'axe de la porte,
 - Les Grandes Murailles et la parcelle de vignes attenante en raison des perspectives de proximité sur le bourg en arrivant depuis Libourne,
 - Le Clos Fourtet et son allée plantée, situé en vis-à-vis avec la Collégiale,
 - Le quartier en promontoire rue de la Madeleine avec la chapelle en raison de son rôle dans la perspective paysagère (silhouette caractéristique pour les vues depuis la terrasse et la Tour du Roi),
 - Le faubourg constitué autour de la place Bouqueyre dont l'évolution et la mise en valeur doivent se faire en continuité avec le bourg fortifié ; sont exclues du périmètre les parcelles classées en 1935, situées hors douves et glacis.

Le P.S.M.V. de Saint-Emilion couvre une surface de 29 hectares 64.

Il comporte 494 parcelles, 1297 immeubles identifiés dont 842 immeubles bâtis et 455 immeubles non bâtis. Il comprend 15 édifices protégés par la législation sur les Monuments Historiques ; la commune en comprenant 24 au total. Hormis les monuments historiques situés dans le périmètre du PSMV, le territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais comprend 43 monuments historiques.

2.3 Les objectifs de la révision du PSMV

La révision du SPR-PSMV a pour objectif d'aboutir, avec les études en cours, à un projet urbain pour le centre ancien.

- Mise en conformité du PSMV avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et la prise en compte des nécessités liées au développement durable.
- Valoriser la ville de Saint-Emilion comme centre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et intégrer le document dans la gouvernance globale de la Juridiction.
- Actualiser et affiner la connaissance du patrimoine et de ses protections.
- Restructurer la forme urbaine pour favoriser de nouvelles solutions de déplacement et de mobilité.
- Aménager le tissu urbain en faveur de la mixité sociale, de la vie sociale urbaine et de la reconquête des logements vacants.
- Positionner le patrimoine existant dans la transition énergétique
- Favoriser un équilibre de l'espace touristique sur la vie quotidienne, et valoriser « l'usage équilibré » des espaces publics.
- Conforter le potentiel attractif du territoire et équilibrer le tissu dans sa dimension économique, culturelle et touristique.
- Equilibrer le tissu dans sa dimension économique en l'orientant vers une offre de services destinée à la population locale.
- Prendre en compte les compatibilités avec les autres opérations d'urbanisme.
- Prendre en compte des interrelations entre protection du patrimoine et les risques naturels (PPRMT en cours d'élaboration).

2.4 Le PSMV dans un SPR plus large (PSMV et AVAP)

Le dispositif des sites patrimoniaux remarquables concerne l'entièreté du territoire de l'ancienne juridiction de Saint-Émilion en comprenant à la fois le périmètre de l'ancienne AVAP et le périmètre de l'ancien secteur sauvegardé. Le PSMV constitue l'outil de gestion du cœur de l'ancienne juridiction de Saint-Émilion, le règlement de l'AVAP s'applique sur le reste de l'ancienne juridiction.

2.5 Les protections au titre des Monuments historiques dans le PSMV

Quinze édifices ou parties d'édifice sont protégés par la législation sur les Monuments Historiques dans le périmètre du PSMV.

Ces protections recouvrent les principaux édifices emblématiques de la cité (églises, et couvents...), l'ensemble des remparts comprenant le mur d'enceinte (formé par les façades des maisons), fossés et contrescarpe et des édifices civils.

Cette reconnaissance du patrimoine monumental de Saint-Emilion s'est établie en plusieurs phases, parfois anciennes.

Un classement précurseur en 1840 :

- Ancienne collégiale Saint-Emilion (CLMH, liste de 1840)

Une vague importante de classements en 1886 :

- Eglise souterraine monolithe (ancienne église paroissiale Saint-Emilion) (CLMH : l'église le 12 juillet 1886 et le clocher le 23 octobre 1907)

- Couvent des Cordeliers : cloître, église, bâtiment conventuel, mur de clôture (CLMH, 6 mai 2005, 1er classement du Cloître des Cordeliers le 12 juillet 1886)
- Palais Cardinal (ancien) (CLMH, 12 juillet 1886)
- Donjon (CLMH, 12 juillet 1886)
- Remparts (CLMH, 12 juillet 1886)

Deux classements isolés en 1905 et 1920 :

- Ermitage ou Chapelle de la Trinité (CLMH, liste de 1905)
- Porte dite de la Cadène (CLMH, 20 juillet 1920)

Une nouvelle vague importante à la fin des années 50 et au début des années 60 :

- Eglise des Jacobins (ancienne) (ISMH, 2 juillet 1957)
- Chapelle du Chapitre (ancienne) (CLMH, 17 septembre 1964)
- Doyenné (ancien) : salle capitulaire, logis abbatial, réfectoire, sacristie, escalier, élévation, rampe d'appui, toiture (CLMH, 17 septembre 1964)
- Chapelle de la Madeleine (ISMH, 12 juillet 1965)
- Bâtiment accolé à la Porte de la Cadène : élévation (ISMH, 23 septembre 1966)

Enfin, le choix de procéder par inscriptions en 1988 et en 2012 :

- Maison gothique (rue Guadet) : élévation et toiture (ISMH, 6 avril 1988)
- Logis de Malet (ISMH, 26 novembre 2012)

2.6 L'inscription au patrimoine mondial au titre des paysages culturels

L'inscription de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité comme paysage culturel.

Le 5 décembre 1999, l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion est inscrite sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité au titre des paysages culturels sur deux critères :

- le critère (III) : « La Juridiction de Saint-Emilion est un exemple remarquable d'un paysage viticole historique qui a survécu intact et est en activité de nos jours. »
- le critère (IV) : « La Juridiction historique de Saint-Emilion illustre de manière exceptionnelle la culture intensive de la vigne à vin dans une région délimitée avec précision. »

Le territoire inscrit est constitué des huit communes de l'ancienne juridiction, pour une superficie totale de 7846 hectares : Saint-Emilion, Saint-Christophe-des-Bardes, Saint-Etienne-de-Lisse, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-des-Combes, Saint-Pey-d'Armens, Saint-Sulpice-de-Faleyrens et Vignonet. La zone tampon du bien se développe autour du périmètre central, du Nord-Ouest au Sud/Sud-Est et comprend une partie des communes de Libourne, Pomerol, Néac, Puisseguin, Saint-Genès-de-Castillon, Sainte-Colombe, Saint-Magne-de-Castillon et Sainte-Terre.

La demande d'un plan de gestion du bien inscrit dès 1999

Lors de ses recommandations pour l'inscription sur la Liste du Patrimoine Mondial de la Juridiction de Saint-Emilion, l'ICOMOS émet l'observation suivante : « *Bien que la totalité de la zone proposée pour l'inscription soit protégée par diverses lois, il manque un plan d'ensemble qui définisse et évalue les composantes du paysage et établisse des dispositions générales pour la formulation de plans de gestion plus précisément définis.* »²

La Charte patrimoniale de 2001 pour la mise en place d'un plan de gestion³

Le 24 juillet 2001, les Maires des communes de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion s'engagent par la « Charte patrimoniale pour la mise en place d'un plan de gestion »³. Ce

document a pour ambition de programmer des actions fédérées en vue de la mise en place du plan de gestion demandé. Les moyens et les outils envisagés sont : l'adoption de plans locaux d'urbanisme (PLU) ; suivis d'une Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager (ZPPAUP) ; la création d'une Communauté de communes à l'échelle du Bien ; la création d'un Office de Tourisme ; la création d'un Conservatoire du Paysage culturel qui centralisera les grandes actions à mener pour la mise en valeur et la mise en réseau du patrimoine paysager et culturel du territoire.

3 La synthèse des diagnostics, acquis, actualisation des enjeux

3.1 Analyse du PSMV en l'état : observations

3.1.1 Bilan des pièces du dossier

Ce premier chapitre s'attache à analyser les pièces écrites et graphiques du PSMV actuel approuvé le 21 septembre 2010 et modifié le 15 février 2017.

L'analyse a porté plus spécifiquement sur :

- Le rapport de présentation.
- Le plan, présenté en deux planches (nord et sud) à l'échelle 1/500^e et sa nomenclature.
- La liste des emplacements réservés figurant sur le plan.
- Le règlement.
- La liste et le plan des servitudes (pièce 4a et 4b).

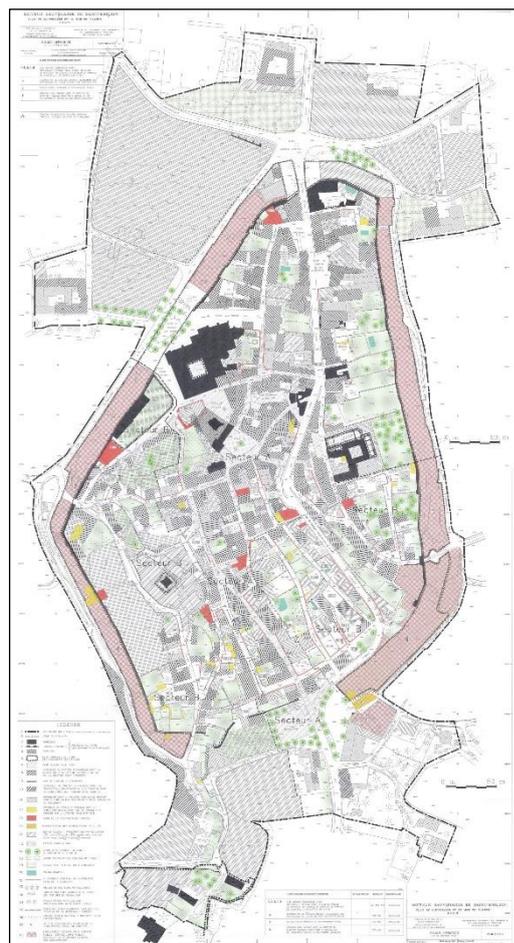
3.1.2 Bilan du secteur sauvegardé et problématiques subsistantes

Ce chapitre fait le bilan des prescriptions particulières portées au plan, le bilan des problématiques qui subsistent sur l'application de certaines règles urbaines et architecturales, et sur les espaces publics, et précise les dispositions et erreurs du plan à reprendre dans le nouveau PSMV. Les observations et conclusions sont synthétisées ci-dessous.

Le bilan des prescriptions particulières

Très peu de prescriptions particulières ont été mises en œuvre :

- Les curetages (en jaune sur le plan) ont été que très partiellement réalisés.
- Les immeubles pouvant être remplacés n'ont pas été démolis et reconstruits.
- Les emprises de construction imposée (au nombre de 10 sur le plan) ne sont pas réalisées.
- Des modifications (M sur le plan) ont été mises en œuvre au fil de la gestion des autorisations et des avis de l'ABF, dans le cadre du PSMV, avant et après publication du PSMV actuel.
- Le repérage des arbres remarquables sur le plan ne prend pas en compte leur intérêt réel, leur nature, la pertinence des alignements plantés.



Plan du PSMV en vigueur

- Les espaces libres soumis à prescriptions particulières, qui identifient des espaces publics, rues et places et certains espaces libres dans les parcelles et donnent une prescription de nature du lieu ou de matériaux de sol.
- Les espaces verts, valeur de jardin, dont le repérage n'est pas exhaustif.
- Les éléments identifiés (une étoile sur le plan), mais non reportés dans une liste annexe.

Les emplacements réservés

Au nombre de huit sur le plan, ils concernent principalement les douves dans l'objectif de leur mise en valeur et création de parkings en sous-sol. Toutes les parcelles n'ont pas encore été acquises par la commune et le projet d'aménagement n'est pas réalisé. Trois autres E.R. sont repérés au plan, mais là aussi les projets d'aménagement ne sont pas réalisés.

L'étude du bâti et les problématiques subsistantes

L'équipe chargée d'étude n'a pas eu communication de contentieux à analyser par le juriste. Toutefois, le suivi du PSMV et la pratique actuelle du règlement font émerger des difficultés dans l'application de certaines dispositions réglementaires :

- La problématique de la règle de hauteur trop stricte (ou erronée).
- Les possibilités d'évolution et d'aménagements des espaces verts à créer et à conserver.
- Des prescriptions sur les mesures de performances énergétiques.
- La question des câbles en façade.
- La définition d'une palette de couleurs.
- Des précisions à apporter sur le nombre d'enseignes.
- Le traitement de certains détails de l'art de bâtir : châssis de toit, égouts et chéneaux, souche de cheminée...

Des dispositions du plan à revoir et préciser

Quelques constats ont pu être dégagés lors d'une réunion de travail commune entre les chargés d'étude, les élus et les services et l'architecte des bâtiments de France.

En effet quelques erreurs subsistent sur le plan malgré la modification en 2017 :

- des erreurs matérielles (cadastre),
- des appréciations à revoir sur le bâti et les espaces libres suivant les nouveaux critères d'appréciation à mettre en place et les connaissances supplémentaires apportées par le PCR et l'étude du fichier immeuble à prendre en compte.
- des emprises rouges (construction imposée) portées au plan à interroger et affiner selon le contexte urbain : dent creuse en ville/dent creuse sur rempart ? Peut-on adopter la même attitude partout ?
- des questions sur les MH portés au plan, à reprendre selon l'étude menée par la DRAC Nouvelle-Aquitaine sur l'atlas du patrimoine.

L'état des espaces publics et les problématiques subsistantes

Des effets positifs :

La plupart des espaces publics sont aménagés mais ils demeurent un certain nombre de problématiques sur les traitements et les continuités :

- des espaces très transformés et banalisés dans leur tracé et aménagement notamment les espaces majeurs des entrées de ville,
- l'hétérogénéité dans les traitements : sols variés, diversité des aménagements, Comment unir les espaces tout en les qualifiant selon leur motifs ?
- des usages partagés à faire cohabiter et à mieux qualifier: déplacement, terrasse,

- circulations, stationnement... Pas de PAVE.
- des espaces qui posent des questions sur leur nature, leur qualité.

L'étude des espaces publics sera à développer dans un cahier spécifique, comprenant :

- le diagnostic des espaces publics,
- les fiches analyse par espace public,
- les propositions (plan d'embellissement ou plan de référence) qui guideront le projet d'ensemble urbain et paysager à intégrer dans le projet urbain du PSMV.

3.1.3 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic du PSMV

Quatre principaux enjeux, issus de ces diagnostics ont pu être listés :

- Restructurer le dossier et le règlement en conformité avec le code de l'urbanisme actuel.
- Clarifier les critères qui induisent les prescriptions.
- Réévaluer les prescriptions particulières en fonction du projet urbain.
- Faire évoluer le projet urbain du PSMV suivant les nouveaux objectifs des élus.

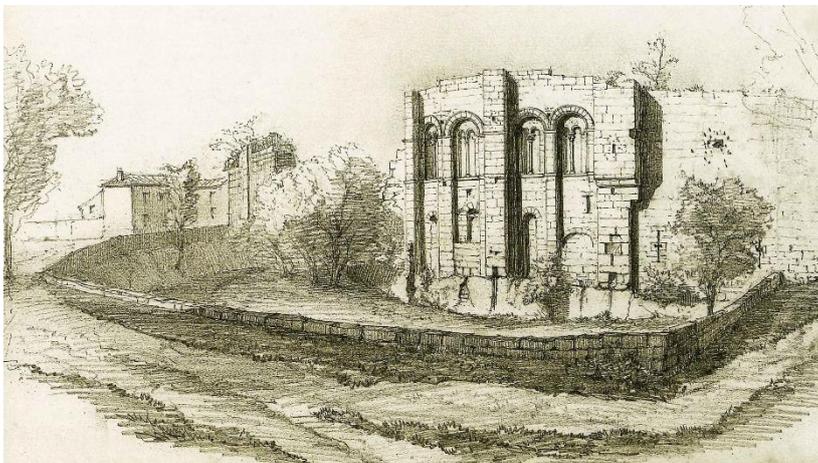
3.2 Le patrimoine

3.2.1 L'actualisation des connaissances sur l'histoire urbaine et la prise en compte des études archéologiques

Ce chapitre retrace les éléments d'historiographie sur Saint-Emilion en faisant état des études anciennes, des édifices et monuments protégés au titre des monuments historiques et les premiers projets de sauvegarde dont le Plan Royer de 1933 et des différentes analyses, projets de recherches (PCR Saint-Emilion et sa juridiction), colloque et autres études scientifiques qui ont étudié la cité de Saint-Emilion.

Les étapes de l'histoire urbaine sont retracées de l'Antiquité à nos jours, afin de dégager les traces et témoins dans la ville et les édifices et de constater que le système urbain et le paysage sont très largement hérités du Moyen Age, âge d'or de Saint-Emilion : à travers notamment de l'ensemble monumental constitué par l'espace fortifié, le bâti médiéval religieux et civil, les anciens espaces funéraires et le paysage viticole qui entoure la cité.

Les documents d'archives et les données archéologiques comme le cadastre napoléonien, les dessins de Léo Drouyn et les cartes postales anciens, ont également été étudiées pour faire émerger les éléments régulateurs de l'espace urbain et les évolutions.



Front nord de l'enceinte avec le « Palais Cardinal ». Dessin, par L.Drouyn,1858 (Coll.Part.).

3.2.2 Les compléments réalisés sur l'étude de l'architecture et du bâti

Le croisement de l'étude de terrain et de quelques pièces issues d'autorisation d'urbanisme, ont été analysées afin de décrire les éléments d'intérêt de l'architecture des édifices, leur état, mieux prendre en compte l'architecture dans son ensemble : cohérence de l'écriture entre la composition et l'échelle des détails, les compositions cohérentes/complexes, les éléments régulateurs communs, l'analyse de la cohérence entre extérieur et intérieur.

Une attention particulière est portée sur l'organisation des espaces et la structure du bâti considérées comme patrimoniales, ainsi que tous les éléments intérieurs (distribution, décors...). Dans le cadre du fichier immeubles, l'observation de l'état des structures intérieures et de leur intérêt, permet d'établir la classification des immeubles, retranscrite à travers la légende du PSMV et le plan.

Enfin, les principaux éléments de l'art de bâtir et détails, de toutes les époques de constructions, sont présentés.

Ces éléments décrits, nommés et illustrés permettent de proposer des critères pour guider les prescriptions architecturales et les conditions d'évolution.

3.2.2 Un patrimoine élargi aux valeurs particulières liées au site (site, carrières, fossés...)

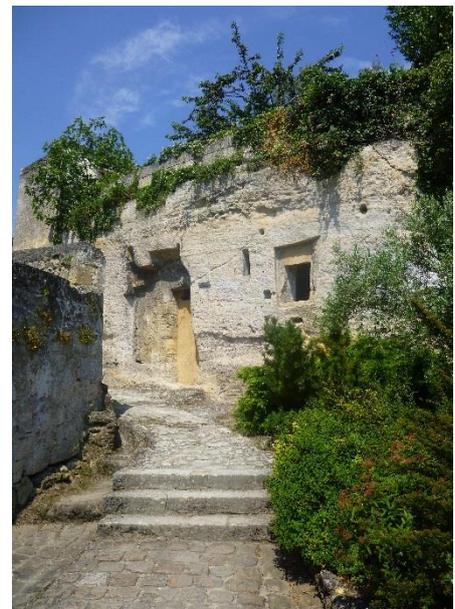
D'autres thématiques attachées au site de Saint-Emilion, qui font patrimoine, sont développées. La géologie et le relief de Saint-Emilion implanté dans une combe, offrent des points de vue, des perceptions et des lectures remarquables de la ville dans ses murs et son site.

D'autres perceptions de la ville depuis l'extérieur de la cité, permettent de comprendre la valeur de la limite et de la silhouette, les rapports entre les monuments émergeant (clochers) et les maisons.

Les carrières, protégées au titre du PSMV constituent un patrimoine particulier à soigner et valoriser. Des forts enjeux techniques, sécuritaires, économiques et patrimoniaux sont à prendre en compte.

L'enceinte et les fossés forment aussi un ensemble cohérent particulier de Saint-Emilion auquel s'attachent des intérêts patrimoniaux majeurs (archéologiques, environnementaux, image de la cité fortifiée...) mais aussi de nombreuses questions sur les usages, la perception de la ruine aujourd'hui, la mise en valeur, le devenir et le projet à porter sur un tel espace.

On relève plusieurs édifices en état de ruines dans la cité, témoins notamment sur l'enceinte, de l'architecture la plus ancienne. La reconstruction de ces emprises (comme indiqué dans le PSMV actuel) pose question et est affiner selon le contexte.



Entrée de maison troglodyte, située sur le tertre en dessous de la rue du Couvent.

Autre valeur particulière, les paysages urbains. Dans cette partie du diagnostic, ils sont traités pour leur intérêt patrimonial (un patrimoine entre valeur d'usage et valeur d'image) et comme espace de projet. Plusieurs motifs sont identifiés : rues étroites, tertres, places... Ils sont également étudiés comme témoins de l'évolution urbaine et ensemble de cohérence liée à l'architecture qui les borde.

Enfin, les motifs des jardins et des espaces végétalisés sont étudiés en tant qu'espace naturel participant aux continuités « vertes » et à l'environnement, espaces végétalisés et cultivés dans la ville, espaces composés et accompagnés par des murs et des clôtures.

3.2.3 L'état du bâti, les problématiques issues du test 1- fichier immeuble

Les premiers tests sur le fichier immeuble ont permis de poser des principes et critères sur l'échelle des intérêts des immeubles et la mise en place de la nomenclature du plan qui distingue les immeubles protégés/ les immeubles non protégés.

L'approche des éléments particuliers du paysage (fronts de taille, bancs rocheux, habitat troglodyte, espaces cultivés -vignes...) amène à adapter la légende du plan afin d'identifier et protéger ces éléments.

Un dernier point est relevé et doit être pris en compte dans les prescriptions : faire le lien entre l'échelle de l'immeuble et l'échelle du projet urbain.

3.2.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic patrimonial

- L'état des connaissances et les enjeux patrimoniaux : Le bâti postérieur à l'époque médiévale doit être considéré et analysé comme tout le bâti dans le PSMV. Les immeubles non étudiés dans le cadre du P.C.R. seront étudiés en priorité. Une prise en compte plus large de l'évolution des immeubles depuis l'époque médiévale. La documentation inédite issue de la visite des immeubles dans le cadre du P.C.R. devrait être exploitée dans le cadre de la révision du PSMV.
- L'histoire et la topographie urbaine qui créent un paysage, une histoire urbaine qui n'est plus à écrire, des conclusions à en tirer :
 - Impact du morcellement des espaces occupés par les couvents.
 - Modalités de création des places, typologie des espaces publics et des immeubles correspondants.
 - Conséquences du percement de la rue Guadet et de l'extension nord.
 - Typologie des immeubles à affiner et analyse des évolutions du bâti.
- Points de vigilance pour le PSMV à établir :
 - Physionomie et fonctionnement des fossés à approfondir.
 - Emplacements d'ouvrages défensifs disparus (portes, accès etc...) à surveiller.
 - Monumentalité de la cité fortifiée à maintenir, voire à renforcer.
- La typologie architecturale, l'art de bâtir et les éléments régulateurs :
Une réflexion étendue au fonctionnement intérieur des édifices.
 - Possibilité d'évolution/intégrité des intérieurs - étude du fichier immeuble.

De nouveaux critères pour les partis de restauration/restitution :

- Examiner le bâti dans son contexte urbain – cohérence architecture et ensemble urbain.
- Différente situation et état : la composition cohérente/la composition superposée.

L'échelle du bâti dans un cadre, à croiser avec les autres enjeux en termes d'espace et de projet /espaces publics/projet urbain.

- Les caves et carrières : un statut du même ordre que les immeubles bâtis et les espaces non bâtis :

Une cartographie et une légende : à voir si tout doit être protégé ou en partie

Des articles du règlement

Une méthodologie de « conservation », des principes

- Assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Énoncer les intérêts patrimoniaux : puits et fosses recoupées, traces de taille...
- Des méthodes de consolidation compatibles.
- Un principe d'enregistrement 3D couleur avant comblement si celui-ci est nécessaire.

Un des objets de l'étude à l'immeuble et du fichier immeuble.

- L'enceinte et les fossés, une valeur d'ensemble majeure du projet urbain :
 - E.R. à reconduire dans le PSMV : pour en faire quoi, pour quel projet d'ensemble ?
 - Un ensemble à traiter en soit.
- Les espaces publics, les ensembles et les paysages urbains comme éléments du patrimoine à part entière :

Dans le projet urbain, spécifier les motifs et les paysages urbains recherchés

- Nature de ces espaces.
- Un ensemble et une cohérence à rechercher.
- Des continuités et articulations d'espaces à travailler.
- Les jardins et les espaces libres : la spécification des concepts et des motifs :
 - Des espaces qui peuvent évoluer selon leur nature.
 - Une réelle valeur dans le tissu.
 - Des continuités d'espaces libres à maintenir.
 - Des espaces d'aération indispensables dans un tissu dense.



Motifs de jardin en terrasse et tertre bordé par les murs de clôture

3.3 Les problématiques urbaines

3.3.1 Bilan des documents-cadres (SCOT, PLUi, PLH...)

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Libournais** a été adopté le 6 octobre 2016. Il s'étend sur les 137 communes du PETR.

Prescrit le 20 février 2014, le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Saint-Emilionnais** a été approuvé le 1^{er} mars 2018. Il s'étend sur les 22 communes de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais.

Le **Programme Local de l'Habitat du Grand Saint-Emilionnais (PLH)** a été adopté le 20 octobre 2016. Le PSMV est compatible avec le PLH en permettant la réalisation des objectifs de production de logements fixés. Ainsi, l'ensemble de la commune de Saint-Emilion a un objectif de production de 48 logements entre 2017 et 2022 qui se traduit par la réhabilitation / sortie de vacance de 15 logements et la production neuve totale de 33 logements. Sept de ces logements sont prévus en individuel groupé, semi-collectif ou petit collectif qui est la typologie la plus répandue dans la cité. Enfin, le PSMV accompagne la réalisation des actions programmées par le PLH, notamment :

1. Améliorer la connaissance des situations de vacance
2. Etablir une stratégie intercommunale de lutte contre la vacance
3. Accroître l'offre sociale selon des logiques territoriales différenciées
4. Diversifier les formes urbaines
5. Mettre en place des outils opérationnels de maîtrise foncière
6. Améliorer le repérage des situations de logements potentiellement indignes et des besoins d'adaptation des logements
7. Mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat
8. Favoriser les parcours résidentiels des personnes âgées
9. Développer des solutions d'hébergement pour les travailleurs saisonniers

3.3.2 Portrait de la cité (reprise des conclusions clés du diagnostic)

Une cité dédiée au tourisme international lié au vin

La fréquentation de la Cité de Saint-Emilion est estimée à un million de visiteurs par an, avec une dizaine de nationalités différentes. Elle est intégrée dans des circuits d'excursions à la journée ou à la demi-journée, concentrée sur une haute saison d'avril à fin octobre, motivés par la découverte des vins, du patrimoine bâti et des paysages culturels viticoles autour de la cité. 80% des touristes s'y rendent en voiture individuelle et 18% en autocar.

La prégnance du tourisme soulève aujourd'hui de nombreuses difficultés :

- Saturation des stationnements,
- Concurrence des commerces de vin, des restaurants et des boutiques touristiques sur les commerces et services de proximité,
- Concurrence des hébergements touristiques sur les logements.

Un pôle d'emplois local

En contrepartie, la cité bénéficie de trois fois plus d'emploi que d'actifs habitant sur son territoire, dont une grande partie sur la cité elle-même (Indicateur de Concentration d'Emploi à l'échelle de la commune de 303 en 2016, INSEE). Elle constitue donc un pôle d'emploi important pour la Communauté de Communes. De ce fait, elle doit faire face à des flux

domicile-travail très importants, principalement en voiture individuelle, qui s'ajoutent et entrent en conflit avec les flux touristiques qui suivent peu ou prou les mêmes temporalités. Un parc de stationnement de 120 places a été créé dans les fossés à cet effet, ce qui ne constitue pas une solution pérenne au regard des enjeux patrimoniaux.

Une cité où il est de plus en plus difficile d'habiter

Depuis 1975, la commune tout entière a régulièrement perdu plus de 40% de sa population et ne compte plus que 1876 habitants en 2016 (source INSEE). Cette perte est principalement due à la désaffectation pour la cité elle-même qui n'accueille plus que 280 habitants en 2016 et se réduit encore à 221 habitants en 2019 (source Mairie). Les difficultés liées à la prégnance touristique évoquées précédemment, mais également l'augmentation des prix de l'immobilier induite expliquent en grande partie ce phénomène. De ce fait, la cité perd peu à peu ses fonctions urbaines initiales : perte de la fonction initiale liée au négoce, préférence accordée à la résidence sur l'exploitation plutôt que dans la ville intra-muros, impossibilité d'étendre le bourg et départ des activités nécessitant une croissance en surface, proximité et concurrence avec Libourne devenu un pôle urbain bien plus important.

Une vacance de l'habitat préoccupante

Directement liée et repartie à la hausse depuis le début des années 1990, la vacance de l'habitat atteint plus de 20% en 2016 (source INSEE). Dans le périmètre du PSMV, la répartition de cette vacance est plutôt uniforme, néanmoins des îlots ont été ciblés par l'étude d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Les causes connues sont multiples : inadéquation de l'offre aux besoins des ménages, condamnation de l'accès aux étages lorsque les rez-de-chaussée sont restructurés à des fins commerciales, blocages lors de successions liés à des indivisions, etc. L'OPAH en cours à l'échelle de l'intercommunalité devrait également porter des réhabilitations de logements pour répondre aux objectifs fixés par le PLH.

3.3.3 Focus sur une problématique centrale : comment habiter à Saint-Emilion ?

Le maintien des habitants dans la cité est l'un des axes forts du projet urbain étant donné la conséquence de son déclin démographique de plus en plus fort. A sa mesure, le PSMV peut déployer des dispositions complémentaires aux autres actions menées par la commune en agissant sur trois points clefs : le maintien des commerces et services de proximité qui sont la vie la cité, la gestion de la concurrence des hébergements touristiques sur les logements pour maintenir une offre suffisante, et enfin la question épineuse du stationnement dans un territoire où la voiture est encore indispensable pour les déplacements du quotidien.

Un projet urbain du PSMV qui s'engage sur la concurrence entre le commerce de proximité et le commerce lié au vin et au tourisme

A l'inverse de bourgs qui souffrent d'un manque de vitalité commerciale, par son activité touristique majeure pour la cité ainsi que son économie liée au vin, la situation de Saint-Emilion sur cette question est très spécifique. **En effet, le défi porté par le projet urbain du PSMV n'est pas d'encourager l'implantation de nouveaux commerces de tous types, mais plutôt d'encadrer les pratiques pour protéger autant que possible les rares commerces de proximité restants dans le souci de conforter la volonté d'habiter la cité et non seulement de la visiter.**

Les secteurs définis dans le PSMV actuel ont permis un maintien de zones de tranquillité dans la cité, à l'est et à l'ouest, comme en atteste le repérage fin effectué dans le cadre du diagnostic, mais n'ont cependant pas ciblé cette question cruciale pour la vie au quotidien des commerces de proximité. Aujourd'hui, ceux-ci sont plutôt concentrés dans le secteur A, répartis au nord, à proximité du Parc Guadet, et au sud, place Bouqueyre, reliés par la rue Guadet, seule artère qui accueille un trafic de transit et permet un stationnement minute au plus près des commerces. Ils sont cependant très peu nombreux (deux boulangeries, un coiffeur, un bar-tabac, une pharmacie, une boucherie et une épicerie en 2018) en regard de l'offre de 5 hôtels, 28 restaurants, de plus de 60 boutiques diverses liées au tourisme et de 55 commerces de vin (source : Mairie 2020). **Le projet urbain du PSMV s'inscrit ainsi dans la continuité du dispositif des deux secteurs qui ont fait leur preuve et appuie en complément sur la nécessité d'agir sur le maintien des commerces de proximité en limitant et conditionnant la création de nouveaux commerces de vin ou de restaurants, ceci afin de protéger ceux existants.**

Un projet urbain du PSMV qui s'engage sur la concurrence des hébergements touristiques avec l'habitat

En juin 2020, la commune recense 5 hôtels, 35 meublés et 10 chambres d'hôtes dans la cité elle-même, soit 432 lits des 1469 lits recensés sur la commune (source Mairie, 2020). En parallèle, à la même date, la plateforme airBnB propose sur son site internet 42 logements à la location dont seulement 9 en chambre privée. Ceci soulève une double difficulté : d'une part le nombre de logements importants à l'échelle de la cité dédiés à des hébergements touristiques et la difficulté pour la collectivité à contrôler l'ensemble des logements qui sont aujourd'hui uniquement dédiés à l'accueil de touristes. **Le PSMV ne disposant pas d'outils ad hoc sur cette dernière question et afin de protéger les logements restants dans la cité, il porte une orientation forte sur la limitation de la création de nouveaux hébergements touristiques en secteur A et leur interdiction en secteur B, en accompagnement des autres mesures prises par la commune et l'intercommunalité pour lutter contre le développement abusif de chambres d'hôtes et de meublés touristiques.**

Une gestion du stationnement qui repose uniquement sur une alternative à trouver pour le stationnement touristique.

La question du stationnement peut être sériée en trois catégories : celui des résidents permanents de la cité pour un peu plus de 200 personnes ; celui des actifs qui travaillent dans la cité, plus nombreux ; et enfin celui des touristes avec une estimation d'un million de visiteurs par an concentrés sur la saison touristique d'avril à fin octobre, avec des pics lors de grands événements ou de week-end clés. En octobre 2017, 515 places ont été recensées sur les voies publiques auxquelles s'ajoutent les 120 places proposées dans les fossés ouest. En complément, on estime à une centaine le nombre de places identifiées sur des parcelles privées et 60 portes de garage ont été recensées. Enfin, à ce compte s'ajoutent les 17 emplacements exclusivement dédiés aux bus au nord, au niveau de la Porte Bourgeoise. **Cet état des lieux fait apparaître un point clef pour le projet urbain du PSMV : le stationnement existant est suffisant pour les résidents et les actifs, à condition de les prioriser sur les places disponibles dans la cité et de proposer une alternative satisfaisante, hors du périmètre du PSMV pour le stationnement touristique afin que celui-ci ne porte pas atteinte aux qualités patrimoniales du SPR.**

3.3.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic urbain

La réinterrogation du modèle touristique et le changement d'échelle de la gestion du site

Le préalable à toute protection et valorisation de la Cité de Saint-Emilion est d'élargir l'échelle de sa gestion, de celle du périmètre du secteur sauvegardé initial à celle du bien inscrit à l'UNESCO, voire au-delà. Face à la fréquentation de niveau international, le PSMV est dans l'incapacité de répondre seul aux enjeux de protection et de valorisation du patrimoine urbain et de maintien de l'habitat dans la Cité.

La sauvegarde de Saint-Emilion comme ensemble urbain remarquable

Bien que disposant d'un nombre important de monuments remarquables, c'est bien l'ensemble urbain de la Cité, de ses fortifications et de ses abords qui doivent être pris en compte dans le cadre du projet urbain. Il s'agit de donner à voir les différentes stratifications de développement de la ville et des projets urbains successifs, tout en révélant le génie d'implantation des hommes dans l'amphithéâtre naturel, des tréfonds des carrières aux flèches du clocher.

Le maintien de l'habitat dans la Cité et la lutte contre la vacance

Constat déjà ancien, la perte d'habitants et de commerces et services de proximité se traduit par une hyperspécialisation touristique du cœur historique et un accroissement de la vacance qui soulève des risques de disparition du patrimoine bâti. L'échelle réduite de la Cité permet d'envisager une diversité d'actions : appui à l'OPAH en cours, investissement communal pour la création de logements, mobilisation d'outils coercitifs pour imposer la restauration de l'habitat dégradé régulation des hébergements touristiques, attention à l'offre de jardins existante ou à créer, etc...

La priorisation du stationnement pour les habitants et les actifs

Etant données les capacités en stationnement suffisantes pour l'accueil des résidents et des actifs dans ou aux abords de la Cité, une priorisation des usages corrélée à la réinterrogation du modèle touristique permettrait d'organiser les flux et les stationnements dans une optique de maintien de la valeur patrimoniale de la Cité de Saint-Emilion.

L'amélioration des conditions d'accessibilité dans et vers la Cité

Du fait d'une topographie abrupte et d'aménagements peu favorables à une bonne accessibilité, mais aussi du fait d'une saturation constante en cours de saison des différents parcs de stationnement, la visite ou la vie dans la Cité de Saint-Emilion est aujourd'hui inconfortable pour les personnes souffrant de difficultés pour se déplacer. Pour le maintien des habitants et pour le confort des visiteurs, un travail fin sur l'accessibilité doit être mené, du traitement au cas par cas des espaces publics à la réinterrogation du plan de déplacement global.

La valorisation des douves et de la ville souterraine comme patrimoine majeur

D'une étendue insoupçonnée et d'une variété de situations et de caractères, les carrières souterraines de Saint-Emilion offrent un potentiel de découverte nouveau racontant la construction de la ville depuis ses origines, de la pierre des monuments aux fortifications qui la protègent, à l'élevage des vins. Les problématiques d'effondrement et de propriété ne peuvent être les seules clefs d'intervention sans tenir compte de leur préservation et de leur valorisation, en accompagnant les initiatives déjà engagées.

La construction d'un projet d'ensemble pour la Cité de Saint-Emilion

Face à la nécessité pour répondre à ces enjeux de croiser des approches réglementaires, pédagogiques et opérationnelles, la construction d'un plan de référence pour guider le projet urbain du PSMV est proposée. Celui-ci pourra décliner et spatialiser à l'échelle globale les orientations qui seront débattues avec les élus et des secteurs opérationnels préciseront les orientations d'aménagement des lieux les plus stratégiques.

3.4 Le développement durable : environnement et transition énergétique

3.4.1 Un état initial de l'environnement décliné à l'échelle du territoire

Le PLUi aborde de nombreuses questions environnementales à l'échelle du grand territoire. A l'échelle du Plan de sauvegarde et de mise en valeur ces thèmes sont très peu abordés dans le PSMV actuel et les incidences sont plus ténues.

Pour autant ce premier chapitre dresse un état initial de l'environnement en s'intéressant aux milieux naturels et à la biodiversité, aux ressources en eau fragiles et aux enjeux liés à l'assainissement, aux enjeux en termes d'énergies. Ce chapitre fait aussi un point sur les servitudes dont le PPRMT en cours d'élaboration.

3.4.2 L'étude des caractéristiques du bâti traditionnel et récent, la question des énergies renouvelables

Ce second chapitre distingue le bâti traditionnel et le bâti récent.

Le bâti traditionnel en pierre est étudié suivant ses caractéristiques et ses performances énergétique. Il montre que le bâti en pierre a de réelles qualités et que le principal poste de déperdition est lié au toit.

Le respect de l'équilibre hygrométrique est aussi un enjeu essentiel à la préservation du bâti en pierre.

Il est proposé que l'amélioration du confort soit envisagée au regard des enjeux patrimoniaux, de la répartition de déperditions moyennes, du coût des travaux et de l'économie escomptée (retour sur investissement).

Pour le bâti et les constructions récentes, le sous-chapitre rappelle la législation et les enjeux liés au PSMV en termes de qualité urbaine et architecturale.

3.4.3 Les caractéristiques et enjeux environnementaux de la trame urbaine

Plusieurs thématiques et motifs sont déclinées :

- Les jardins, pour leur valeur dans le paysage de Saint-Emilion, et comme filtre et espace de continuité entre espace privé/espace public, pour leur valeur environnementale (espace planté, perméable...).
- La problématique des sols urbains (perméabilité/gestion des eaux pluviales sur l'espace public et praticabilité), et du recueil du pluvial à l'échelle du bâti à développer.
- La mise en évidence de la valeur des arbres, fontaines et sources dans l'espace public.
- Les différentes natures de pollution (air avec particulièrement les produits phytosanitaires), la pollution sonore qui n'impacte pas directement le PSMV même si on peut considérer que le stationnement peut être envisagé sous cet angle, la pollution lumineuse surtout due au matériel, implantation, couleur.

3.4.4 Les énergies renouvelables

Ce dernier chapitre expose quelques dispositions compatibles avec le patrimoine ancien :

- En proposant d'améliorer les modes de chauffage (gaz/bois).
- En interrogeant les énergies renouvelables (solaire, filière bois, géothermie) et leur compatibilité avec les enjeux du conservation et mise en valeur du patrimoine bâti et urbain.

3.4.5 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic environnemental

Toute intervention située dans le périmètre du site patrimonial remarquable doté d'un PSMV doit être menée en examinant ses impacts non seulement patrimoniaux mais aussi sur la dimension environnementale.

Ces impacts environnementaux peuvent être de natures très variées : sur les milieux et la biodiversité, sur le paysage, le patrimoine naturel et bâti, sur les sols et sous-sols, sur les ressources en eau, les risques et nuisances, ou plus largement l'air, l'énergie, le climat.

On veillera à ne pas aggraver l'empreinte de l'existant, et, lorsque des travaux sont menés, à la fois à respecter l'existant (et les phénomènes naturels) et à réduire les impacts lorsque cela est possible.

Pour cela, il est proposé de :

- Identifier les lieux et espaces, les arbres et ensembles à préserver, valoriser, ou créer.
- Décliner les règles permettant de préserver les qualités de l'air, de l'eau, le cadre de vie.
- Définir des méthodologies des matériaux permettant de valoriser les qualités du bâti et des espaces (économie d'énergie, sols, perméabilité...).
- Décliner les recommandations sur le développement durable et la transition énergétique, à travers des fiches, en appui du règlement (fiches de développement durable).



Puits situé à côté de la Porte Saint-Martin. Ancienne carrière exploitée pour le vin.

4 l'état initial de l'environnement

4.1 Les données et l'état initial de l'environnement

Les données et l'état initial de l'environnement sont abordés dans le cadre du diagnostic établi dans le cadre de cette étude.

Le secteur du PSMV, fortement anthropisé, conserve malgré tout des qualités environnementales : les espaces verts (jardins, vignes, alignements d'arbres) sont développés et valorisés depuis les points de vue variés sur la ville (les espaces en belvédère sont représentés sur la cartographie du présent PSMV). Ces espaces végétalisés peuvent accueillir une faune et une flore adaptées aux milieux qu'ils constituent.

4.2 L'évaluation environnementale du projet initial

Le projet initial aborde de manière très diffuse la question environnementale.

L'article O.10 précise que sur les zones d'espaces verts à créer, conserver et plantations à réaliser, les constructions de type aménagement de jardin sont possibles. Il est également spécifié que ces espaces peuvent être en partie dallés ou engravillonnés et que les aires de stationnement y sont autorisées sous condition de plantation d'un arbre de haute tige pour 80 m² (toutes précautions prises vis-à-vis des carrières).

Ces dispositions entraînent des conséquences non négligeables en termes de contrôle de l'imperméabilisation des sols, a fortiori dans un contexte d'aléa ruissellement pluvial.

Il est toutefois précisé dans le projet initial que la couche de terre végétale considérée sur ces zones doit être a minima de 40cm. Cette définition d'un minimum est intéressante, ces 40cm étant souvent nécessaire pour que se développe une végétation « classique »

Le projet initial prévoit également la préservation des enclos en vigne « dans la mesure du possible ». Il est peu fait mention des arbres de haute tige existants dans l'espace public, si ce n'est pour préciser leur mode de taille.

Notons tout de même que les prescriptions en matière d'emploi de matériaux traditionnels (pierre, bois, terre-cuite, plâtre) sont tout à fait compatibles avec une gestion durable du bâti. Les qualités intrinsèques de ces matériaux sont en effet tout à fait pertinentes : en termes par exemple d'inertie ou de contrôle naturel de l'hygrométrie.

4.3 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLUi

L'état initial de l'environnement est largement évoqué dans le PLUi.

Le patrimoine naturel intercommunal est riche et diversifié. La trame Verte et Bleue développée a pour ambition de développer cette pluralité de milieux et de biodiversité. Elle s'appuie notamment sur les ZNIEFF répertoriées sur le territoire.

Un point plus spécifique est fait sur le SPR. L'un des enjeux patrimoniaux dégagés est la préservation des vues vers les sites naturels et agricoles.

Le PLUi, dans son état initial de l'environnement répertorie également précisément les formes de bâti courant sur le territoire et les espaces paysagers qui y sont souvent associés.

Un point est enfin fait sur les ressources naturelles. Il est constaté sur le territoire des faiblesses au niveau des réseaux (notamment en adduction d'eau potable et assainissement).

Il est précisé que le secteur résidentiel est énergivore. Il s'agit là d'un axe important de réflexion à mener, d'autant que les ressources en énergie renouvelable présentent des potentiels mais limités et sectorisés.

L'état initial aborde également les thématiques des pollutions et nuisances (de tous ordres), de la gestion des déchets et des risques naturels et technologiques (le secteur est principalement soumis à deux aléas : ruissellement pluvial et mouvement de terrain – Le PPRMT sera évoqué plus loin).

4.4 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable et le PSMV

Le PADD a pour buts de protéger la cité historique ainsi que son environnement viticole.

Les enjeux dégagés sont notamment de desservir (les activités économiques liées à la viticulture) tout en protégeant les qualités paysagères et bâties, de mettre en valeur les entrées de commune, de mettre en scène le patrimoine.

Ces dimensions doivent être assises dans le cadre du nouveau règlement. Le soin particulier apporté au repérage cartographique doit permettre d'illustrer et de permettre l'application concrète de ces ambitions.

Mention est également faite des questions d'assainissement.

5 Le projet urbain du PSMV

5.1 L'esprit du projet urbain

Faisant suite aux enjeux issus du diagnostic, les ateliers du projet urbain menés avec le conseil municipal ainsi que les nombreux échanges du groupe de travail du PSMV réunissant élus, techniciens et partenaires institutionnels, ont permis de définir une synthèse et une priorisation des principaux attendus du projet urbain qui justifient les axes d'intervention du PSMV :

5.1.1 Un objet fondateur du Site Patrimonial Remarquable : mettre en œuvre une vision d'ensemble de la protection, de la valorisation et de la gestion des patrimoines de la Cité de Saint-Emilion : bâti, paysages urbains, carrières, fossés...

Le projet urbain du PSMV du Site Patrimonial Remarquable a pour ambition de protéger et valoriser l'ensemble des patrimoines de la cité de Saint-Emilion : son bâti remarquable, ses paysages urbains exceptionnels liés à l'inscription de la ville dans son site et à la qualité de ses espaces publics, le monde souterrain des carrières et l'ensemble constitué des fossés, remparts et tour de ville qui sont aujourd'hui les lieux de projets d'embellissement pour l'avenir. Pour cela, une approche de protection, de valorisation et de gestion globale est indispensable, en articulation avec les autres échelles de gestion : plan de gestion UNESCO, AVAP et PLU intercommunal notamment.

5.1.2 Un fléchage prioritaire de l'action publique pour l'avenir : maintenir et accroître la vie résidentielle dans la cité et réinterroger le modèle de développement touristique

La Cité de Saint-Emilion subit depuis plusieurs décennies un déclin démographique lié principalement à une pression touristique toujours plus importante. La municipalité souhaite dans le cadre de la révision du PSMV se doter des outils disponibles pour tendre à un meilleur équilibre des dynamiques et regagner des habitants. A ces fins, un faisceau d'actions transversales est nécessaire, tant sur le réinvestissement des logements vacants que sur le contrôle des hébergements touristiques, la protection des commerces de proximité, la gestion des flux et du stationnement, l'encadrement des évolutions possibles du bâti, etc. Cette réflexion est l'occasion d'infléchir un modèle touristique fondé sur la consommation à la journée de la Cité pour encourager les offres de long séjour et une expérience renouvelée de découverte.

5.1.3 Un engagement sur la méthode : mener un grand projet de valorisation et d'embellissement de la cité dans la tradition des projets urbains de Saint-Emilion

Etant donnée la valeur patrimoniale exceptionnelle de la Cité de Saint-Emilion et les ambitions de la municipalité d'intervenir activement pour faire revenir des habitants, la nécessité d'un projet d'ensemble défini collégialement s'est fait jour. Celui-ci a pour objet de définir une feuille de route à court, moyen et long terme qui garantisse la cohérence des projets à venir et définisse le cadre possible de ces projets dans une ambition ferme de protection patrimoniale et de maintien d'une latitude suffisante pour garantir leur faisabilité.

5.2 Etat de la question

5.2.1 L'antériorité des conceptions urbaines

L'histoire urbaine de Saint Emilion est jalonnée de concepts et d'idées.

Le projet d'aménagement, ou projet urbain, n'est pas une nouveauté à Saint Emilion : le concept d'une ville dont l'enclos est fait de maisons semble relever d'un dessein (dessin) urbain.

L'histoire et une topographie urbaine singulière fondent le paysage de Saint Emilion.

La cité médiévale enclose : un système urbain hérité du Moyen Age

Le système urbain semble s'être maintenu depuis le Moyen Age jusqu'au XIX^e siècle : un axe principal borde le plateau de la ville qui communique avec la ville basse par des ruelles en pente ou des escaliers.

La physionomie urbaine en amphithéâtre est fortement induite par la configuration géologique.

Le percement de la rue Guadet a cassé cette disposition.

Un ensemble monumental constitué par l'espace fortifié

L'enceinte conservée dans ses différents états de la période romane XII^e-XIII^e à la période gothique milieu XIII^e-XIV^e siècle, est l'un des principaux enjeux patrimoniaux.

Déjà largement étudié pour les élévations, les fossés demeurent mal connus et mal mis en valeur.

Deux secteurs contrastés : la ville haute et la ville basse

Cité administrative et religieuse / quartier populaire et artisanal

Le contraste de hauteur et de densité entre les 2 parties de la ville accentue la perception du relief de la combe qui accueille la cité.

Cette histoire urbaine n'est plus à écrire, mais des conclusions peuvent en être tirées :

- Impact du morcellement des espaces occupés par les couvents ;
- Modalités de création des places, typologie des espaces publics et des immeubles correspondants ;
- Conséquences du percement de la rue Guadet et de l'extension nord
- Physionomie et fonctionnement des fossés à approfondir ;
- Emplacements d'ouvrages défensifs disparus (portes, accès à la ville basse, etc...)
- Monumentalité de la cité fortifiée à maintenir, voire à renforcer.



- Chemin de Fontgaban le long des fossés et de l'enceinte. Source : Atelier Lavigne

➤ **Le projet urbain et l'aménagement des espaces publics, la mise en valeur de l'enceinte et des fossés, doivent prendre en compte ces étapes de formation de la ville et concrètement les caractères qui en découlent.**

Le plan Royer de 1942 :

Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension

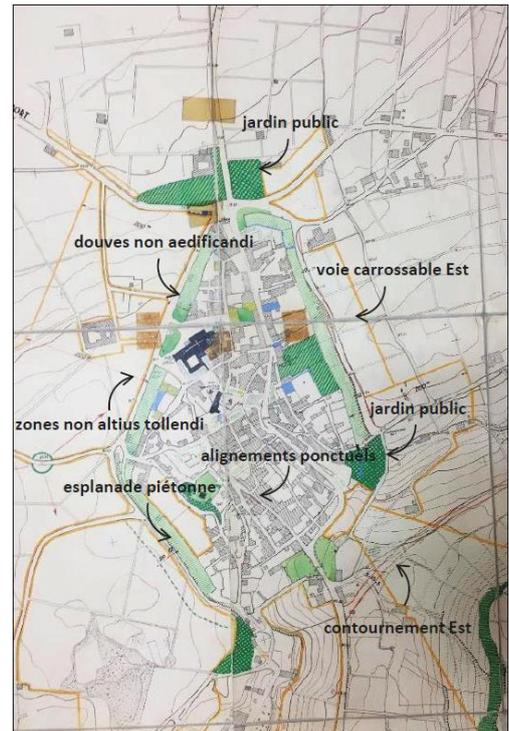
Le 9 septembre 1942, le Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension (PAEE) élaboré par Jean Royer est approuvé par décret, en applications des lois des 14 mars 1914 et 19 juillet 1924 (dites Lois Cornudet). Malgré ses mille habitants, la commune est intégrée dans cette démarche au titre de son intérêt historique, archéologique et touristique.

Le plan directeur préconise différentes mesures. Sur les questions « d'aménagement », il prévoit le contournement de la ville par l'Est, le dégagement, l'entretien et l'obligation de culture des douves (zone non aedificandi) et la protection des jardins et des cours plantées dans les îlots. Sur les questions « d'embellissement » sont intégrés une zone de maintien des vignobles pour protéger les vues vers la ville, la protection des premiers plans depuis les points hauts en limitant la hauteur des constructions (*zone non altius tollendi*), l'obligation d'emploi de la tuile romaine pour l'harmonie d'ensemble et la réglementation des enseignes et devantures. Enfin, des « réalisations de détail » sont programmées : dégagement du chevet de la Collégiale, suppression du stationnement face au Palais Cardinal, création d'une voie carrossable à l'Est des remparts, création d'une esplanade piétonne à l'Ouest et aménagement des jardins sur les terrasses du Château du Roi et sur la partie longeant les remparts au bas de la Porte Brunet.

Le projet urbain du PAEE met en avant les atouts historiques, archéologiques et touristiques de Saint-Emilion et lie les questions d'aménagement et de développement à celles de l'embellissement et de la sauvegarde du patrimoine urbain et non seulement des monuments. De plus, il anticipe, dès les années 1940, sur les problématiques actuelles de la cité qui sont alors déjà en germe.

Ceci soulève la question de l'accroissement de ces problématiques depuis et l'incapacité des projets urbains successifs à les endiguer.

- **Ce plan urbain constitue une « méthode » de travail, il :**
 - décrit les qualités formelles et spatiales de la cité (coupes sur le site),
 - prend en compte les dynamiques sociales et économiques,
 - relie paysage, urbanisme et architecture,
 - inscrit des propositions ponctuelles dans une vue d'ensemble prospective.
- **Le PSMV est l'occasion d'actualiser cette démarche par le Projet urbain et la réflexion et les recommandations sur les espaces publics.**



Plan du PAEE de Saint-Emilion, Archives municipales, Jean Royer, 1942

Le plan archéologique de l'état des remparts : une approche monumentale qui prévaut

Classés Monuments Historiques dès 1886, les remparts font l'objet en 1956 d'un Plan archéologique de l'état des remparts qui effectue leur relevé précis et définit la qualité des différentes parties au regard des périls constatés, des enrichissements, des parties conservées ou démolies, des entrées de carrière etc. C'est l'aboutissement d'une préoccupation ancienne et de leur abord comme monument à part entière, indissociable des douves et de la contrescarpe.

Aux XVIIIème et XIXème siècles, la ruine puis la démolition progressive des remparts s'inscrit dans la logique d'ouverture et d'embellissement de la ville. Une partie des fossés est comblée, des allées et des places plantées sont créées et les remparts sont abattus pour partie. Ils sont alors protégés lors de la vague importante de protections au titre des Monuments Historiques de la seconde moitié des années 1880. Il est possible que celle-ci fasse suite au plan d'alignement de 1880 évoqué par Jean Royer qui prévoyait la destruction de façades anciennes dans une logique d'élargissement des voies.

Le Plan archéologique de l'état des remparts de 1956 traduit une volonté qui s'inscrit dans la durée de fonder le projet urbain de Saint-Emilion sur la valorisation du patrimoine historique et archéologique. Les remparts sont considérés comme un ensemble urbain majeur à protéger en tant que tel, au-delà de la collection d'objets qui a prévalu dans les premiers temps des protections.

Cependant, la dimension urbaine du projet et la prise en compte de la cité comme ville visitée et habitée n'est plus l'objet de la démarche. Le lien établi par le plan Royer entre valorisation architecturale et urbaine du patrimoine de Saint-Emilion et projet urbain d'ensemble disparaît durablement.

- **La révision du PSMV est l'occasion de renouer avec une double dimension :**
 - la protection monumentale qui bénéficie aujourd'hui des résultats du PCR,
 - le projet urbain capable de mettre en valeur la cité pour ses qualités et en tant que cadre de vie.

5.3 Réalisations récentes et projets

Depuis la publication du PSMV différents réalisations et projets constituent une évolution significative du contexte.

1- Restauration de portions de rempart

Plusieurs portions de rempart ont fait l'objet de restauration dont une portion située le long du logis de Malet.

2- Logis de Malet et musée

Ce projet a suscité un concours d'architecture. Le projet est en cours d'étude.

3- Aire de stationnement de Villemaurine

Situé au nord de la ville, près de la porte Bourgeoise, cette aire de stationnement est réservée aux cars. Elle dispose de 17 emplacements. Un bloc sanitaire a été réalisé en 2017/2018.

4 - Aménagements privés : les Cordeliers

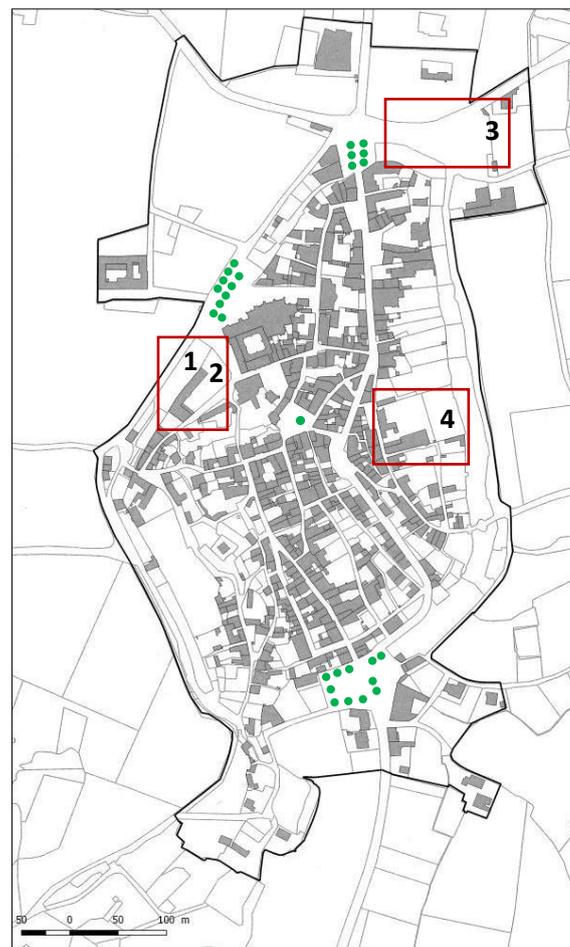
Le couvent des Cordeliers, classé monument historique, édifice de construction gothique, a été racheté il y a quelques années par un groupement économique. L'ensemble des bâtiments a été restauré et réaménagé (dont la chapelle couverte par une charpente et une couverture) pour y accueillir une boutique de vins, un bar/restaurant et centre de réception/séminaire. Les nombreuses galeries des carrières sont utilisées pour le vieillissement des vins et sont ouvertes au public.

Le territoire du PSMV, plus largement inscrit dans celui du SPR est l'objet d'une dynamique sociale et économique, en particulier lié au tourisme et à l'économie du vin.

Cette dynamique conduit à mettre en œuvre année après année des aménagements pour y faire face.

Chaque aménagement a sa logique propre, privée ou publique.

- *Le PSMV au travers de son projet urbain doit être à même d'offrir un cadre de cohérence aux initiatives et projet.*
- *Ce cadre doit être partagé entre la Collectivité et l'autorité administrative, et être socialement acceptable.*
- *Les axes du projet et les propositions d'aménagements illustrent ce cadre.*
- *Le suivi du PSMV, la médiation et in fine les réalisations doivent pouvoir se fonder sur ceux-ci.*



5.4 Les huit axes du projet du PSMV (la traduction pour le PSMV)

Le projet urbain du PSMV est décliné en 8 axes d'intervention stratégiques qui articulent la traduction opérationnelle du projet urbain.

AXE 1 Donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement

Pour infléchir la tendance à la perte progressive de ses habitants, le PSMV décline, en complément des outils opérationnels déjà engagés par la collectivité, ses outils propres en tant que document d'urbanisme : outils fonciers pour acquérir les biens nécessaires (emplacements réservés), maintien de deux secteurs A et B pour protéger des zones d'habitat, encadrement des destinations des constructions, obligations de restituer les accès aux étages, limitation des hébergements touristiques autant que possible, réglementation des places de stationnement, repérage fin des vacants.

AXE 2 Réinterroger le modèle touristique pour favoriser la ville habitée

Afin de proposer un nouveau modèle, d'une consommation journalière à une expérience de séjour, le PSMV énonce les différentes dispositions favorisant les déplacements alternatifs à la voiture en encadrant la requalification des différents parcours pour plus de confort et de sécurité, en limitant autant que possible la transformation des commerces de proximité en commerces liés aux activités touristiques, en réglementant les destinations des immeubles et en priorisant le stationnement en faveur des résidents et des actifs.

Traduction de ces deux axes dans le PSMV :

- **Emplacements réservés** : légende graphique spécifique et annexe du PSMV indiquant la destination de l'ER
- **Plan** : sous-secteurs à vocation particulière : légende graphique spécifique et articles spécifiques dans le règlement.
- **Règlement** : articles sur les destinations des immeubles et espaces (articles 1 et 2), les places de stationnement (article 12), les accès des logements (article 11) ...
- **OAP** : OAP sur des parcelles bordant la Place Bouqueyre pour l'implantation d'un équipement d'intérêt public.

AXE 3 Sauvegarder et mettre en valeur le cadre architectural et urbain

La reconnaissance de la Cité de Saint-Emilion comme ensemble urbain patrimonial suppose un repérage fin, à la parcelle et à l'immeuble, des différents éléments le composant, une définition de ses éléments régulateurs d'où découlent ensuite les règles architecturales, urbaines et paysagères qualitatives sur les interventions de restauration, les nouvelles constructions, l'intégration des dispositifs d'isolation ou de production d'énergies renouvelables. Les secteurs sensibles et les espaces publics font, eux, l'objet de recommandations dédiées.

Traduction dans le PSMV :

- **Plan** : légendes catégories de bâti et espaces libres protégés
- **Règlement** : règles architecturales et paysagères qualitatives, règles de performance énergétiques et environnementales (articles 11 – 13-15)
- **Recommandations** pour les espaces publics (cahier de recommandations)
- **Recommandations pour la requalification de secteurs sensibles** : (abords collégiale et logis de Malet, entrées de ville, fossés et tour de ville...).

AXE 4 Promouvoir un projet de développement durable

Le projet urbain du PSMV s'inscrit dans les objectifs de déclinaison des trames vertes et bleues. Le plan et la légende identifient les catégories d'espaces libres protégés et notamment les jardins comme continuités vertes ou ponctuations en pas japonais. Les recommandations sur les espaces publics visent à les planter autant que possible. Les performances énergétiques, le recyclage du bâti patrimonial, le développement à enveloppe urbaine constante et l'intégration qualitative des dispositifs de production d'énergies renouvelables sont fixés comme principes clés pour répondre aux objectifs de sobriété énergétique et de consommation des ressources. La réflexion d'ensemble sur les mobilités et les circuits touristiques tend à promouvoir un modèle durable de découverte de la Cité et de gestion des flux.

Traduction dans le PSMV :

- **Plan** : légendes catégories de bâti et espaces libres protégés
 - Protection des jardins privés comme continuité verte ou ponctuations en pas japonais
 - Sur l'espace public, protection et projet des alignements plantés, espaces de jardins
- **Règlement** : règles architecturales et paysagères qualitatives, règles de performance énergétiques et environnementales (articles 11,13 et 15). Protection des carrières.
- **Recommandations** pour les espaces publics
 - Végétalisations (plantations, sols perméables et respirants...)
 - Ponctuations en pas japonais sur les places en relais des jardins

AXE 5 Permettre l'évolution du bâti dans son intelligence

Le fichier immeuble élaboré à l'occasion de la révision du PSMV permet une connaissance fine et exhaustive des qualités patrimoniales du bâti de la Cité. Il permet de détailler à la parcelle et à l'immeuble les prescriptions de nature à protéger les éléments constitutifs de la valeur patrimoniale de l'ensemble urbain de Saint-Emilion tout en garantissant les possibilités d'adaptation nécessaires aux besoins d'habiter contemporains : espaces de vie généreux et lumineux, espaces extérieurs autant que possible, maintien des garages lorsqu'ils existent, dispositifs d'isolation thermiques et phoniques respectueux des qualités architecturales.

Traduction dans le PSMV :

- **Plan** : 3 niveaux de valeur du bâti dont légende gris moyen, possibilité de repérer des éléments isolés selon la légende PSMV publiée par décret du 10 octobre 2018.
- **Servitudes de démolition (et/ou de construction)** – jaune sur le plan
- **Règlement** : modalités d'évolution, accessibilité, qualités.... (Article 11)

AXE 6 Insérer le PSMV dans le projet de territoire

Le PSMV se veut le relais des projets à plus grande échelle visant à redéfinir les modalités de découverte de la Cité et les projets futurs de développement : plan de gestion UNESCO, AVAP, PLU intercommunal. Pour cela, il définit les orientations qui concernent son emprise propre : priorisation du stationnement pour les habitants et résidents, production de logements pour participer aux efforts de l'intercommunalité, résorption des vacants, aménagement des parcours de découverte et meilleure accessibilité des espaces publics.

Traduction dans le PSMV :

- **Emplacements réservés** : légende graphique spécifique et annexe du PSMV indiquant la destination de l'ER

- **Plan** : sous-secteurs à vocation particulière : légende graphique spécifique et articles spécifiques dans le règlement.
- **Règlement** : articles sur les destinations des immeubles et espaces (articles 1 et 2), les places de stationnement (article 12), les accès des logements (article 11) ...
- **OAP** : OAP sur secteur Place Bouqueyre pour l'implantation d'un équipement d'intérêt public.

AXE 7 Réinvestir et préserver les carrières urbaines de Saint-Emilion

Le PSMV est soumis aux dispositions du PPRMT qui s'impose à lui. Il complète ces prescriptions d'un principe de précaution global sur les secteurs potentiellement soumis au risque et de règles qualitatives visant à encadrer les interventions de confortement éventuelles, les aménagements destinés à valoriser les carrières pour des activités diverses (culturelles, commerciales, d'activités) et identifie les conditions de préservation de leur valeur patrimoniale comme témoins historiques d'une exploitation du site et d'une tradition de construction girondine.

Traduction dans le PSMV :

- **Règlement** : établir les dispositions en cas d'intervention pour documenter avant l'intervention, garantir la conservation si possible, définir les règles de qualité en cas d'intervention (article 11). Contrôler les destinations et sous-destinations (article 3).

AXE 8 Mener un projet d'aménagement et d'embellissement à long terme

le plan d'aménagement et d'embellissement de la cité

A des fins de cohérence des aménagements et des projets d'embellissement de la ville, un plan d'aménagement et d'embellissement est établi collégialement avec la collectivité et les services de l'Etat. Celui-ci constitue une feuille de route à court, moyen et long terme, des aménagements à venir à trois niveaux : un plan d'ensemble, des recommandations sur les espaces publics et des secteurs de projet sur les lieux les plus complexes. Afin de ne pas devenir bloquant pour l'avenir, les dispositions cadres sont retranscrites dans le règlement et le plan du PSMV autant que nécessaire tandis que les dispositions relevant de simples recommandations sont présentées à titre d'illustration pour guider les pétitionnaires, les services instructeurs et les débats en commission locale.

Traduction dans le PSMV :

- **Plan** : des retranscriptions du projet d'ensemble, légende, séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble, arbre remarquable, place, cour ou autre espace libre à dominante minérale...
- **Règlement** : article 13, article 15

5.5 Les outils réglementaires du PSMV au service du projet urbain

Plusieurs outils du PSMV sont mis en place pour servir ces objectifs.

Les deux secteurs du PSMV

L'ensemble du PSMV comprend une zone urbanisée divisée en deux secteurs à vocation spécifique :

SECTEUR A destiné au logement et activités et services.

SECTEUR B essentiellement destiné au logement.

Les articles sur les occupations du sol et destinations autorisées ou interdites découlent de cette division et sont présentées sous forme d'un tableau synthétique à l'article 2 (occupations et utilisations du sol interdites) du règlement, en distinguant les secteurs A et B.

Les catégories :

La distinction de 3 niveaux d'intérêt du bâti est retranscrite à travers la nomenclature du plan du PSMV qui distingue deux niveaux – immeubles protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur et les immeubles non protégés.

Dans les immeubles protégés on distingue deux catégories qui renvoie à des règles particulières :

Les immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (noir sur le plan).

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc...) (gris foncé sur le plan). Des éléments intérieurs particuliers à protéger, peuvent être identifiés et indiqués par une numérotation sur la parcelle et renvoi à l'annexe réglementaire.

Les immeubles non protégés (gris clair sur le plan), peuvent être conservés, améliorés, démolis ou remplacés.

De même, les catégories sur les espaces libres permettent d'identifier des espaces libres à conserver, à caractère de jardin, ou de cour et des espaces libres à créer ou à requalifier.

Règles sur l'évolution du bâti :

Dans les règles générales, un article énonce des règles sur l'occupation, le découpage et la mutualisation des immeubles ayant pour objectif de :

- conserver les grandes maisons et appartements par l'interdiction de la découpe lorsqu'elle compromet la logique architecturale et /ou l'usage de l'immeuble.
- favoriser la mutualisation des petits immeubles pour rechercher de plus grandes surfaces habitables, locaux communs et/ou locaux commerciaux plus grands.

Dans l'article 11 – architecture des constructions, les règles sont ajustées suivant la catégorie de l'immeuble :

Les immeubles protégés dont les parties intérieures et extérieures sont protégées, disposent de règles sur les éléments d'architecture intérieure. L'organisation fonctionnelle des locaux, la distribution, le plan des logements, les cloisons qui assurent l'organisation des grandes pièces sont conservés, s'ils correspondent à la logique architecturale de l'immeuble.

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées ne disposent pas de règles sur les éléments intérieurs. L'évolution de la distribution, du plan est plus libre à condition de conserver les éléments intérieurs identifiés dans la fiche immeuble et indiqué sur le plan tels qu'un escalier, une cheminée...

Les immeubles bâtis non protégés, s'ils sont conservés, peuvent évoluer et être améliorés. S'ils sont remplacés, les règles du bâti neuf s'appliquent.

Emplacements réservés :

Des emplacements réservés sont maintenus sur les fossés dans l'objectif de mettre en valeur l'ensemble formé par l'enceinte, les fossés, la contrescarpe, en supprimant les stationnements, en aménageant des accès et engageant une réflexion sur les usages liés à des espaces verts à créer ou à requalifier (jardins, espaces de loisirs, valorisation des carrières...).

Un emplacement réservé est porté au plan dans la ville basse. Il s'agit de parcelles en long à regrouper à la parcelle communale mitoyenne. L'objectif est d'aménager un petit square traversant entre les rues

de la Grande Fontaine et de la Petite Fontaine afin de renforcer la végétalisation en cœur d'îlot, valoriser une dent creuse et mieux intégrer les équipements existants (transformateurs, WC publics).

Orientations d'aménagement et de programmation :

Une orientation d'aménagement et de programmation est mise en place sur la partie basse de la ville, place Bouqueyre.

Elle répond au besoin d'accueillir un équipement public (maison de santé, pharmacie et logements) pour le maintien dans Saint-Emilion de professions médicales dont la portée est à l'échelle de l'intercommunalité et en faveur du renforcement de l'axe 1 du projet urbain : donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement.

Cette OAP donne les grandes orientations de conservation de bâti et d'implantation et gabarit de bâti neuf, ainsi que l'aménagement de cour et jardin.

5.6 Les recommandations générales sur les espaces publics

Le document « Recommandations sur les espaces publics - habiter et embellir la Cité » présente et développe en ce qui concerne les espaces publics :

- les axes évoqués ci-dessus,
- les méthodes et principes généraux d'aménagement qui en découlent. En particulier, en ce qui concerne la méthode, l'étude des documents anciens, la gouvernance adaptée à mettre en place,
- des fiches espaces publics avec des orientations d'aménagement (chap. Ci-dessous).

Le fonctionnement des espaces publics, leur partage, leur équipement en même temps que leurs qualités esthétiques et environnementales, sont autant de conditions de l'aménagement des espaces directement liés au devenir de la ville.

Par exemple la question des mobilités et des stationnements est en première ligne de ces préoccupations communes.

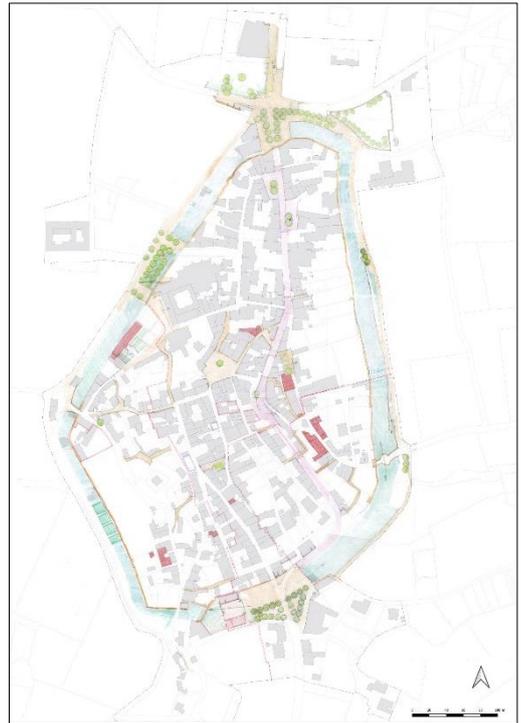
5.7 Les fiches espace public

Ces espaces publics sont les espaces du Site Patrimonial Remarquable dans lesquels le travail de révision du plan a fait apparaître le règlement graphique et écrit, les prescriptions portées au plan ne donnent un outillage suffisant.

La réalisation de cette partie du projet du PSMV, constitutive du projet urbain, a été décidée et élaborée d'un commun accord entre le service de l'UDAP, la Ville de Saint-Emilion et de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais et a fait l'objet de plusieurs échanges et réunions.

Les espaces concernés sont d'ordre divers :

- Les places de Saint-Emilion en lien avec le tour de ville, les fossés et entrées dans la cité (place du Monument aux Morts, place Bouqueyre, carrefour nord et porte Bourgeoise...).
- La rue Guadet et ses différentes séquences ponctuées de petites places (places du Chapitre et du Mercadieu) et de carrefours.
- Les espaces majeurs des douves, fossés, remparts et portes, traité comme un projet d'ensemble pour la mise valeur de ces espaces liés à l'image de la ville dans ses murs,
- Un petit espace délaissé de l'intra-muros, parcelle communale qui fait le lien entre la rue de la Petite Fontaine et de la Grande Fontaine.
- Des principes généraux sur les différents types de rues : tertres, rues secondaires...



Pour chacun des espaces une « fiche » est établie, précisant les « points d'appui » historiques (motifs anciens), l'état actuel et principales problématiques, les grands principes proposés d'aménagement.

6 Le fichier immeuble

6.1 Les fiches d'immeuble à la parcelle

Elle comprend 3 volets :

Volet 1 - Les données de la parcelle et des immeubles bâtis non bâtis :

Les données de la parcelle : adresse, numéro....

Un fonds de plan parcellaire précisant les géométries des immeubles bâtis et non bâtis de la parcelle, issues de l'enquête, avec indication des catégories

L'Antériorité dans le PSMV de 1988

Les données générales de la typologie architecturale et historique, et le cas échéant la notion d'appartenance à un ensemble de cohérence

L'inventaire patrimonial détaillé par façades et par éléments y compris intérieurs

La prescription générale à l'échelle de chaque immeuble de la parcelle suivant les catégories du plan

Les prescriptions de détail (modifications, écrêtement...)

L'état général, l'occupation et la destination de l'immeuble, des informations sur l'accès aux étages et le stationnement.

Volet 2- Le reportage photographique lié à cet inventaire

Les photographies publiées dans la fiche pdf concernent les extérieurs. Les photographies prises dans les intérieurs ne sont visibles que depuis l'application par les services instructeurs et l'ABF.

Volet 3 – la documentation

La principale documentation historique dont les fiches inventaires et l'importante documentation du PCR.

6.2 Un bon taux de visite des immeubles pour une connaissance approfondie

Grâce aux visites systématiques de toutes les parcelles, organisée par les services de la communauté de communes et de la commune, une grande majorité des parcelles a pu être visitée par les architectes, accompagnés pendant une année par une archéologue du bâti en charge du PCR et le technicien du service urbanisme de la ville.

Taux de visite

Sur 494 parcelles contenues dans le PSMV :

- 413 parcelles ont fait l'objet d'une visite complète, extérieure et intérieure (partie commune et au moins un appartement) – soit 84% de taux de visite
- 5 parcelles ont fait l'objet d'une visite extérieure et des parties communes (escalier) – soit 1% de taux de visite.
- 76 parcelles ont été étudiée et évaluée sur les extérieurs soit pour un refus de visite ou immeuble vacant soit 16% de taux de visite.

Ce très bon taux de visite permet d'avoir une bonne connaissance du tissu bâti et de porter des prescriptions issues d'une réelle évaluation de terrain.

6.3 Les critères d'évaluation et de conservation

L'évaluation de l'intérêt patrimonial des immeubles est établie sur plusieurs critères exposés dans les diagnostics (chapitre 2- le patrimoine).

Cette évaluation prend en compte :

- L'architecture dans son ensemble, la cohérence de l'écriture entre la composition des façades et l'échelle des détails et les évolutions possibles.
- Les compositions complexes d'époques superposées (façades palimpsestes) qui donnent à voir différentes époques de construction.
- La cohérence entre intérieur et extérieur (façade et distribution, décors)
- L'intérêt du fonctionnement des immeubles (distribution intérieure)
- La structure du bâti comme patrimoine notamment les structures médiévales (murs, refends, arcades...) encore très nombreuses dans les maisons de Saint-Emilion.
- Dans les intérieurs, la présence d'ensemble de cohérence (pièce avec tous ses éléments d'équipements et décor cheminée, parquet, plafond...) ou d'éléments isolés (une cheminée dans une pièce par exemple).
- L'intégrité de ces éléments, leur état et leur conservation.
- Pour les espaces non bâtis, jardins et cours, la valeur en tant qu'espace de vie lié à la maison et la valeur dans le tissu comme espace de respiration.

6.4 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement

L'étude des immeubles et le fichier immeuble servent de base à l'établissement de prescriptions. La majorité des prescriptions particulières sont inscrites dans la fiche parcelle. Elles ont pour but de guider le projet de restauration et d'évolution de l'immeuble. Certaines prescriptions visent à des modifications beaucoup plus conséquentes pour conserver et restaurer un immeuble protégé (légende noir et gris foncé sur le plan) ou améliorer, remplacer un immeuble non protégé (gris clair sur le plan). Elles sont identifiées sur le plan par un M et renvoient à la liste des immeubles ou parties d'immeuble dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées en annexe du règlement.

6.5 Le lien entre le plan et le fichier immeuble

Les fiches immeubles sont consultables dans l'application – base de données et reliées au plan construit sous format SIG. Les fiches parcelles et le plan sont « verrouillés » une fois le projet du PSMV approuvé. La partie documentaire (GED) reste accessible et peut s'enrichir de nouveaux documents.

Les fiches ne devant pas être rendues publiques, un identifiant d'accès réservé est mis en place : accès réservé au service de l'UDAP, au service urbanisme de la Ville, au service instructeur de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

7 Le plan, le règlement

7.1 Le plan et la légende

7.1.1 Composition et actualisation

Le plan est composé à partir des catégories définies suivant la légende polychrome correspondante.

Il est établi dans le SIG et peut être édité à toute échelle appropriée pour les besoins des études et instructions des autorisations d'urbanisme. Edité à l'échelle réglementaire du 1/500 et 1/1000e, il comprend 4 feuilles.

L'ensemble des parcelles, des immeubles bâtis et non bâtis bénéficient des indications qui renvoient aux dispositions du règlement.

L'étude du bâti et des espaces (fichier immeuble) a conduit à reconsidérer l'évaluation et la prescription sur chaque immeuble bâti et non bâti.

Le plan du PSMV proposé s'avère ainsi sensiblement différent du plan précédent :

- Il propose une nouvelle délimitation des secteurs A et B (légèrement étendu).
- Une prise en compte plus large et exhaustive des espaces non bâtis, cours et parcs et jardins.
- La distinction des espaces cultivés en tant que tel, par la légende « espaces libres à dominante végétale (vignes) ».
- L'identification de trois points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur.



Extrait du plan du PSMV, planche du centre

7.1.2 Contenance et protections

Le P.S.M.V. de Saint-Emilion couvre une surface de 29 hectares 64 et contient 494 parcelles, 1297 immeubles identifiés dont 842 immeubles bâtis et 455 immeubles non bâtis. Il comprend 15 édifices protégés par la législation sur les Monuments Historiques.

Nota : les statistiques présentées incluent les MH protégés en totalité et les immeubles dont des éléments sont protégés au titre des MH.

Le PSMV comprend également les espaces publics et ensembles emblématiques de Saint-Emilion dont les remparts, fossés, tour de ville.

Immeubles bâtis

223 immeubles sont identifiés comme immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (noir) et représentent environ 26 % des immeubles bâtis.

306 immeubles sont identifiés comme immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture...) (gris foncé) et représentent environ 24 % des immeubles bâtis.

263 immeubles sont identifiés comme immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (gris clair) et représentent 36 % des immeubles bâtis.

47 immeubles sont identifiés comme immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées (jaune) afin de créer un espace libre minéral ou végétal et représentent 6 % des immeubles bâtis.

8 futurs immeubles possibles, sont représentés sur le plan sous la légende limite maximale d'implantation de construction (tireté rouge). Ils sont listés dans les annexes du règlement avec une indication des gabarits.

Immeubles non bâtis :

152 immeubles non bâtis sont identifiés en « Parc ou jardin de pleine terre » et représentent 33 % des immeubles non bâtis.

14 immeubles non bâtis sont identifiés en « Espace libre à dominante végétale/vignes » et représentent 3 % des immeubles non bâtis.

214 immeubles non bâtis sont identifiés en « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale » et représentent 47 % des immeubles non bâtis.

25 immeubles non bâtis sont identifiés en « Espace vert à créer ou à requalifier » et représentent 5 % des immeubles non bâtis.

10 immeubles non bâtis sont identifiés en « Place, cour ou autre espace à dominante minérale à créer ou à requalifier » et représentent 2 % des immeubles non bâtis.

13 immeubles non bâtis sont identifiés en « Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales » et représentent 3 % des immeubles non bâtis.

7.1.3 La légende du plan

La légende du plan est polychrome. Elle correspond à l'ensemble des constructions, espaces libres et éléments en correspondance avec le règlement écrit, et distingués par une couleur et/ou un graphisme en fonction des objectifs de sauvegarde et de mise en valeur qui leur sont attachés dans le PSMV :

1- Limites du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Limite de PSMV à l'intérieur du site patrimonial remarquable

Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation



Les limites des deux secteurs A et B qui correspondent à des destinations différenciées, sont représentées par un tireté violet. De même, le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation est identifié par ce symbole.

2- Les immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques

Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques



Ces édifices, parties d'édifices (façade et/ou mur d'enceinte), espaces libres ou éléments, relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques. Ils sont identifiés par le logo des monuments historiques. En application de l'article L.632-3 du code du patrimoine, les monuments historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux.

La liste des monuments historiques est annexée au document du PSMV en tant que servitudes d'utilité publique.

3- Les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité

Les immeubles dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité sont figurés sur le plan polychrome par des aplats noirs.

Toutes démolitions, enlèvements, altérations, surélévations ou modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice conformément au Code de l'Urbanisme, des dispositions du règlement et des éventuelles dispositions désignant les modifications figurant en annexe du règlement.

Les mesures de protection et de mise en valeur s'étendent :

- aux carrières, caves et puits,
- aux éléments d'architecture, de distribution et de décor intérieurs.

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc...)

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées sont figurés sur le plan polychrome par des aplats gris foncés. Comme la catégorie précédente, les démolitions, enlèvements, surélévations ou modifications sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice.

Les éléments intérieurs particuliers (indiqués par une numérotation sur la parcelle et renvoi à l'annexe réglementaire)



Les éléments intérieurs particuliers identifiés dans les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées, sont figurés sur le plan par une vignette avec le nombre d'éléments. Ces éléments sont listés dans une annexe du règlement. Ils sont conservés et restaurés suivant les règles sur les éléments d'architecture intérieure.

Les murs de soutènement, murs de clôture

Les murs de soutènement et murs de clôture d'intérêt patrimonial, sont identifiés sur le plan par un linéaire gris foncé. Ils sont conservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

*Les éléments extérieurs particuliers (portail, puits, fontaine...)*

Les éléments extérieurs particuliers sont indiqués sur le plan par une étoile au contour gris foncé et cœur blanc. Ces éléments qu'ils soient situés sur les espaces libres parcs ou jardins ou cours, ou espaces publics, sont conservés et restaurés.

*Les séquences naturelles (front rocheux, falaise)*

Les séquences naturelles type front de taille apparents figurent sur le plan, par un linéaire vert dentelé. Les fronts de taille sont maintenus et entretenus sans ajouts visibles.

*Les parcs ou jardins de pleine terre*

Les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale sont repérés sur le plan par une trame de ronds verts. Ces espaces sont maintenus ou restitués dans leur état et leur motif : parc, jardin...

*Les espaces libres à dominante végétale (vignes)*

Les espaces libres à dominante végétale sont repérés au plan par une trame verte. Ils désignent principalement des espaces cultivés (vignes). Ces espaces sont maintenus ou restitués dans leur état et leur motif : espace cultivé...

*Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale*

Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale sont repérés sur le plan par une trame mouchetée brune. Ils sont conservés et maintenus libres de construction.

*Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble*

Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble sont identifiées sur le plan par un linéaire de cercles verts. Ces ordonnances sont maintenues, entretenues et remplacées.

*Les arbres remarquables ou autres éléments naturels*

Les arbres remarquables ou autres éléments naturels sont identifiés sur le plan par un cercle vert. Les arbres sont maintenus ou remplacés sous certaines conditions définies par le règlement.

*Points d'eau ou source*

Identification des fontaines et lavoirs dans la ville basse

*Cours d'eau (ruisseau de la Petite Fontaine)*

Le ruisseau est identifié sur le plan par un linéaire bleu. Il est conservé et mis en valeur.

*Passage d'eau souterrain (ruisseau de la Grande Fontaine)*

Le ruisseau sur ces parties canalisées, est identifié sur plan par un tireté bleu. Il est conservé. Il ne peut être ni comblé ni dévié.



4- Les immeubles non protégés

Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère



Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés sont figurés sur le plan par des aplats gris clair. Ces immeubles ou partie d'immeubles sont soit conservés, restaurés et améliorés, soit démolis pour être remplacés. Dans ce cas le règlement renvoie aux règles sur la construction neuve.

Les immeubles non bâtis ou autres espace libres, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère



Les immeubles non bâtis ou autres espace libres non protégés, sont figurés sur le plan par des aplats blancs. Ils peuvent accueillir des constructions sous certaines conditions et pour des extensions, garages et dépendance.

5- Les conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

Les immeubles ou parties d'immeuble dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées



Les immeubles ou parties d'immeuble dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées sont identifiés sur le plan par une lettre M en rouge. Les modifications peuvent prescrire une modification, un écrêtement ou une surélévation. Ces modifications sont listées dans une annexe du règlement.

Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées



Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées sont figurés sur le plan par des aplats jaune. Ces éléments sont listés dans une annexe du règlement. Ils ne peuvent être reconstruits.



Les espaces verts à créer ou à requalifier

Les espaces verts à créer ou à requalifier sont identifiés sur le plan par une hachure verte. Ils sont restitués ou créés suivant les règles sur les parcs et jardins.

Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou requalifier



Les cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou requalifier sont identifiés sur le plan par une hachure brune. Ils sont restitués ou créés suivant les règles sur cours ou autres espaces libres à dominante minérale.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le plan par un quadrillage rouge. Ils sont listés dans une annexe du règlement.



Les limites maximales d'implantation de construction

Les limites maximales d'implantation de construction sont figurées au plan par un tireté rouge. Elles définissent l'emprise au sol maximum des constructions. Elles sont listées dans une annexe du règlement avec la prescription de hauteur maximum.



Les hauteurs maximales de faitages de construction

Les hauteurs maximales de faitage de construction sont figurées au plan par un tireté rouge et l'indication de la hauteur dans le triangle. Une marge de + ou - 1 m est prévue dans le règlement écrit, afin de fixer une hauteur minimale et maximale.



Les points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur

Les points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur sont figurés sur le plan par un cône de couleur rouge. Ils correspondent aux trois points de vue remarquables de la cité, depuis le linéaire « en balcon » des espaces publics en surplomb sur la cité.



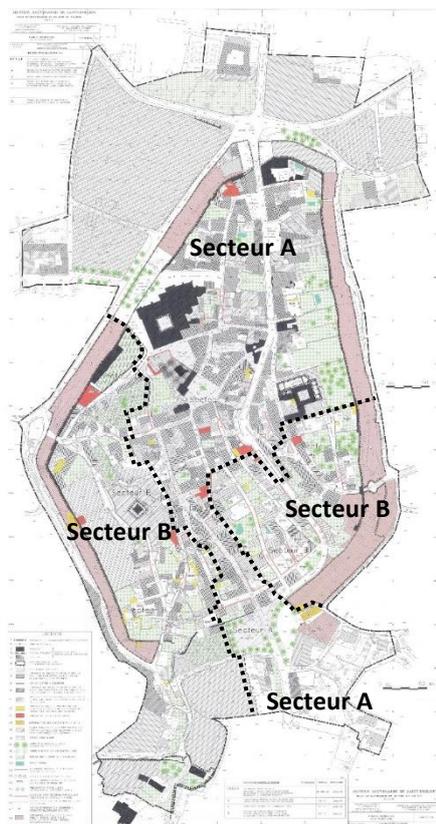
7.1.4 Evolution de la limite des secteurs A et B

Le plan du PSMV propose une nouvelle délimitation des secteurs A et B, en application de l'axe du projet urbain : AXE 1 Donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement et la volonté des élus d'infléchir la tendance à la perte progressive de ses habitants et de protéger les zones d'habitat.

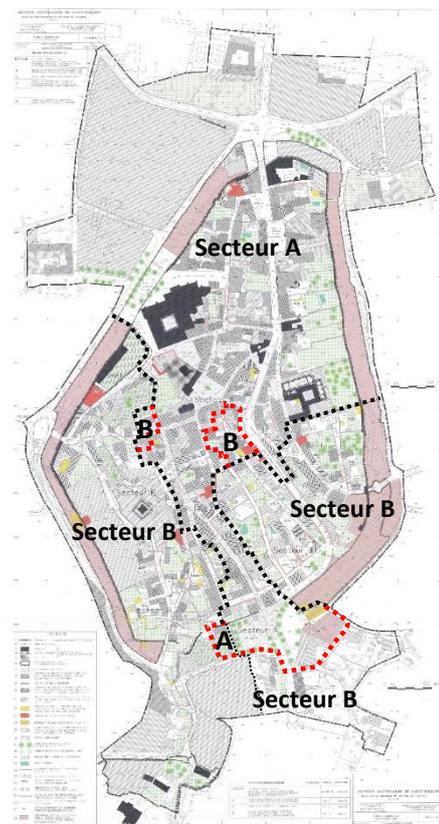
La délimitation a été revue suivant les constats de terrain, les visites possibles des bâtis et a été débattue en commission technique et avec les élus.

Il est proposé ci-dessous, une justification secteur par secteur de cette évolution, entre le PSMV de 2010 et le PSMV révisé.

Ci-dessous plan général avec les évolutions proposées et débattues en réunion.



Plan du PSMV de 2010 et secteurs



Plan et proposition d'évolution

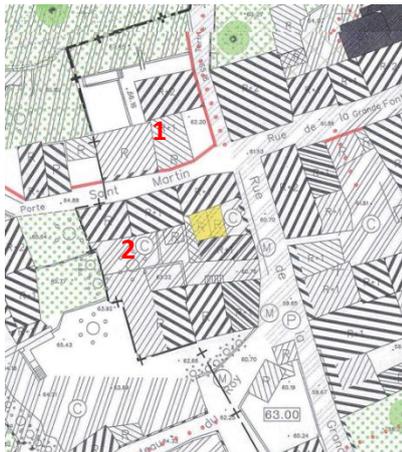


Plan du PSMV de 2010 et secteurs



Plan du PSMV en projet

Intégration dans le secteur B de l'îlot compris entre la rue du Marché et la rue du Thau (1) et une partie de l'îlot entre la rue du Thau et la rue de la Petite Fontaine (2), du fait que les bâtis et rez-de-chaussée en particulier sont encore destinés au logement, logement à protéger au titre de l'Axe 1 du projet urbain : donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement.

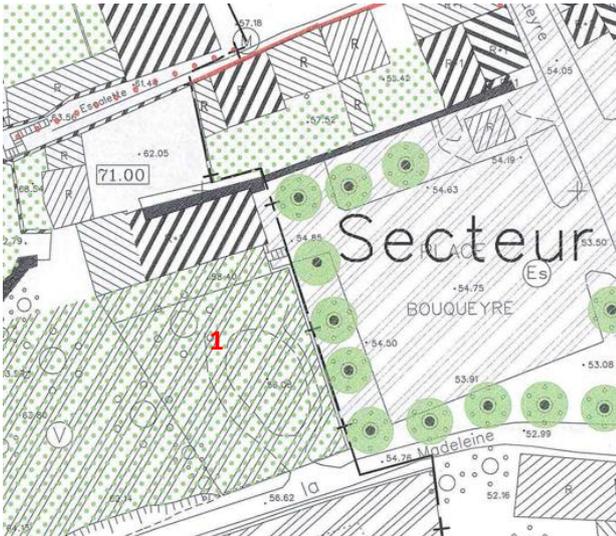


Plan du PSMV de 2010 et secteurs

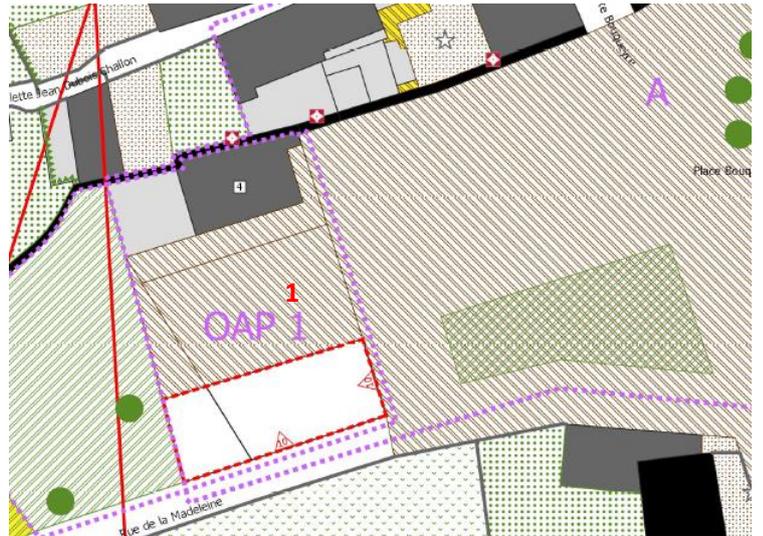


Plan du PSMV en projet

Intégration dans le secteur B de l'angle de l'îlot compris entre la rue de la Porte Saint Martin et le terre des Vaillants (1) et deux parcelles supplémentaires de l'angle de l'îlot entre la Porte Saint Martin et la rue de la Grande Fontaine (2), du fait que les bâtis et rez-de-chaussée en particulier sont encore destinés au logement, logement à protéger au titre de l'Axe 1 du projet urbain : donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement.



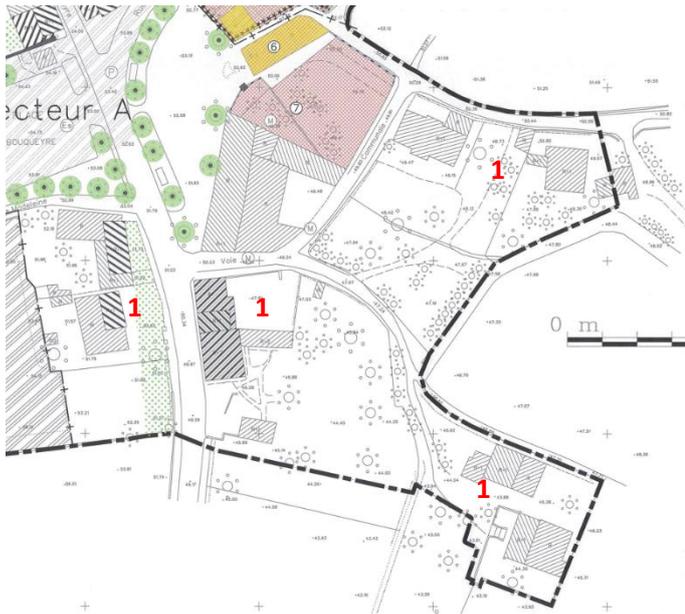
Plan du PSMV de 2010 et secteurs



Plan du PSMV en projet



Intégration dans le secteur A de l'angle de l'îlot compris entre la place Bouqueyre et la rue de la Madeleine (1), afin de rendre possible le projet d'une maison médicale pour les habitants de Saint-Emilion et environ, dont les orientations sont décrites dans l'OAP et en application de l'Axe 1 du projet urbain : donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement.



Plan du PSMV de 2010 et secteurs



Plan du PSMV en projet



Intégration dans le secteur B des maisons situées au sud, à l'entrée de la ville (1) du fait que les bâtis et rez-de-chaussée en particulier sont encore destinés au logement, logement à protéger au titre de l'Axe 1 du projet urbain : donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement.

7.1.5 Emplacements réservés

Le PSMV comprend deux emplacements réservés portant une numérotation et attribués à la Ville de Saint-Emilion :

ER 1: Objet : Projet d'aménagement et d'embellissement des fossés, création ou requalification des espaces verts

Cet emplacement réservé porte les espaces de fossés compris entre l'enceinte et la contre-escarpe, ceinturant la cité. Cet emplacement réservé englobe trente-quatre parcelles qui sont en grande majorité des sols protégés au titre des monuments historiques. Une partie des parcelles est propriété communale, l'autre propriété privée.

Cet emplacement réservé permet de retrouver la cohérence et la continuité de cet espace, de mettre en place un projet d'aménagement et d'embellissement global et de créer ou requalifier des espaces verts. Les orientations de ce projet sont décrites dans le projet urbain et les fiches sur les espaces publics.

ER 2 : Objet : Aménagement d'un square traversant entre les rues de la Petite Fontaine et de la Grande Fontaine.

Cet emplacement réservé porte sur l'acquisition de deux espaces libres sur les parcelles AP0437 et AP0478. Cette bande non bâtie permet d'agrandir une parcelle communale afin d'aménager cet espace libre sans qualification particulière aujourd'hui, un espace de jardin public, traversant entre les deux rues.

7.2 Le règlement

Le règlement s'applique sur tout le périmètre du Site Patrimonial Remarquable géré par le PSMV qui comporte deux secteurs A et B.

Il est structuré en deux grands chapitres :

Les règles générales applicables au territoire couvert par le P.S.M.V.

Les règles particulières applicables au territoire couvert par le P.S.M.V. qui expose les règles en 3 sections.

Cette organisation a été adoptée car elle maintient une structure de règlement analogue à celle du PLUi approuvé en mars 2018, qui s'applique sur le territoire de Saint-Emilion en dehors du SPR-PSMV.

7.2.1 Règles générales applicables au territoire couvert par le PSMV

Cette partie expose le champ d'application territorial, la structure du règlement, la division en deux secteurs, la légende et la classification des immeubles bâtis et non bâtis. Elle rappelle le régime des autorisations de travaux, fait état de la liste des annexes réglementaires. Elle expose également le rôle de médiation de la commission locale du Site Patrimonial remarquable.

Enfin, elle comprend un ensemble de règles générales applicables de façon large :

- Dépose et réemploi de matériaux et éléments

- Traces et vestiges anciens découverts en œuvre
- Règles au service de la mise en valeur de découvertes et d'éléments parfois épars, privilégiant le maintien sur place, sinon dans le Site patrimonial
- Obligations de modifications, écrêtements, surélévations
- Règle au service de la valeur d'ensemble du tissu urbain, via un repérage à l'immeuble sur le plan et dans le règlement
- Occupation, découpage et mutualisation des immeubles
- Règle au service de la valorisation des grands logements encore existants ou la création de grands logements dans le cadre de la reconquête de logements habités à l'année, de la protection des intérieurs et des caves.
- Principe de réversibilité
- Principe général caractérisant une capacité d'intervention au profit de l'usage tout en permettant d'en fixer une limite
- Principes d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des immeubles protégés, des immeubles non protégés et des immeubles à édifier
- Règle au service d'une démarche de transition énergétique tenant compte de l'intelligence du bâti ancien, dans le but d'en respecter la valeur patrimoniale
- Aménagement et constructions dans les espaces non bâtis non protégés
- Règle au service d'aménagements permettant d'améliorer l'habitabilité dans un principe d'équilibre entre le bâti et l'espace libre (cas des cœurs d'îlot)
- Conditions particulières relatives à la salubrité et la gestion des déchets, la vie collective des immeubles
- Conditions particulières relatives à la prévention des risques
- Règle au service des conditions indispensables à l'aménagement et la sécurité de l'habitat urbain, dans le respect du patrimoine de la Cité.

7.2.2 Règles particulières applicables au territoire couvert par le PSMV

Section 1

Règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions

Article 1 - Destinations des constructions et aménagements

Les destinations retenues et précisées dans leur description sont en concordance avec :

- les axes du projet urbain,
- la volonté de retrouver des habitants dans la cité.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Objectif :

Interdire les occupations et utilisations du sol contraires aux destinations retenues et à la vocation du PSMV, en raison de leur impact en termes d'usage et de risque d'altération du patrimoine bâti et des espaces libres.

Cet article distingue les deux secteurs : le secteur A destiné au logement, activités et services et le secteur B essentiellement destiné au logement afin de répondre aux objectifs de maintenir et retrouver des habitants dans la cité.

Article 3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

3.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Objectif :

Réglementer les occupations du sol et les aménagements qui ne sont pas interdits mais qui par leur nature ou leur échelle sont de nature à avoir un impact contraire sur la qualité de vie urbaine, le tissu urbain et le patrimoine archéologique : installations classées, commerce et entrepôt, interventions sur le sol et le sous-sol.

3.2 Conditions particulières relatives aux destinations

Objectifs :

Indiquer pour chacune des destinations (commerces, locaux d'activité ou de services), les objectifs et obligations qui leurs sont afférentes.

Protéger les caves et carrières en interdisant la création de logements ou pièces de vie.

Limiter les constructions dans les immeubles non bâtis

Encadrer les constructions dans l'espace public

3.3 Conditions particulières aux troglodytes et carrières

Objectifs :

Dans le sens de l'axe 7 du projet urbain, préserver et mettre en valeur les habitations troglodytes et les carrières.

Pour cela des règles particulières bordent les destinations des troglodytes et carrières, en limitant leur utilisation à des activités de service, commerces, exploitation agricole (chai), équipement d'intérêt collectif, dont les projets peuvent être propices à conserver et mettre en valeur le sous-sol de Saint-Emilion.

Article 4 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Objectif :

Permettre de conserver les capacités existantes, de créer de nouvelles aires de stationnement sans toutefois aggraver les conditions de réalisation dans les immeubles bâtis et les immeubles non bâtis.

Section 2

Règles en matière de caractéristiques urbaines et architecturales

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif :

Pérenniser la morphologie urbaine découlant de la géométrie viaire historique et du mode d'occupation des ilots.

Dans cet article les règles sont établies de façon à garantir le maintien du tissu urbain et de la continuité des espaces publics, essentiellement en cas de (re)construction.

Le sens de la règle est le maintien et la valorisation de la structure et des paysages urbains tels qu'ils sont définis par les continuités bâties de la cité.

Dans ce sens sont envisagés les ajustements liés à des contextes particuliers, la possibilité d'établir des continuités par des clôtures importantes, les cas de découverte archéologique, la mise en œuvre des orientations d'aménagement dans les secteurs concernés.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Objectif :

Pérenniser la morphologie urbaine découlant du mode d'occupation des ilots.

Dans cet article la règle a pour but de ne pas laisser implanter de constructions (pour celles qui sont autorisées) en milieu de parcs et jardins, cours ou autres espaces libres et de protéger les andrones et venelles encore existants.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Objectif :

Pérenniser la morphologie urbaine tout en fixant :

- les modalités de renouvellement du bâti en termes de bâti et d'espaces libres,
- une marge d'évolution du tissu dans le sens de l'amélioration des conditions d'habitabilité,
- une possibilité de développement de l'usage des rez de sol (locaux liés aux besoins de l'habitat et aux activités).
- Cinq cas sont précisés :
- Reconstruction d'un immeuble non protégé : l'emprise bâtie est inférieure ou égale à l'emprise existante,
- les constructions nouvelles, non réglementé renvoi à la règle suivante (indication d'une emprise de construction maximale) ,
- les constructions dans les parcs et jardins, les espaces libres à dominante végétale : l'emprise maximale est limitée à 10% de la surface de l'espace libre,
- Les constructions dans les immeubles non bâtis ou autres espaces libres, soumis en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère : l'emprise n'est pas limitée.
- La construction est implantée sur l'emprise de construction maximale figurant au document graphique.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Objectif :

Maintenir le velum acquis défini par les immeubles à conserver, et harmoniser celle des immeubles nouveaux (par remplacement ou par construction nouvelle), en tenant compte du contexte et du paysage urbain.

Plusieurs cas sont précisés :

- les immeubles bâtis protégés : la hauteur est celle de l'immeuble diminuée des parties à écrêter ou augmenter des parties à restituer, en fonction de l'architecture.
- les immeubles bâtis non protégés : la hauteur est maintenue ou ponctuellement un immeuble peut être surélevé à hauteur moyenne des mitoyens.
- Les immeubles non protégés avec prescription de hauteur : la hauteur est définie sur le plan et en annexe du règlement.
- les constructions nouvelles en remplacement des immeubles non protégés : la hauteur est celle de l'immeuble remplacé sauf indication portée au plan.

- les constructions nouvelles sur terrain libre : la hauteur est la hauteur moyenne des constructions riveraines ou la hauteur est indiqué sur le document graphique du PSMV et l'annexe du règlement.
- les constructions dans les parcs et jardins, espaces libres : la hauteur est inférieure à celle du bâti. Les constructions à usage autres que l'habitation sont limités à 3,50 m au faitage.

Article 11 – L'architecture des constructions

Objectif :

Définir de façon détaillée les modalités d'intervention sur le bâti et les espaces libres dans le PSMV affectant leur aspect. Les règles sont établies dans le sens de :

- la sauvegarde et de la mise en valeur attentive du patrimoine, en valorisant selon les cas soit la restitution, soit l'équilibrage de l'architecture
- En incluant les prescriptions liées à l'environnement et l'amélioration des performances énergétiques.
- Hormis les immeubles protégés par la législation sur le Monuments Historiques dix cas sont développés :
- Les immeubles bâtis protégés, les immeubles dont les parties intérieures et extérieures sont protégées et les immeubles dont les parties extérieures sont protégées.
- Les immeubles bâtis non protégées pouvant être améliorés ou remplacés lorsqu'ils sont conservés.
- Les constructions neuves ou en remplacement d'immeuble bâti non protégé pouvant être démoli ou remplacé.
- Les constructions dans les immeubles non bâtis protégés et non protégés,
- Les constructions dans les espaces publics.
- Les murs et les clôtures.
- Les carrières et troglodytes.
- Les immeubles ou partie d'immeubles dont la démolition peut être imposée.
- Les immeubles situés dans les cônes des points de vue.

Les règles sur les **immeubles bâtis protégés** sont nombreuses, à la mesure de la qualité, l'étendue et de la diversité des ouvrages qui les composent.

Les règles architecturales ont essentiellement pour but la conservation de tout ce qui compose la construction et l'architecture, les façades et les toitures, leur entretien et leur restauration dans les règles de l'art qui prévalent en matière de patrimoine bâti.

Le respect des dispositions existantes est un objectif majeur de cette catégorie de premier plan dans le PSMV, ce qui exclue notamment l'altération des façades (matériaux ou menuiseries inadaptées par exemple) et des toitures.

Les règles incluent de façon transversale les dispositions liées à l'amélioration des performances énergétiques.

Les règles sont ordonnées selon les contenus et chapitres suivants :

Façades

Composition architecturale des façades

Maçonneries

Pans de bois et maçonneries de panneaux de remplissage

Parements en pierre de taille

Parements de maçonnerie et enduits

Modénature, petits équipements de façade et décors

Bardage extérieure de façade
Menuiseries de portes et leurs impostes
Menuiseries de fenêtres et vitrages
Menuiseries de volets et contrevents, ferronnerie, devantures, enseignes et pré-enseignes
Réseaux, équipements techniques, appareillages divers, coffrets

Toitures

Charpentes
Débords de toiture
Couvertures
Lucarnes et châssis de toit
Ouvrages en toiture
Recueil des eaux pluviales

Éléments d'architecture intérieure

Organisation fonctionnelle des locaux, passage des réseaux
Structure des planchers
Murs de refends
Charpentes
Caves
Escaliers
Cheminées
Plafonds
Menuiseries intérieures, boiseries et lambris et décors muraux
Éléments d'architecture à valeur archéologique et architecturale

Ces dernières règles sur les éléments d'architecture intérieure, s'appliquent aux immeubles dont les parties intérieures et extérieures sont protégées.

Pour les immeubles dont les parties extérieures sont protégées, sur lesquels sont identifiés des éléments intérieurs particuliers (escalier, cheminée, indiqués par une numérotation sur la parcelle et renvoi à l'annexe réglementaire), ces règles s'appliquent aussi afin de conserver, restaurer l'élément identifié.

Les règles sur **les immeubles bâtis non protégés pouvant être améliorés ou remplacés**, sont du même ordre, en portant sur l'aspect extérieur des immeubles : l'objectif en est la valeur de l'ensemble urbain au-delà de la distinction immeuble protégé ou non.

Les règles **sur les constructions neuves sur terrain constructible ou en remplacement d'immeuble bâti non protégé pouvant être démoli ou remplacé**, portent sur les modalités d'intégration dans le tissu ancien. L'exposé des « éléments régulateurs » à prendre en compte ouvre à la possibilité d'une écriture architecturale nouvelle mais pas autiste.

Une attention particulière est portée sur l'architecture **des constructions dans les immeubles non bâtis protégés et non protégés**, en distinguant les extensions mesurées des constructions existantes, les garages et les dépendances.

Une distinction est faite en faveur **des constructions dans les espaces publics**. Trois cas sont réglementés : les installations provisoires, les ouvrages techniques et petites constructions, les édifices d'usage public. Pour ce dernier cas, leur architecture peut faire appel à la singularité :

- Implantation et programme concerté
- Conception architecturale,
- Matériaux.

Les règles sur **les murs et les clôtures** sont détaillées en fonction de leur nature : clôture sur l'espace public, clôture entre parcelles.

Des règles particulières sont établies pour **la sauvegarde et mise en valeur des troglodytes et carrières**. Elles distinguent les mesures préalables aux travaux de confinement, les travaux de confortement des troglodytes et carrières. Un dernier point traite des séquences naturelles-fronts de taille apparents.

Les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée figurent dans l'annexe du règlement. Ils ne peuvent être reconstruit.

Trois points de vue sont portés au plan. Ces perspectives, possibles depuis tout le linéaire en balcon de l'espace public, permet d'avoir des vues plongeantes sur la ville.

Des règles particulières sont précisées sur l'architecture des toits des **immeubles situés dans les cônes des points de vue, perspective, afin de les préserver et de les mettre en valeur**.

Article 12 – Les immeubles non bâtis et plantations

Objectif :

Promouvoir le maintien des espaces non bâtis et les plantations, sur les espaces privés et les espaces publics, leurs qualités environnementales conformément à la morphologie de la cité, ainsi que leur dégagement selon le plan du PSMV.

Plusieurs cas sont distingués :

Dans les espaces soumis à prescriptions particulières, **les cours ou autres espaces libres à dominante minérale et les parcs ou jardins de pleine terre, les espaces libres à dominante végétale, les espaces verts à créer ou à requalifier**. Les règles vont dans le sens de maintenir ces espaces libres de constructions, de maintenir des sols perméables, de mettre en valeur les continuités végétales et/ou les ruisseaux, de conserver les éléments extérieurs particuliers identifiés, à valeur patrimoniale, et de préserver et renouveler les plantations existantes dont les arbres remarquables ou ordonnances végétales repérés sur le plan du PSMV.

Un article particulier sur les aménagements des immeubles non bâtis situés dans les cônes des points de vue, perspective visent à garantir la préservation et la mise en valeur des cônes de vue.

Les règles sur les espaces publics sont développées sous plusieurs axes et portent sur les enjeux du projet urbain du PSMV et se déclinent en :

- L'aménagement et les sols urbains (conception, réseaux, traitement des sols, ordonnances végétales, éléments extérieurs particuliers et ruisseau canalisé.
- Les étals, chevalets et terrasses, l'enjeu étant la qualité et la cohérence à rechercher par ensemble afin de valoriser l'image de Saint-Emilion.
-

Section 3

Règles en matière d'équipement de la zone

Article 13 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Objectif :

Garantir l'usage des immeubles bâtis et non bâtis dans les conditions de desserte normales, sans mettre en danger le patrimoine.

Cet article :

Rappelle que les parcelles doivent avoir un accès adapté aux besoins, y compris dans les fonds.

Article 14 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Objectif :

Garantir l'habitabilité, le bon usage et le bon fonctionnement des réseaux.

Cet article rappelle que les immeubles pour être aménagés et habitables doivent être raccordés aux différents réseaux.

Il précise que :

- Les branchements nouveaux obéissent à des règles de dissimulation.
- Dans les annexes du règlement figurent les plans des réseaux.

8 Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation

8.1 L'OAP sur la place Bouqueyre

8.1.1 L'objectif de l'OAP

Une Orientation d'aménagement et de programmation est étudiée, en cohérence avec le projet urbain du PSMV. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur un secteur à forts enjeux, par sa position sur l'entrée de ville sud et en termes d'aménagement et de composition urbaine en relation avec la place Bouqueyre et la mise en valeur de l'enceinte et des fossés et de l'image de la cité dans ses murs.

Les objectifs de l'OAP sont :

- Définir en termes d'orientations les qualités attendues des programmes d'aménagement sur ces parcelles et espaces
- Constituer le support de l'aménagement et la valorisation de ces espaces qui nécessite une concertation entre la Collectivité et l'Autorité Administrative
- Constituer le support de la médiation présidant à leur mise en œuvre.

L'OAP comprend plusieurs parcelles, au sud de la ville :

aménagement des parcelles AP0169/170/171 qui bordent la place Bouqueyre côté ouest.

Cette OAP est accompagnée de principes de recommandations d'aménagement de la place Bouqueyre, transcrite dans les fiches espaces publics.

8.1.2 Modalités d'application et de mise en œuvre de l'OAP, médiation

Les propositions inscrites dans l'O.A.P. sont des intentions. A cette fin, les orientations d'aménagement et de programmation dessinées, restent de l'ordre du « schéma » ou intentions écrites, pour ne pas « figer » les prescriptions sur papier et permettre une adaptation des futurs projets aux programmes et à des contraintes soulevées lors de l'étude des aménagements.

Seules un certain nombre de dispositions structurantes (limites maximales d'implantation de construction, hauteur maximale de faitage, espace libre à dominante minérale à créer) sont retranscrites directement sur le plan réglementaire et le règlement, tout en restant à apprécier et préciser dans le détail.

Pour être appliquées et mise en œuvre dans le respect du projet du PSMV, les dispositions de l'OAP doivent être étudiées et mises en œuvre de façon concertée entre la collectivité et les services instructeurs et l'architecte des bâtiments de France, sous l'autorité de la Commission Locale du SPR.

8.1.3 Les thématiques et principes développés : reconquérir de l'habitat et permettre l'implantation d'un bâtiment recevant du public

L'O.A.P. propose sur ce secteur des principes pour :

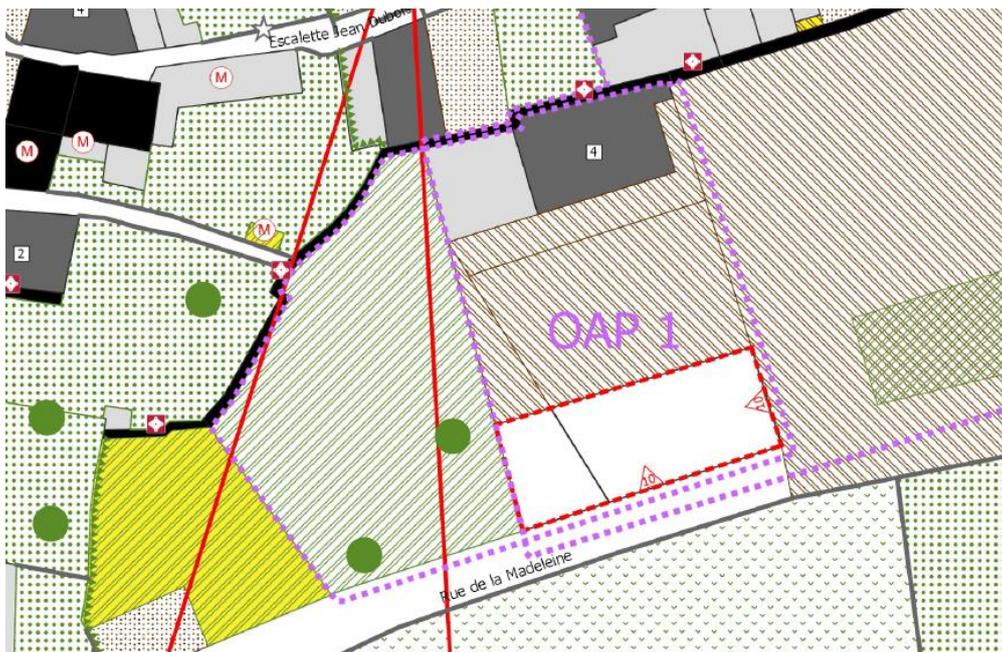
- Restructurer le bâti et les espaces libres
- Reconstruire un immeuble sans intérêt architectural et urbain.
- Intégrer un nouveau volume en vis en vis de la maison existante, en limitant son emprise constructible et sa hauteur (ne pas dépasser la hauteur de la maison existante à conserver) afin de dégager une vue vers les anciens fossés et l'enceinte.
- Scinder cet immeuble à construire, au moins en deux volumes, à implanter dans la pente.
- Recomposer une espace libre structurant, de type cour.
- Mettre en valeur en grand espace vert et dégager le front de taille sur lequel repose le mur d'enceinte protégé au titre des monuments historiques.

Accueillir un programme en faveur de l'habitat et des habitants de Saint-Emilion

En réponse à l'AXE 1 du projet urbain du PSMV - Donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement, l'OAP définit les conditions pour :

- Créer des nouveaux logements permanents
- Accueillir un programme d'un établissement d'intérêt public (type maison médicale, pharmacie) qui maintient des services à la personne indispensable à la ville de Saint-Emilion et son territoire.
- Créer du stationnement nécessaire à cet équipement et aux logements à proximité immédiate (convention d'utilisation possible avec la commune de saint-Emilion).

Ces dispositions dessinées et écrites dans l'OAP sont reportées dans le plan réglementaire (prescriptions sur le bâti et le non bâti, limites maximales d'implantation de construction, hauteur maximale de faitage ou de construction).



Extrait du plan du PSMV, secteur d'OAP identifié sur le plan, partie sud

9 La compatibilité du projet de PSMV avec les autres documents d'urbanisme

9.1 La compatibilité du projet de PSMV avec le PADD

Le Schéma de synthèse du PADD du PLU intercommunal du Saint-Emilionnais identifie Saint-Emilion comme l'un des pôles du Grand Saint-Emilionnais, au cœur de l'armature urbaine à renforcer et comme extrémité de l'axe de développement touristique. Des liaisons douces sont envisagées vers la Gare, Saint-Sulpice de Faleyrens, Saint-Genès de Castillon et Les Artigues de Lussac. Les déplacements entre la gare TER et la Cité sont désignés comme à améliorer.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des 22 communes du Grand Saint-Emilionnais s'articule autour de deux grandes orientations, déclinées en axes d'intervention. Le projet du PSMV est compatible avec l'ensemble de ces dispositions.

ORIENTATION 1 :

Refaire du Grand Saint-Emilionnais un territoire attractif

A. Chercher à être ambitieux

- *Le projet du PSMV s'oriente sur le retour des habitants dans la Cité pour lutter contre le déclin constaté, dans le cadre des orientations fixées par le Programme Local de l'Habitat.*

B. S'appuyer sur une organisation territoriale qui donne du sens au projet de territoire

1. Une armature territoriale

- *Le projet du PSMV encourage la vocation de la Cité de Saint-Emilion comme pôle d'emploi et d'équipements intercommunal tout en préconisant une diversification des activités, notamment en faveur de l'économie résidentielle.*

2. Des orientations pour définir des vocations

- *Le projet du PSMV appuie la nécessité du lien entre la Cité et la Gare, de la ré-interrogation du modèle touristique et notamment de la gestion des flux et stationnements liés au tourisme.*

3. Favoriser une ruralité de projet

- *Le projet du PSMV protège et valorise le tour de ville, articulation entre les espaces viticoles (la « trame pourpre ») et la ville.*

ORIENTATION 2 :

Maîtriser le développement du Grand Saint-Emilionnais

A. Répondre aux besoins des habitants

1. Des équipements et services à développer

- *Le projet du PSMV encourage le maintien et le développement des équipements et services au sein de la Cité.*

2. Un cadre de vie à préserver

- *Le projet du PSMV a pour fondement la protection et la valorisation du cadre de vie exceptionnel que constitue l'ensemble urbain patrimonial remarquable de la Cité.*

3. Une proximité des bassins de vie à valoriser

- *Le projet du PSMV s'oriente sur le retour des habitants dans la Cité pour lutter contre le déclin constaté, dans le cadre des orientations fixées par le Programme Local de l'Habitat.*

B. ... Tout en préservant le patrimoine

1. Chercher à être vertueux

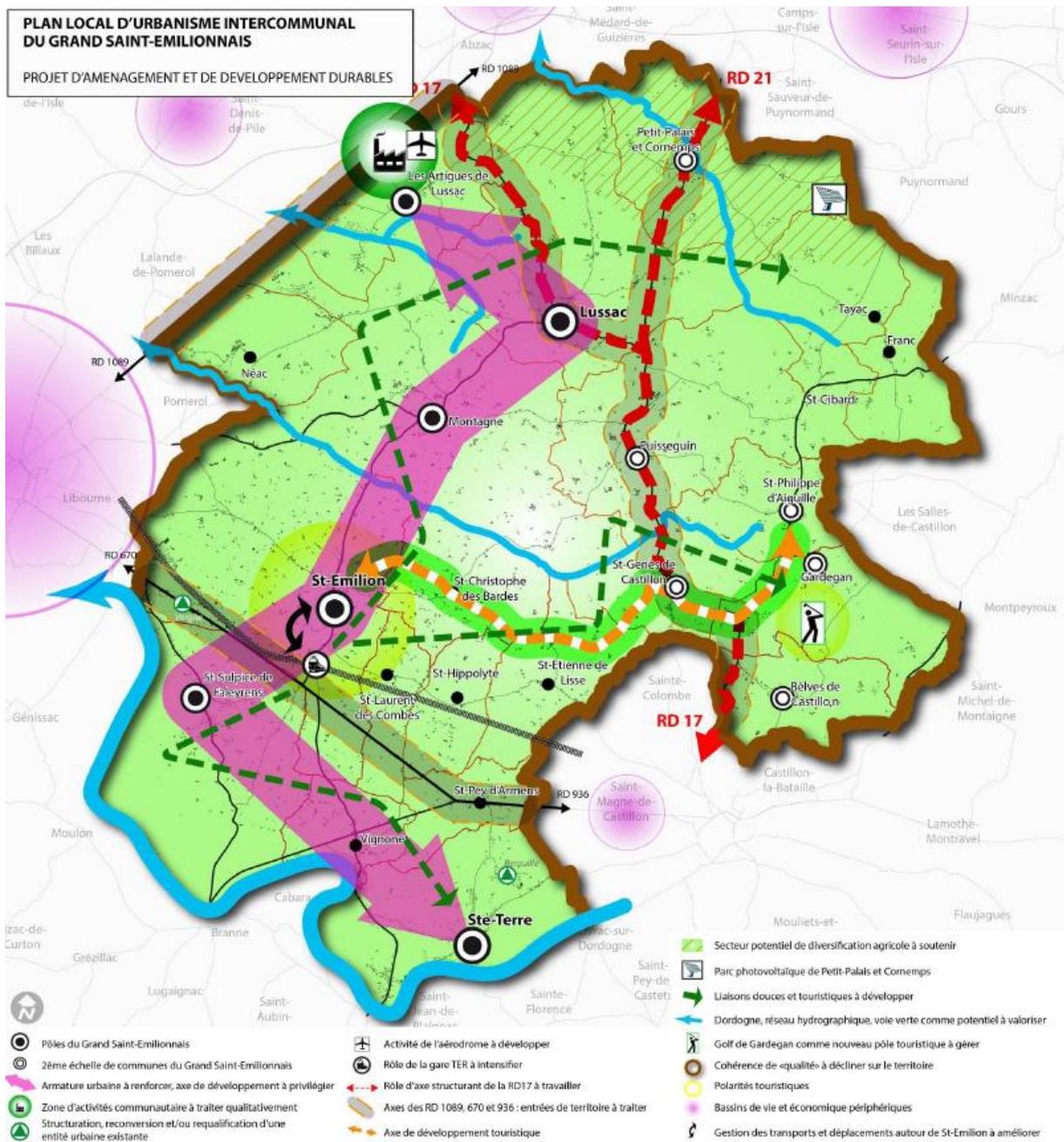
- *Le projet du PSMV accompagne le réinvestissement des logements vacants dans le respect des qualités patrimoniales du bâti.*

2. Préserver et valoriser un territoire d'exception

- *Le projet du PSMV s'articule avec les documents de gestion et de reconnaissance du patrimoine culturel dans et autour de la Cité : plan de gestion UNESCO et AVAP notamment.*

3. Faire du patrimoine naturel le fondement d'un développement soutenable

- *Le projet du PSMV décline localement la trame verte et bleue par la protection des jardins existants, la plantation des espaces publics autant que possible et le développement des surfaces perméables et végétalisées*



9.2 L'articulation avec les autres dispositifs et documents d'urbanisme

Le projet urbain du PSMV du SPR de Saint-Emilion est au cœur de projets de territoires plus vastes, du SCOT du Grand Libournais avec lequel il doit être compatible jusqu'au bien inscrit à l'UNESCO de la Juridiction de Saint-Emilion.

9.2.1 La compatibilité du PSMV avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Libournais a été adopté le 6 octobre 2016. Il s'étend sur les 137 communes du PETR. Le PSMV doit être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Celui-ci s'articule suivant les grandes orientations suivantes :

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

- 1.1 Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain
- 1.2 S'appuyer sur l'armature urbaine, support de solidarités et d'une urbanisation maîtrisée
- 1.3 Répartir les équipements et les services pour une couverture optimale du territoire

2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

- 2.1 Assurer la vitalité des trames vertes et bleues
- 2.2 Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires
- 2.3 Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles
- 2.4 Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie

- 3.1 Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins
- 3.2 Economiser et rationaliser l'usage de l'espace
- 3.3 Développer et conforter la qualité des espaces bâtis
- 3.4 Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

4. Conforter l'économie et développer l'emploi

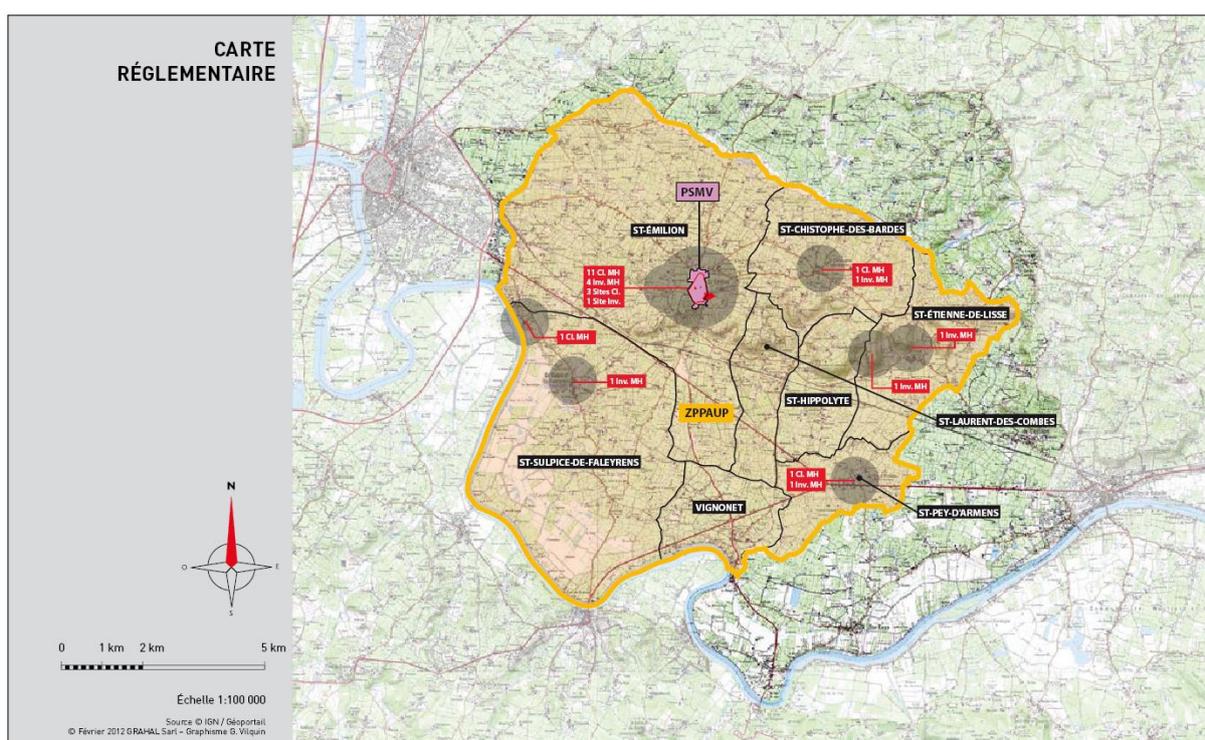
- 4.1 Proposer et définir une armature économique équilibrée et performante
- 4.2 Œuvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion

9.2.2 Le PSMV partie prenante du plan de gestion de 2013 du bien inscrit au patrimoine mondial

En 2013, l'élaboration du plan de gestion est décidée. Il fait suite à la Charte patrimoniale de 2001 qui a été suivie de différentes initiatives et mises en place d'actions de gestion et de sauvegarde du Bien : PPRMT, SCOT, Pôle d'Excellence Rurale, AVAP, PCR, PLU...L'approbation en 2010 du PSMV puis le lancement de la procédure de révision en 2016 est une de ces actions. Le SPR régi par le PSMV en révision est ainsi partie prenante d'un ensemble d'outils de gestion pour la sauvegarde du paysage culturel recensés en 2013. Il s'articule en complémentarité avec les différents Monuments Historiques et leurs abords, les sites classés sur la Commune de Saint-Emilion, le site inscrit de « La Ville de Saint-Emilion et ses abords », le PLU intercommunal, l'AVAP ainsi que les différents outils de gestion des eaux (SDAGE, SAGE, Contrat de Rivière) et les protections et reconnaissances environnementales (Natura 2000, ZNIEFF).

Si le plan de gestion met en avant la solidité de l'attirail réglementaire encadrant le Bien et la cohérence administrative de sa gestion qui garantit efficacité et opérationnalité, il alerte cependant sur la sanctuarisation du territoire qui se traduit par un déclin démographique, l'altération de la mixité sociale, le tourisme de masse, les mutations de la nature, des pratiques et des singularités culturelles liées au milieu viticole.

Cela entraîne des incidences sur le Bien et notamment la dégradation du bâti liée à la vacance, la baisse des revenus communaux et la disparition des commerces de proximité. La gestion des flux touristiques est identifiée comme un enjeu essentiel pour l'avenir du territoire. Le risque lié aux carrières est également susceptible d'affecter l'intégrité du Bien.



Carte réglementaire : les outils de gestion pour la sauvegarde du paysage culturel, Grahal, 2012

9.2.3 Le respect des objectifs de production de logements

Le diagnostic visant à mettre en œuvre une OPAH et une Opération de Restauration Immobilière, complété des visites immeubles par immeubles en vue de constituer le fichier immeuble du PSMV, permettent de cibler stratégiquement le potentiel foncier réel de réinvestissement des vacants dans la Cité de Saint-Emilion.

Objectifs affichés dans le Rapport de Présentation du PLU intercommunal approuvé en mars 2018

Le tableau de programmation du Programme Local de l'Habitat a servi de tableau de bord à la définition des besoins en foncier constructible.	Objectifs de réhabilitation / sorties de vacance et de production neuve				
	OBJECTIFS GLOBAUX	Réhabilitation / sorties de vacance		Production neuve	
		Clé de répartition	Volume total entre 2017 et 2022	Volume total entre 2017 et 2022	
Le zonage du PLUi a permis de dégager des capacités d'accueil suivantes :	Les Artigues-de-Lussac	49	2,4%	1	48
	Lussac	35	12,2%	5	30
	Montagne	48	22,0%	9	39
	Saint-Emilion	48	36,6%	15	33
	Saint-Sulpice-de-Faleyrens	42	12,2%	5	37
	Sainte-Terre	67	14,6%	0	61
	SOUS-TOTAL GROUPE 1	289	54,3%	41	248
	Belvès-de-Castillon	13	8,3%	1	12
	Gardegonet-Tourtirac	16	8,3%	1	15
	Petit-Palais-et-Cornemps	12	8,3%	1	11
	Puisseguin	20	41,7%	5	15
	Saint-Genès-de-Castillon	13	8,3%	1	12
	Saint-Philippe-d'Aiguille	25	25,0%	3	22
	SOUS-TOTAL GROUPE 2	99	15,9%	12	87
	Francs	7	8,9%	2	5
	Néac	8	8,9%	2	6
	Saint-Christophe-des-Bardes	6	13,3%	3	3
	Saint-Cibard	6	4,0%	1	5
	Saint-Étienne-de-Lisse	4	8,9%	2	2
	Saint-Hippolyte	2	4,4%	1	1
	Saint-Laurent-des-Combes	7	13,3%	3	4
	Saint-Pey-d'Armens	4	11,7%	3	1
	Teyac	5	13,3%	3	2
	Vignonet	5	13,3%	3	2
	SOUS-TOTAL GROUPE 3	54	30%	23	31
	TOTAL CC GSE	442	100,0%	76	366

Au regard des premières conclusions des démarches en cours, l'objectif fixé par le Programme Local de l'Habitat et le PLU intercommunal sur l'ensemble de la commune de Saint-Emilion devrait être atteint sur la période 2017 – 2022. Le projet de PSMV accompagne cet effort sur son périmètre.

10 Le relai des autres outils opérationnels pour la mise en œuvre du projet urbain du PSMV

Afin de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du projet urbain et d'accompagner les axes fixés, la commune et l'intercommunalité sont engagées dans une série d'action qui complètent les mesures prises par le PSMV. Ce dernier en constituant leur volet réglementaire, sa révision a été menée de concert avec leur mise en œuvre. Ceux-ci ont pour principale vocation de permettre le maintien de logements dans la cité, axe majeur du projet urbain du PSMV :

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

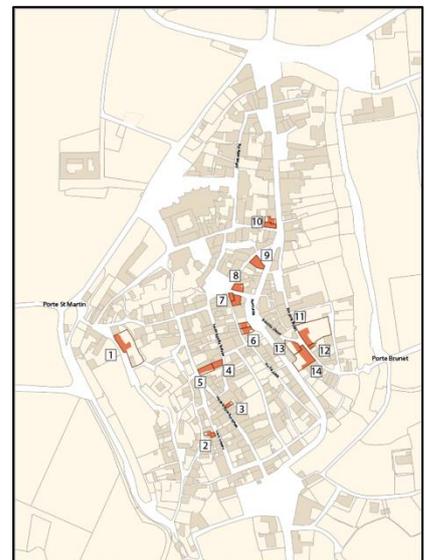
A la date de rédaction de ce rapport, l'OPAH est en cours sur les 22 communes, sans distinction territoriale de la cité. Le règlement de PSMV permettra d'encadrer les éventuelles interventions dans son périmètre.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

L'ORI sur la cité a été engagée pendant l'élaboration de la révision du PSMV. Cette concordance a permis des visites communes avec les services de l'UDAP et les bureaux d'étude en charge de chacune des procédures afin d'évaluer précisément les intérêts patrimoniaux des immeubles ciblés par l'ORI. Ceci illustre la volonté d'agir sur l'offre de logements dans la cité, conformément à l'axe dédié du projet urbain, dans le respect du patrimoine saint-émilionnais.

En complément, en raison de situations d'habitats insalubres présentant des risques pour les biens et les personnes, et face au refus du ou des propriétaires d'intervenir, la commune est engagée dans une procédure de résorption de l'habitat insalubre

Immeubles ciblés par l'ORI (source : Le Creuset Méditerranée & Soliha)



Convention avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF)

Une convention opérationnelle a été établie entre l'intercommunalité, la commune et l'EPF en novembre 2018. Le Droit de Prémption Urbain lui a ainsi été délégué sur l'ensemble de la cité médiévale en ciblant certains secteurs ou immeubles stratégiques, ainsi que l'ensemble des fossés. Cette action participe également à la création de nouveaux logements dans la cité.

Lutte contre les meublés touristiques non déclarés

Face au développement abusif de chambres d'hôtes et de meublés touristiques non déclarés et gérés par des plateformes en ligne, l'intercommunalité accompagne la commune pour mettre en place des dispositifs complémentaires à la nouvelle réglementation du PSMV : obligation de déclaration, sensibilisation, enquêtes, etc.

11 Les incidences du PSMV sur l'environnement

11.1 Les apports de l'étude de révision du PSMV

Les différents documents d'urbanisme existants amènent un certain nombre de constats qui ne figuraient pas forcément dans le projet existant et notamment :

- la nécessité d'explorer la question de la réhabilitation et la façon dont elle peut s'inscrire dans une démarche de conservation et de mise en valeur du patrimoine
- la possibilité de recourir aux énergies renouvelables
- la nécessité d'intégrer les problématiques de pollution et de risques naturels.

Dans un objectif de compatibilité de l'ensemble de ces documents, les prescriptions proposées dans le cadre du PSMV devront notamment :

- intégrer la contrainte de gestion des eaux pluviales, notamment dans la préservation des espaces non minéralisés et la sélection des revêtements de sols (le passage en réseau séparatif pourra être l'occasion de réduire l'imperméabilisation tout en harmonisant le traitement des espaces publics)
- permettre de réduire les consommations en matière d'énergie et de ressources naturelles : que ce soit au niveau des espaces publics (gestion économe de l'éclairage, de l'arrosage, ...) et des espaces privés (limiter les surfaces déperditives, plaines ou vitrées, gérer les eaux pluviales)
- envisager l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, biomasse).

11.2 Le PPRMT en cours de réalisation et le PSMV

Le dossier réglementaire du PPRMT est toujours en cours de réalisation à cette date (juillet 2020).

Il est intéressant de noter les interférences entre glissement de terrain et phénomène de ruissellement.

Le SPR se situe majoritairement sur une zone d'aléa moyen à fort. Le PPRMT fait référence à la cartographie ANTEA datant de 2003 et jointe au projet initial. Elle précise les parcelles sur lesquelles l'aléa mouvement de terrain est fort

L'enjeu majeur est la sécurisation des terrains, a fortiori bâtis. Un accès et une ventilation doivent être maintenus pour inspecter et surveiller les carrières à risque autant que faire ce peu.

11.3 Les fiches développement durable

L'élaboration des fiches développement durable a pour objectif d'explicitier un certain nombre de problématiques : d'effectuer des constats à différentes échelles, d'en dégager des enjeux, de proposer des améliorations possibles et de définir les indicateurs de suivi de ces thématiques.

Les questions abordées sont tout à la fois en lien avec les diagnostics effectués sur les documents d'urbanisme existants à des échelles variées et les spécificités de Saint Emilion.

Ces fiches abordent les sujets suivants :

- La place du végétal
- La place de l'eau
- Le relief de Saint Emilion
- Les caractéristiques du bâti ancien
- L'amélioration du patrimoine bâti
- Le bâti dans la ville
- Les confort intérieurs
- La gestion des déchets
- Les énergies renouvelables
- Les carrières

Les propositions majeures portent sur :

- Une valorisation de la végétalisation, passant par une sélection des sujets (que ce soit dans les espaces publics ou dans les cours et jardins)
- Une limitation de l'imperméabilisation des sols, passant également par une sélection cette fois-ci des matériaux mis en œuvre
- Une canalisation des eaux pluviales et une réflexion à mener sur son stockage et ses usages
- Une réflexion sur l'isolation des surfaces les plus déperditives du bâti en priorité, la sélection de matériaux perspirants, compatibles avec les matériaux en place et cohérents avec les éléments patrimoniaux à préserver
- Une limitation de l'imperméabilisation de la pierre et une attention portée à la ventilation des immeubles pour maintenir l'hygrométrie naturelle du bâti
- Une amélioration des confort (en termes de qualité de l'air, de thermique, d'acoustique) par le maintien ou l'amélioration de dispositions constructives existantes (conservation de volets pleins, doublement des fenêtres existantes,)
- Une réflexion sur la gestion des déchets (intégration de locaux dédiés en rez-de-chaussée des immeubles quand cela est possible)
- Un recours aux énergies renouvelables, passant à minima par l'exploration de systèmes passifs.

Ces dernières doivent être examinées sous le spectre de la préservation du patrimoine pour trouver dans le règlement des applications concrètes mais respectueuses de l'existant.

11.4 L'évaluation environnementale du projet de PSMV

Le présent règlement intègre de nombreux thèmes environnementaux :

Espaces verts

Il est repéré sur la cartographie des parcelles « *espaces verts à créer ou à requalifier* », au niveau des franges du SPR et au cœur de celui-ci. Ces espaces permettent de poursuivre des continuités végétales. En parallèle, sur les parcelles non repérées une attention particulière est portée à la conservation des espaces libres à dominante végétale (la création de places de stationnement étant par exemple limitée à l'implantation sur des zones minéralisées, les emprises d'extension sont restreintes à 1/5 de l'espace libre à dominante végétale). Ces dispositions permettent tout à la fois de limiter l'imperméabilisation et de préserver la diversité des milieux.

Elles favorisent également le maintien de la biodiversité. La conservation encouragée des anfractuosités au niveau des troglodytes et carrières (fronts de taille et fosses médiévales) concoure à la préservation des espèces (chauve-souris notamment).

Matérialité des sols, gestion des eaux pluviales

Au niveau des espaces publics, le présent règlement prévoit l'enfouissement des réseaux notamment électriques. Les réfections de voirie pourront être l'occasion de vérifier l'état général des réseaux enterrés.

Il est précisé que « les niveaux de sols suivent le terrain naturel et respectent les seuils anciens. ». Des matériaux sont proposés, et notamment : la « pierre (pavé, dallage), de provenance locale », les « matériaux type stabilisé, gravier... », ou « tout autre matériau compatible avec la nature du lieu, les contraintes techniques et les conditions d'accessibilité ».

Cette prescription rejoint la question de l'accessibilité et de la praticabilité des espaces publics, il est également précisé que les matériaux employés doivent permettre que les espaces soient « différenciables pour les usagers, qu'il s'agisse d'un espace destiné aux véhicules et/ou aux piétons ».

Il est bien précisé, que ce soit pour les projets publics ou privés, que le projet doit prévoir, en compensation de l'imperméabilisation des sols, la mise en œuvre « d'installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ». Il peut être noté que cette disposition est obligatoire, quelle que soit la localisation d'un projet de construction.

Amélioration du bâti

Le règlement prévoit également que les travaux d'amélioration des performances énergétiques et environnementales soient réalisés de manière « *pertinente et pérenne* » en privilégiant les postes sur lesquels intervenir en priorité.

Il est prévu dans la mesure du possible l'isolation au niveau des combles, dont la ventilation doit être maintenue.

Il est également envisagé la « *dépose - repose des lambris et cimaises murales* » pour permettre la mise en œuvre d'un isolant mince luttant contre l'effet de paroi froide.

D'une manière générale, les travaux menés doivent être « réversibles », l'imperméabilisation des caves est par exemple proscrite ce qui permet de maintenir la porosité de la pierre et de ne pas perturber l'hygrométrie du bâti.

La question de la mise en œuvre de VMC est abordée, là encore assortie de prescriptions : comme l'utilisation dans la mesure du possible d'anciennes cheminées pour éviter la création de sorties disgracieuses en toiture.

La mise en place d'une climatisation est également envisagée si tant est qu'elle se fonde dans le traitement de la façade existante (« *Les prises d'air et exutoires sont installés derrière des ouvertures existantes, équipées en façade de grilles ou d'un volet à persiennes* »).

Amélioration des confort, limitation des pollutions

Notons que le PSMV a pour ambition de revaloriser l'habitat. Limiter les activités commerciales contribue à diminuer l'impact routier des approvisionnements, ou autres arrêts minutes qui leur sont bien souvent nécessaires. La gestion des déchets est également facilitée. Ces dispositions auront également une incidence positive sur les nuisances sonores.

La mise en lumière des devantures est en effet précisément encadrée dans le cadre du projet de PSMV, cela a vocation à limiter la pollution visuelle et à favoriser les économies d'énergie (par utilisation de LED).

Utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation de panneaux solaires « classiques » est interdite, il est proposé de recourir « *aux technologies adaptées et innovantes : capteurs sous couverture ou ardoises solaires* ».

Gestion des déchets

La question de la création de locaux ventilés permettant notamment le stockage des déchets est prévue pour peu qu'il respecte les « *éléments d'architecture intérieure à conserver* ».

Traitement des carrières

La question de la mise en valeur des anciennes habitations troglodytes et carrières est abordée, leur usage est ciblé sous réserve de « *ne pas augmenter les risques de vulnérabilité liés aux aléas des sous-sols et carrières, et d'observer les caractéristiques architecturales attendues pour les aménagements* ».

Les méthodes de confortement des carrières sont clairement évoquées, l'objectif étant de ne pas augmenter l'aléa tout en s'intégrant architecturalement au projet, il est ainsi envisagé d'avoir recours à des systèmes tels que : « *telles que portiques, ouvrages maçonnés, structure métalliques... sont privilégiées, pouvant ainsi s'intégrer dans une architecture* ».

Le règlement embrasse donc de manière bien plus générale les questions environnementales et envisage des mesures concrètes.