



**IDENTITÉ DES TERRITOIRES ET PLUI**  
**RETOUR D'EXPÉRIENCE DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS**  
**GEORGES BRIFFAUT, VICE-PRÉSIDENT À L'URBANISME**

**11 DÉCEMBRE 2018**

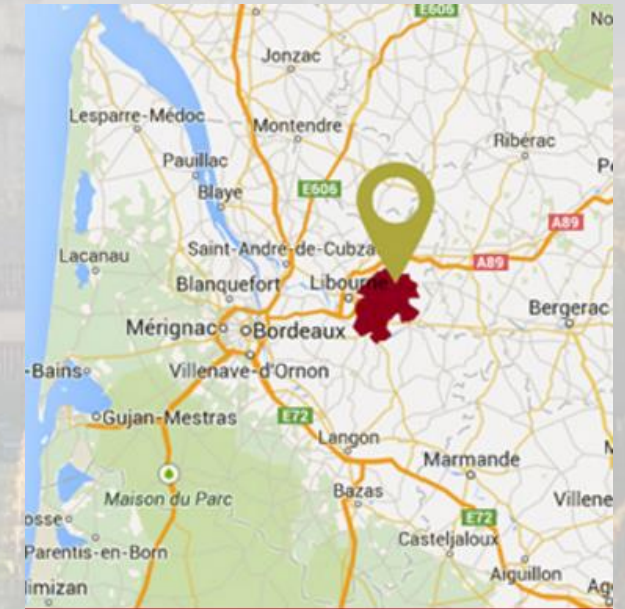
**IDENTITÉ DES TERRITOIRES**  
**CLUB PLUI DES LANDES**



# GENÈSE DE LA DÉMARCHE

## CARTE D'IDENTITÉ DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS

- **1<sup>er</sup> janvier 2013, fusion de :**
  - **La CDC de la Juridiction de St Emilion, 8 communes**
  - **La CDC du Lussacais, 8 communes**
  - **6 communes isolées**
- **22 communes, 234 km<sup>2</sup> et 15 818 habitants en 2014**
- **Un territoire nouveau, sans histoire commune**
- **Une habitude de travail en commun à trouver**
- **6 communes isolées et éloignées de la notion d'intercommunalité**





# GENÈSE DE LA DÉMARCHE

## ETAT DES LIEUX DE L'URBANISME - 2013

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

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



Source : Fond de carte IGN© 2010 ; BD Topo : Pays du Libournais  
Réalisation : C. Fressard, L. Gohier, M. La Gagne, X. Poly, M. Zaragoga, EPU D44 - Avril 2013

# GENÈSE DE LA DÉMARCHE

## 2013 - UN TERRITOIRE NOUVEAU ET DES POLITIQUES COMMUNALES INEFFICACES

- Définir une carte d'identité partagée de ce nouveau territoire : caractéristiques, enjeux, orientations, etc.
- Amener les élus à se rencontrer et à travailler ensemble
- Familiariser les élus avec les enjeux de l'urbanisme
- Engager le processus vers un transfert de la compétence urbanisme...
- ...puis vers la prescription d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal



# CONSTRUIRE UN TERRITOIRE NOUVEAU

## DE LA CRÉATION DE LA CDC À L'ÉLABORATION D'UN PLUI...

**Création de la CDC**

Janvier 2013

**Etude de 5  
stagiaires  
« Préfiguration d'un  
PLUi »**

Avril à juillet 2013

**Transfert  
compétence  
urbanisme**

Octobre 2013

**Prescription d'un  
PLUi et d'un PLH**

Février 2014

**11 DÉCEMBRE 2018**

**IDENTITÉ DES TERRITOIRES  
CLUB PLUI DES LANDES**



# QUELLE IDENTITÉ TERRITORIALE ?

## L'HABITAT, ENJEU TERRITORIAL PARTAGÉ

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

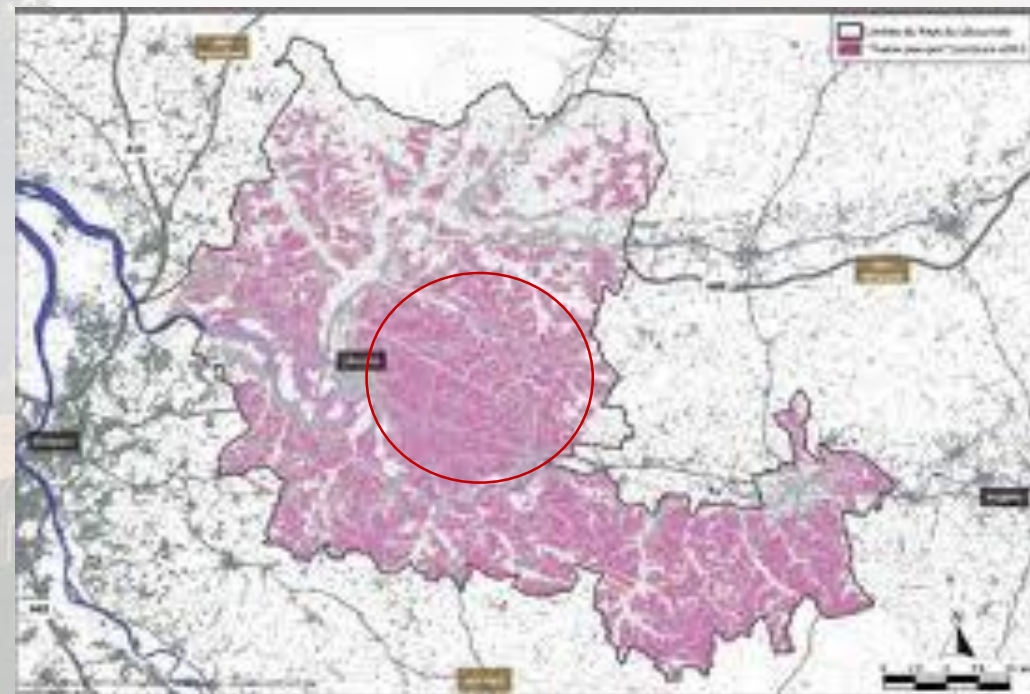




# QUELLE IDENTITÉ TERRITORIALE ?

## VITICULTURE, ÉCONOMIE ET PATRIMOINE

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



SCoT du Grand Libournais – trame pourpre



# QUELLE IDENTITÉ TERRITORIALE ?

## L'HABITAT, SOCLE DU PROJET COMMUN

- Des problématiques propres à toutes les communes
- L'intercommunalité comme échelle de réflexion et d'actions cohérente
- Une urgence à agir

## VITICULTURE ET PATRIMOINE AU SECOND PLAN ?

- Une trame paysagère commune
- Une contrainte foncière évidente
- Mais une dimension patrimoniale et sociétale peu partagée