



IDENTITÉ DES TERRITOIRES ET PLUI
RETOUR D'EXPÉRIENCE DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS
ROMAIN GALLITRE, CHARGÉ D'ÉTUDES

11 DÉCEMBRE 2018

IDENTITÉ DES TERRITOIRES
CLUB PLUI DES LANDES



CONDUITE DU PROJET ET IDENTITÉ

IDENTITÉ TERRITORIALE ET APPROCHE TECHNIQUE

- **Habitat et lutte contre la vacance au cœur du projet**
- **Une dimension viticole travaillée directement avec les acteurs de la filière**
- **Des particularités locales déclinées réglementairement**

(L'HABITAT AU CŒUR DU PROJET)

LUTTE CONTRE LA VACANCE ET MITAGE HISTORIQUE

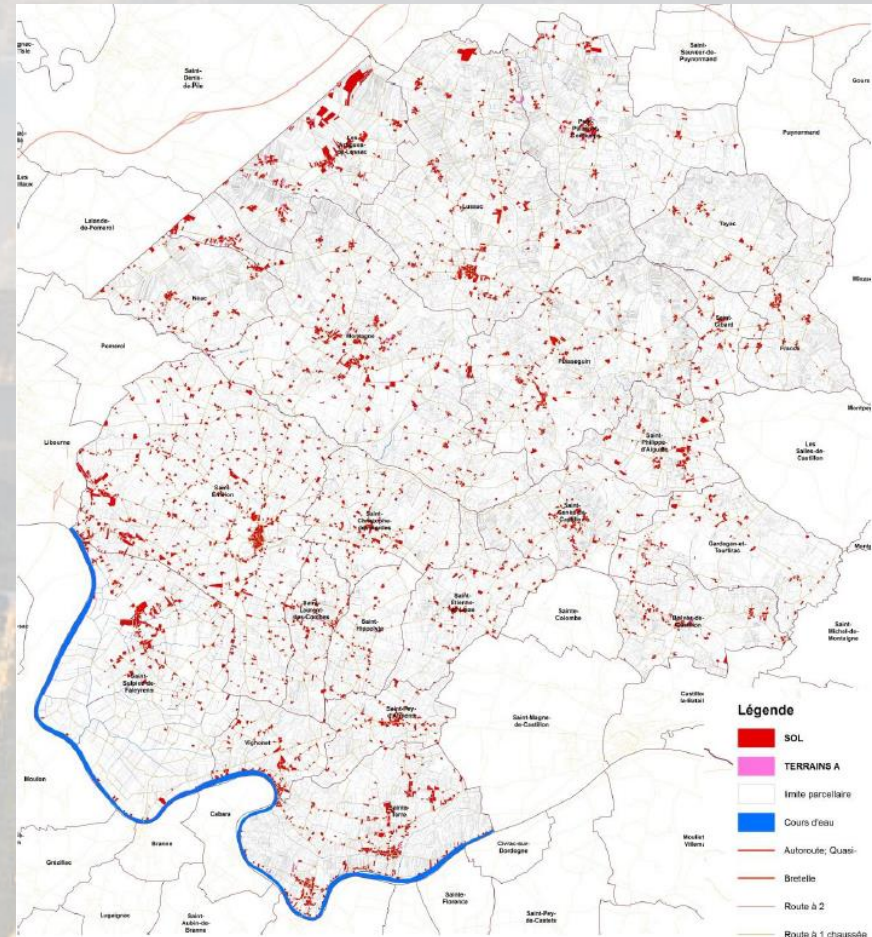
- **Vacance et dégradation des logements : une réalité sur l'ensemble du territoire...**
- **...Mais un phénomène contrasté : logements isolés vs. hameaux et bourgs**
- **La lutte contre la vacance dans les bourgs : le socle du projet collectif (armature territoriale, PLH, OPAH, etc.)**



L'HABITAT AU CŒUR DU PROJET

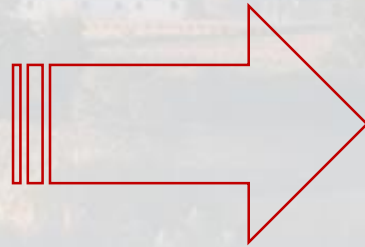
QUEL AVENIR POUR LES BÂTIS ISOLÉS ?

- Un mitage historique qui structure le paysage du Grand Saint-Emilionnais
- Des bâtis dégradés et abandonnés : opportunité de la reconversion vs. maintien de l'identité paysagère
- Bâtis isolés : Quid des réseaux ? De la proximité de vignes ? De l'état de dégradation ? Etc.
- L'impossibilité d'une réponse collective



DÉMARCHE AGRICOLE

L'APPORT D'UNE ÉTUDE AGRICOLE PARTENARIALE



- INTÉGRATION DES ORIENTATIONS AU PADD
- RETRANSCRIPTION DANS LES OAP
- FACILITÉ POUR TRAVAILLER LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

- **Orientations stratégiques sur le devenir des zones agricoles**

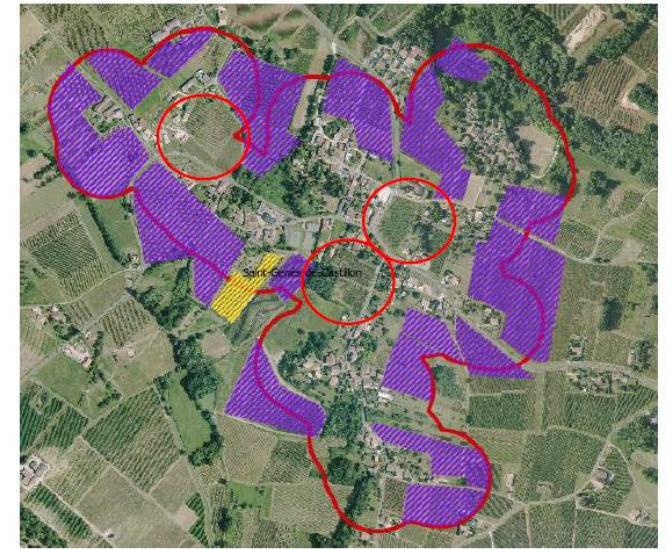
- Habitat
- Gestion des bâtiments dits oenotouristiques
- Intégration paysagère
- Gestion des zones tampons habitat/vignes

- **Cartographie des espaces viticoles avec un fort enjeu de préservation**

- **Clause de revoyure sur la base d'un zonage suffisamment**

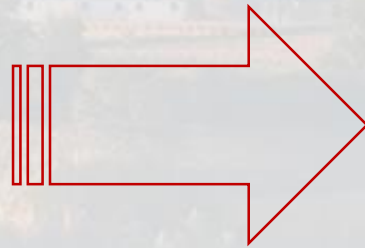
AOC Castillon / Saint Genès de Castillon

- ENTITE VITICOLE
- ENTITE VITICOLE + VUE SUD
- POINT DE VUE
- QUALITE TERROIR
- QUALITE TERROIR + VUE
- QUALITE TERROIR + VUE PATRIMOINE
- VERSANT SUD
- VUE + QUALITE TERROIR SUD
- VUE PATRIMOINE
- VUE SUD



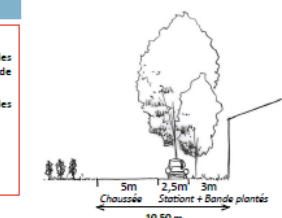
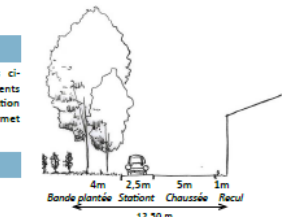
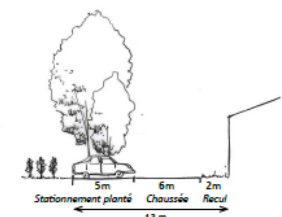
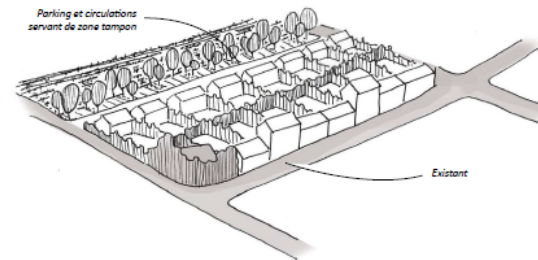
DÉMARCHE AGRICOLE

L'APPORT D'UNE ÉTUDE AGRICOLE PARTENARIALE



DÉCLINAISON DE FICHES ACTIONS ET FICHES PROJETS SUR DES PARTICULARITÉS LOCALES

- **Implantation des nouveaux bâtiments viticoles et œnotouristiques**
- **Reconversion du bâti agricole et œnotourisme**
- **Traitement des interfaces zones urbaines et vignes**
- **Valorisation des paysages viticoles**



Fiche 3 / Traitement des interfaces zones urbaines/vignes

AUTRES ACTIONS POSSIBLES
La disposition du parcellaire a une grande importance dans la gestion du conflit. Mise à distance de l'habitat n'est pas synonyme de consommation d'espace. La mixité est à rechercher. Il peut être envisagé d'y inclure les circulations voitures et les stationnements à condition de les planter densément. Des dimensionnements sont proposés ci-dessous et des modèles de plantation des stationnements sont disponibles dans la fiche 1. Superposer la fonction stationnement et la fonction «zone tampon» permet d'économiser de la place.

PORTEUR DE PROJET
Communauté de commune du Grand St-Emilionnais.
Actions individuelles.

CADRE D'ACTION
Scot du Libournais, PLU, campagne de communication spécifique

À RETENIR

Pour les ODG et la profession viticole :

- Des subventions européennes et régionales sont mobilisables pour accompagner les investissements, qu'ils soient individuels ou collectifs
- Concernant les zones tampons, la fiche propose des méthodes d'implantation optimisant l'impact paysager et la surface occupée, avec des typologies de plantation, des propositions d'usages multiples sur les zones tampons (notamment parking), et des propositions de formes urbaines limitant les zones de contact

Pour le PLU :

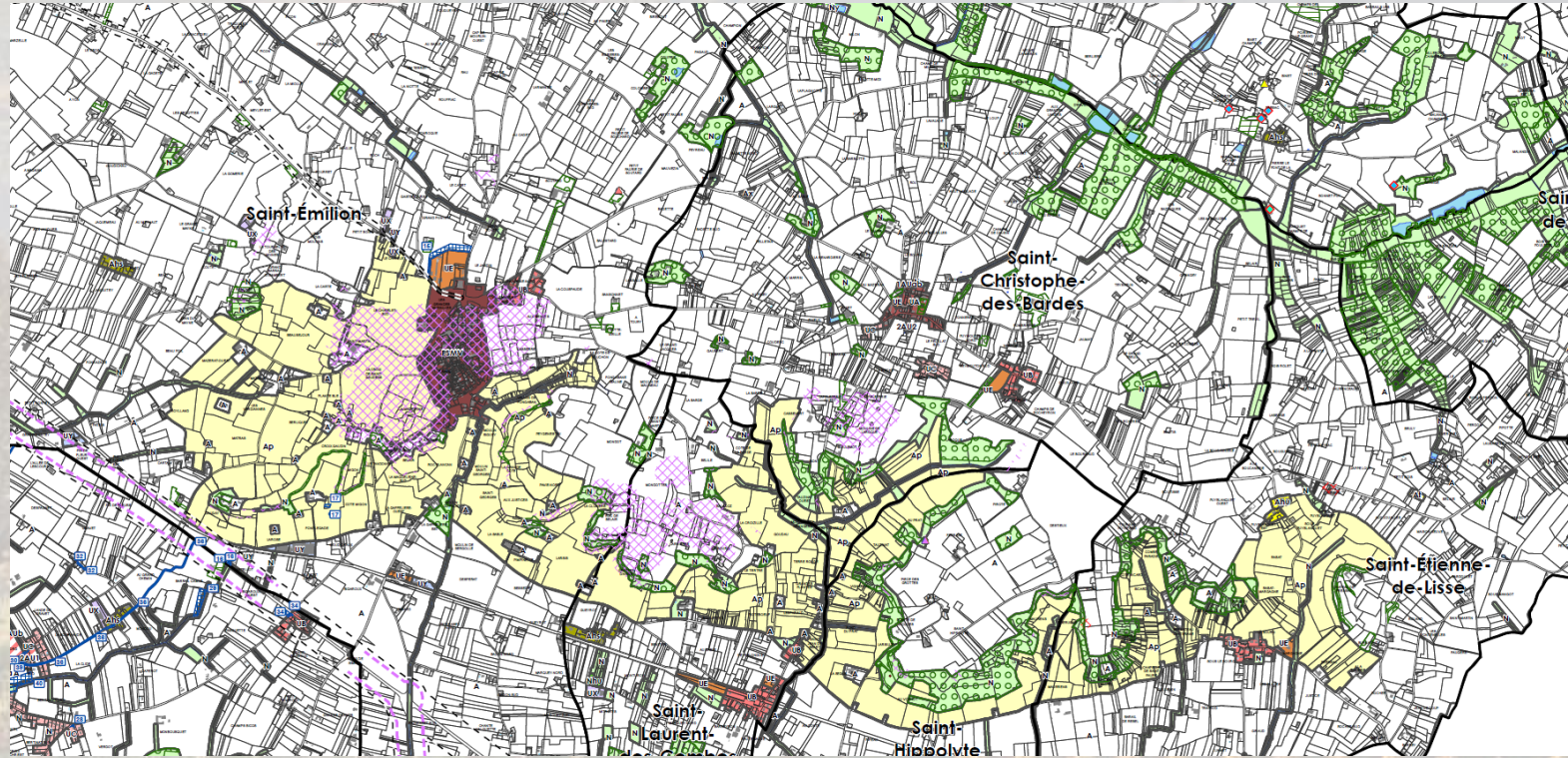
- Rôle central du PLU pour limiter l'augmentation des surfaces de contact vignes / habitations : changements de destination + formes urbaines
- Des propositions pour l'application concrète des zones tampon du scot

15

ENJEUX LOCAUX ET RÈGLEMENT

DES TRAMES INTERCOMMUNALES

- **Agricoles, paysagères, vertes ou bleues**
- **Le reflet d'une dimension intercommunale**
- **La traduction d'une identité paysagère**



ENJEUX LOCAUX ET RÈGLEMENT

UTILISATION DES STECAL

- Pour favoriser l'essor de l'oenotourisme
- Pour gérer le mitage historique
- Pour afficher le caractère historique des hameaux



SYNTHÈSE & CONCLUSIONS

DE L'HABITAT AU PATRIMOINE ?

- **Un PLUi construit autour d'une problématique commune**
- **Les paysages, axe qualitatif du PLUi**
- **Des prises en compte méthodologiques et réglementaires adaptées**
- **Les paysages et le patrimoine dans leur dimension sociétale : un sujet à approfondir**