Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le neuf novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de Sainte-Terre, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame ALFONSO-CHARIOL, Maire.

Date de convocation : 04 novembre 2026

Nombre de Conseillers	
En exercice :	19
Présents :	15
Absents excusés :	4
Absent :	0

Présents : MM. ALFONSO-CHARIOL, BIHR, CANTE, CESARINI, COUTURE, DURAND, FAURE-MATHIEU, GRANEREAU, LOUCHEZ-SANCHEZ, MICHEL, NOUGUEY, PORTAL, RICAUD, ROSSI, UGOLINI.

Absents excusés : MM. BALAYN, BOYER, LAGUILLON, MOULIERAC.

Muriel BALAYN a donné pouvoir à Aurore UGOLINI
Nicolas BOYER a donné pouvoir à Clément RICAUD
Patrice LAGUILLON a donné pouvoir à Delphine COUTURE

Absent : Néant

Secrétaire de séance : Fabrice MICHEL.

Délibération n° 2026.11.02

Objet : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN COURS DE REVISION.

Madame la maire énonce que l'objet de la présente délibération est de tenir un ultime débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours de révision.

1. Etat d'avancement de la procédure de révision du PLUi

A titre liminaire, Madame la maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Saint-Emilionnais a été approuvé le 1er mars 2018. Qu'à la suite de cette approbation, plusieurs modifications et révisions allégées ont été engagées. Par ailleurs, l'évaluation du Plan Local de l'Habitat (PLH) - initié en même temps que le PLUI et développant un projet de territoire en matière d'urbanisme et d'habitat - réalisée à mi-parcours, soit 4 ans après son lancement, a mis en lumière des objectifs soient partiellement soient non atteints.

C'est dans ce contexte que par délibération n°30/2021 du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de révision du PLUi, fixé les objectifs poursuivis par cette révision et défini les modalités de concertation préalable avec la population.

Par délibération n°30/2022 du 14 avril 2022, le conseil communautaire a arrêté les modalités de collaboration avec les communes membres, après réunion de la conférence intercommunale des maires le 04 mars 2022.

1.1 Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la révision du PLUi, tels qu'énoncés dans la délibération n°30/2021 du 1er juillet 2021, sont :

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

- Mieux répartir « la constructibilité » sur le territoire sans en changer l'enveloppe globale,
- Repenser ou modifier les OAP,
- Réfléchir à de possibles changements de destination à usage d'habitation, « vertueux »,
- Remettre l'habitant au cœur du territoire dans le cadre d'une politique de l'habitat réfléchie,
- Prendre en compte une pratique « environnementale » en lien avec une réflexion sur l'apaisement des conflits d'usage,
- Repenser l'offre de santé et mieux la répartir sur le territoire.

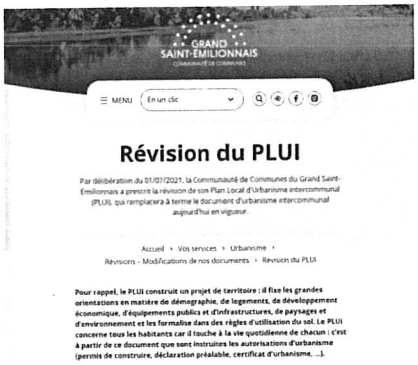
1.2 Concertation avec la population

Les modalités de concertation avec la population mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet, telles que définies dans la délibération n° 30/2021 du 1er juillet 2021, sont les suivantes :

- Des réunions publiques lors des grandes étapes du projet, sur l'ensemble du territoire,
- Des informations diffusées dans la presse et dans les bulletins ou journaux ou réseaux sociaux intercommunaux,
- Des affiches dans les mairies et à la Communauté de Communes,
- La mise à disposition d'un registre par mairie et à la Communauté de Communes pour recueillir l'avis de la population,
- Et toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

La concertation avec le public a démarré :

- Une page dédiée à la révision du PLUi a été créée sur le site internet de la communauté de communes : https://www.grand-saint-emilionnais.fr/revisionplui/



- Des informations ont été diffusées dans la presse et dans les journaux ou réseaux sociaux intercommunaux
- Des affichages dans les 22 mairies des communes membres et à la Communauté de communes ont été réalisés

- Un registre de concertation a été mis à disposition dans chacune des 22 mairies des communes membres et au siège de la Communauté de communes pour recueillir l'avis de la population : à ce jour, on compte près de deux cents contributions, qui portent essentiellement sur des demandes de classement en zone constructible, de protection de terrains ou de changement de destination de bâtis.

- Une enquête sociologique sur l'habitat a été réalisée au cours du 1er semestre 2022 ;

- Une expo questionneuse a été organisée le 05 novembre 2022 à Puisseguin dans le cadre de l'élaboration du diagnostic ;

- Deux réunions publiques ont été organisées les 8 janvier 2026 et 5 février 2026. Une autre se tiendra en janvier 2027.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

1.3 Association des PPA

La communauté de communes a notifié le 06 juillet 2021 la délibération de prescription de la révision du PLUi aux personnes publiques associées.
Le porter à connaissance de l'Etat est reçu le 19 mai 2022 et est disponible sur la page internet dédiée PLUi comme mentionné ci-avant.
Plusieurs réunions ont été organisées avec les PPA notamment les 27 septembre 2022, 8 janvier 2026 et 12 mars 2026.

1.4 Avancées des études et collaboration avec les communes membres

Le PLUi en cours de révision se nourrit, notamment, des études menées pour la révision du SCoT du Grand Libournais approuvé par les élus du PETR le 1er juillet 2026.

Plusieurs conférences des maires se sont tenues depuis 2022, la dernière en date ayant eu lieu le 14 octobre 2026 pour la présentation de la version ultime du PADDi.

2. Présentation du PADDi

2.1 Cette pièce maitresse du PLUi est définie à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui dispose :

> *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*
> *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
> *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
> *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*
> *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*
> *Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».*

2.2 Le PADD du PLUi en cours d'élaboration trace les orientations pour le territoire intercommunal pour les vingt ans à venir.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Le PADD prêt à être débattu comporte les orientations générales suivantes :

AXE A : « Construire un territoire accueillant, vivant et durable » .....

1. Accueillir de nouveaux habitants et organiser un habitat maîtrisé, économe en espace et fidèle à l'identité viticole .....

Un territoire rural viticole confronté à un enjeu démographique décisif .....

Une croissance démographique assumée et soutenable .....

Un besoin en logements clairement identifiés et maitrisés .....

Localiser l'accueil dans l'armature territoriale : une stratégie d'équilibre rural .....

Remobiliser le bâti existant : un levier central .....

Une urbanisation sobre, respectueuse des paysages et maîtrisée dans sa consommation foncière .....

Synthèse des objectifs en lien avec l'accueil de population .....

2. Renforcer l'accès aux services et commerces de proximité pour un territoire rural vivant et équilibré .....

Un territoire rural où l'accès aux services et commerces de proximité conditionne la vie quotidienne .....

Une offre de services et de commerces fragilisée et inégalement répartie .....

Organiser les services, commerces et activités autour de l'armature économique .....

Anticiper les besoins et accompagner l'évolution des services et commerces .....

Synthèse des objectifs en lien avec les services et les commerces .....

3. Soutenir et développer l'emploi local en conciliant dynamiques économiques, viticulture et identité rurale .....

Un territoire rural dont l'économie repose sur la viticulture, mais qui doit se diversifier pour rester vivant .....

Des zones d'activités structurantes à valoriser comme portes d'entrée économiques du territoire .....

Conforter l'activité viticole : permettre l'évolution des exploitations et gérer la cohabitation avec l'habitat .....

Les activités artisanales et les entreprises isolées : un tissu économique à soutenir dans un cadre maîtrisé .....

Une économie touristique à valoriser sans déséquilibrer le fonctionnement local .....

Les énergies renouvelables : un levier économique complémentaire à encadrer .....

Synthèse des objectifs en lien avec l'emploi .....

4. Développer des mobilités de qualité pour relier les habitants, les services et les activités dans un territoire rural en transition .....

Un territoire rural dépendant de la voiture mais confronté à de nouveaux besoins de mobilité .....

Des infrastructures structurantes mais des déplacements encore peu interconnectés ..

Une offre de transports collectifs limitée mais des leviers d'amélioration .....

Développer les mobilités actives pour les déplacements de proximité .....

Synthèse des objectifs en lien avec les mobilités .....

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

5. Préserver et gérer durablement les ressources en eau, pilie

Un territoire rural dépendant de ressources naturelles fragiles..
Une urbanisation à conditionner à la disponibilité et à la gestion durable de l'eau.....
Préserver la qualité des sols, des milieux naturels et des paysages : une condition du maintien de la ressource .....
Synthèse des objectifs en lien avec la ressource en eau.....
6. Organiser et anticiper la gestion des réseaux et des besoins énergétiques .....
Des réseaux structurants à adapter aux besoins futurs .....
Un développement des énergies renouvelables compatible avec les paysages et les réseaux .....
Promouvoir la sobriété énergétique et la rénovation du bâti existant.....
Renforcer la résilience énergétique du territoire.....
Synthèse des objectifs en lien avec les réseaux d'énergie .....

AXE B : « Préserver et révéler l'identité remarquable du Grand Saint-Émilionnais » .....
1. Promouvoir la biodiversité et préserver la trame écologique du Grand Saint-Émilionnais

Un territoire rural façonné par la nature et la viticulture, où la biodiversité constitue un socle de résilience.....
Une biodiversité riche mais sous pression : les enseignements du diagnostic .....
Préserver les continuités écologiques : une priorité politique structurante .....
Intégrer la biodiversité dans les projets d'urbanisme et d'économie.....
Faire de la biodiversité ordinaire un pilier du projet de territoire.....
Synthèse des objectifs en lien avec la biodiversité.....
2. Préserver le patrimoine bâti et les paysages, socles identitaires du Grand Saint-Émilionnais

Un patrimoine bâti riche mais vulnérable : les défis identifiés dans le diagnostic .....
Préserver, révéler et accompagner l'évolution du patrimoine bâti .....
Préserver les paysages : une stratégie transversale de qualité, de lisibilité et de cohérence .....
Reconnaître les jardins et espaces tampons comme éléments paysagers essentiels .....
Synthèse des objectifs en lien avec le patrimoine.....
3. Conforter la viticulture comme économie identitaire du territoire et pilier des paysages

La viticulture : pilier fondateur de l'identité du Grand Saint-Émilionnais .....
Une activité dynamique mais confrontée à des tensions nouvelles .....
Un besoin d'évolution du bâti viticole.....
Une dépendance à la main-d'œuvre saisonnière.....
Préserver les terres viticoles, en particulier les parcelles stratégiques .....
Accompagner la diversification oenotouristique et les activités économiques liées au vin
Encourager un tourisme rural diversifié et respectueux de l'identité du territoire .....
Synthèse des objectifs en lien avec la viticulture .....
4. S'appuyer sur les identités remarquables du territoire pour un développement touristique maîtrisé et durable.....

Un territoire aux identités fortes, au rayonnement international, mais en recherche d'équilibre.
.....
Un diagnostic touristique contrasté : une forte attractivité mais un besoin de maîtrise
Renforcer un tourisme qui soutient le territoire sans le dénaturer .....
Synthèse des objectifs en lien avec le tourisme .....

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Il est rappelé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLUi (documents écrits et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.3 Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, cet ultime débat est organisé pour présenter aux élus les dernières modifications apportées au document afin d'être en compatibilité avec le SCOT approuvé en juillet dernier (modifications surlignées en jaune).

Ainsi, le débat s'engage.

3. Il est précisé que les documents suivants ont été envoyés aux conseillers municipaux le 04 novembre 2026 :

1- Convocation au conseil municipal du 09 novembre 2026,
2- L'ordre du jour de la séance du 09 novembre 2026,
3- Le projet de PADDi amendé

4. Au vu de ces éléments, la Maire propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et de ce débat sur les orientations générales du PADDi, en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 (contenu du PADDi) et L. 153-12 (déroulement du débat sur les orientations générales du PADDi),
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),
Vu le SCOT du Grand Libournais, approuvé le 1er juillet 2026,
Vu la délibération en date du 1er mars 2018 portant approbation du PLUi du Grand Saint-Emilionnais,
Vu la délibération n°30/2021 du 1er juillet 2021 portant engagement de la révision générale du PLUi du Grand Saint-Emilionnais, fixant les objectifs poursuivis par la révision et définissant les modalités de concertation avec la population ;
Vu la délibération n°30/2022 du 14 avril 2022 arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres dans le cadre de la révision du PLUi ;
Vu la présentation de ce PADDi amendé à la dernière conférence des maires le 14 octobre 2026,
Vu le projet de PADDi annexé à la présente délibération ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Maire et après avoir débattu des orientations générales du PADDi, le Conseil municipal décide, à la majorité des membres présents et représentés, de :

- **DONNER ACTE** de la présentation du PADDi puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat complémentaire sur les orientations générales du PADDi en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;

- **DIT** que le PADDi dont il a été débattu est annexé à la présente délibération ;

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme,
Agnès ALFONSO-CHARIOL.
Maire de Sainte-Terre.

MAIRIE DE SAINTE-TERRE (Gironde)

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

AXE A : « Construire un territoire accueillant, vivant et durable »

1. Accueillir de nouveaux habitants et organiser un habitat maîtrisé, économe en espace et fidèle à l'identité viticole

UN TERRITOIRE RURAL VITICOLE CONFRONTE A UN ENJEU DEMOGRAPHIQUE DECISIF



Le Grand Saint-Émilionnais est un territoire rural viticole de très haute valeur culturelle, paysagère et économique. Ses villages patrimoniaux, ses hameaux anciens, ses vastes espaces de vignoble et ses continuités naturelles protégées constituent un patrimoine reconnu, qui participe pleinement à son attractivité. Pourtant, derrière cette image de territoire "désirable", la réalité démographique reste fragile et appelle des choix politiques clairs pour maintenir durablement la vitalité locale.

Selon les données de l'INSEE, le Grand Saint-Émilionnais connaît une baisse démographique continue depuis la fin des années 1960. La population atteint 14 033 habitants en 2022, confirmant une décroissance structurelle. Longtemps proche de l'équilibre, le solde naturel est désormais légèrement négatif (–0,1 % entre 2016 et 2022), sous l'effet du vieillissement et d'une natalité insuffisante. Mais la principale cause du recul démographique reste un solde migratoire durablement négatif, variant entre –0,1 % et –0,9 % selon les périodes intercensitaires : le territoire perd plus d'habitants par départs qu'il n'en attire par arrivées, en lien avec l'emploi et le logement.

Cette fragilité est renforcée par la diminution de la taille des ménages, passée de 2,40 personnes en 2011 à 2,22 en 2022, ce qui signifie que, même avec une population décroissante, le besoin en

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

logements augmente. Cette mécanique démographique fragilise le renouvellement générationnel et la vitalité des services, renforçant la nécessité pour le territoire d'accueillir de nouveaux habitants et de remobiliser son parc bâti.

Cette réalité démographique n'est pas propre au Grand Saint-Émilionnais ; elle concerne de nombreux territoires ruraux. Mais ici, elle prend un sens particulier :

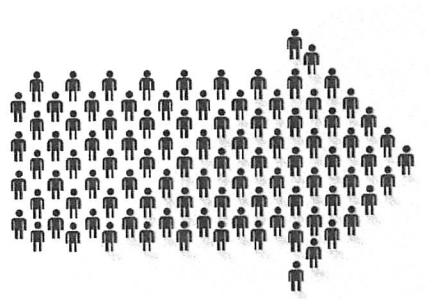
- Les écoles rurales doivent maintenir leurs effectifs ;
- Les commerces de proximité nécessitent une clientèle locale pour être pérenne ;
- Les services publics ont besoin d'une base de population suffisante pour continuer d'exister ;
- La viticulture, pilier économique, a besoin d'une main-d'œuvre résidente et non uniquement saisonnière ;
- Les villages doivent rester vivants et non se figer en villages-dortoirs ou viticoles exclusifs.

À cela s'ajoute une caractéristique majeure : **la vacance reste élevée**, avec **13,3 %[1] de logements vacants en 2022**, soit près du double de la moyenne départementale. Autrement dit, une part importante du bâti existe déjà, mais n'est pas mobilisée pour accueillir de nouveaux ménages.

Enfin, le territoire est fortement contraint par :

- La préservation des paysages viticoles (dont la Juridiction de Saint-Émilion inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO),
- La nécessité de protéger des espaces agricoles productifs,
- La présence de zones humides et de vallons sensibles,
- La gestion délicate de la ressource en eau, soumise aux tensions climatiques,
- L'obligation nationale de sobriété foncière (ZAN), qui impose une division par deux de la consommation d'espace déjà observée sur la période 2011–2021.

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ASSUMEE ET SOUTENABLE



Dans ce contexte, accueillir de nouveaux habitants n'est pas qu'une démarche quantitative. C'est une décision stratégique, qui conditionne l'avenir du territoire. Les élus affirment ici une vision claire :

« Permettre une croissance démographique encadrée mais réelle, structurée, pensée, et compatible avec l'identité viticole et paysagère du Grand Saint-Émilionnais. »

Conformément aux orientations du SCoT du Grand Libournais, le territoire s'inscrit dans une ambition de croissance démographique contenue, de l'ordre **de 0,3 % par an en moyenne**, correspondant à un cadre maximal d'accueil fixé à l'échelle intercommunale.

[1] INSEE 2022

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

~~À l'horizon 2045, cette ambition se traduit par un ordre de grandeur d'environ **1 000 habitants supplémentaires**, soit une dynamique maîtrisée, permettant d'enrayer la tendance démographique défavorable observée depuis plusieurs décennies, de soutenir le renouvellement générationnel et de maintenir les services, les écoles et l'activité économique locale.~~

À l'horizon 2045, cette ambition correspond à une population d'environ 14 560 habitants, soit environ 850 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2025 par le SCoT. Cette dynamique maîtrisée vise à enrayer la tendance démographique défavorable observée depuis plusieurs décennies, à soutenir le renouvellement générationnel et à maintenir les services, les écoles et l'activité économique locale.

Cette croissance reste pleinement conditionnée aux capacités réelles du territoire, à ses contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales, ainsi qu'à la disponibilité des ressources, notamment en eau potable.

UN BESOIN EN LOGEMENTS CLAIREMENT IDENTIFIES ET MAITRISES

Au regard de la trajectoire démographique contenue retenue pour le territoire, conformément aux orientations du SCoT du Grand Libournais, la Communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais définit un objectif global de production de logements maîtrisé à l'horizon 2045.

Cet objectif vise à répondre simultanément :

- À l'accueil de nouveaux habitants,
- À l'évolution de la structure des ménages,
- Et à la nécessité de réguler le développement des résidences secondaires.

Dans ce cadre, le PADDi fixe un besoin global **d'environ 900 logements** sur la période du PLUi, toutes composantes confondues, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Ce volume de logements est réparti selon les principes suivants :

- Priorité donnée aux logements destinés à l'habitat permanent, afin de soutenir la vitalité démographique, le renouvellement générationnel et le maintien des services ;
- Prise en compte du desserrement des ménages, afin de stabiliser la population et d'adapter le parc de logements aux évolutions sociales ;
- Fort ralentissement de la croissance des résidences secondaires, dans un objectif de rééquilibrage du parc et de préservation de l'offre de logements pour les habitants permanents.

La mobilisation de ces logements repose prioritairement sur la remobilisation du parc existant, le renouvellement urbain, les dents creuses et les enveloppes urbaines constituées. Les extensions urbaines sont strictement limitées et encadrées, conformément aux objectifs de sobriété foncière, de protection des paysages viticoles et aux orientations du SCoT du Grand Libournais.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

LOCALISER L'ACCUEIL DANS L'ARMATURE TERRITORIALE : UNE STRATEGIE D'EQUILIBRE RURAL

Une armature territoriale hiérarchisée, fondée sur les centralités

Le projet de territoire du PLUi s'inscrit en compatibilité avec l'armature territoriale définie par le SCoT du Grand Libournais, qui identifie des centralités comme supports prioritaires du développement urbain, de l'accueil de population, des services et des équipements.

À ce titre, trois centralités relais structurent l'organisation du territoire intercommunal : **Saint-Émilion, Lussac et Sainte-Terre**. Ces pôles constituent les lieux d'accueil privilégiés des fonctions urbaines, économiques, résidentielles et de services à l'échelle du bassin de vie.

Des centralités locales de proximité pour compléter l'armature territoriale

Compte tenu des caractéristiques du territoire intercommunal, marqué par une organisation rurale étendue, une dispersion de l'habitat et des contraintes fortes affectant certaines centralités relais (liées notamment aux risques naturels et aux protections patrimoniales), le PLUi identifie, conformément aux orientations du SCoT, des centralités locales de proximité, venant compléter l'armature existante.

Ces centralités locales correspondent à des bourgs disposant d'un niveau d'équipements, de commerces et/ou de services de proximité permettant de structurer la vie quotidienne à l'échelle locale. Elles participent au renforcement des cœurs de village et à la limitation du mitage du territoire, sans remettre en cause la hiérarchie des centralités définie par le SCoT.

Sont identifiées comme centralités locales de proximité : **Puisseguin et Saint-Sulpice-de-Faleyrens.**

Une localisation prioritaire de l'habitat dans les centralités au sens du PLUi

Dans une logique de sobriété foncière, de limitation des déplacements et de valorisation des espaces déjà urbanisés, le PLUi définit les centralités au sens du PLUi comme regroupant :

- **Les centralités relais définies par le SCoT,**
- **Les centralités locales de proximité identifiées à l'échelle intercommunale.**

Ces centralités constituent les espaces privilégiés pour l'accueil de la majorité de la production de logements, prioritairement au sein des enveloppes urbaines existantes, par le renouvellement urbain, la mobilisation du bâti vacant et la densification adaptée mais aussi par des extensions mesurées de l'urbanisation en continuité du bâti existant.

Cette organisation permet d'orienter prioritairement la production de logements vers ces centralités, tout en tenant compte des capacités d'accueil effectives des communes et en garantissant un développement équilibré du territoire, conforme aux objectifs du SCoT.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Les autres bourgs à vocation résidentielle

En complément des centralités relais et des centralités locales de proximité, le territoire intercommunal est également composé de bourgs et villages à dominante résidentielle, qui participent à l'équilibre global de l'armature territoriale sans constituer des pôles de développement structurant.

Ces bourgs accueillent un développement résidentiel mesuré et encadré, prioritairement au sein du tissu bâti existant, par la mobilisation du parc existant, la densification douce et les opérations de renouvellement urbain. Des extensions urbaines limitées et ponctuelles peuvent toutefois être envisagées, lorsque les capacités de densification et de renouvellement sont insuffisantes, sous réserve de leur justification au regard des besoins locaux, de leur bonne insertion paysagère, et de leur compatibilité avec l'activité viticole, agricole et les milieux naturels.

Leur développement ne repose pas uniquement sur des extensions urbaines significatives, afin de préserver leur caractère rural, les paysages viticoles et les équilibres agricoles et naturels.

~~*Une armature évolutive et réaliste*~~ *Une armature territoriale adaptée aux réalités locales*

La mise en œuvre de cette armature territoriale constitue un cadre de référence et de hiérarchisation, destiné à orienter les choix d'aménagement sans préjuger des modalités précises de développement, lesquelles seront appréciées à l'échelle communale et précisées dans le projet réglementaire.

Elle vise à concilier les objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles, naturels et viticoles, et de réponse aux besoins résidentiels, dans une logique d'adaptation aux contraintes locales et aux capacités d'accueil effectives des tissus urbains.

Le PADD prend en compte les principales contraintes structurant le territoire, notamment les risques, les protections patrimoniales et paysagères (dont le SPR), les continuités écologiques de la Trame verte et bleue, ainsi que la nécessité de préserver les espaces viticoles. Ces éléments constituent des critères déterminants dans la traduction réglementaire et opérationnelle du projet.

~~Le PADD affirme ainsi une armature territoriale évolutive et non figée, permettant d'adapter les choix d'urbanisation aux réalités locales, tout en garantissant la cohérence d'ensemble du projet de territoire et la préservation de l'identité rurale, viticole et paysagère du Grand Saint-Émilionnais.~~

Le PADDi affirme ainsi une armature territoriale définie pour la mise en œuvre du PLUi. Dans ce cadre, les modalités d'urbanisation sont adaptées aux capacités d'accueil et aux contraintes locales, tout en garantissant la cohérence d'ensemble du projet de territoire et la préservation de l'identité rurale, viticole et paysagère du Grand Saint-Émilionnais.

REMOBILISER LE BATI EXISTANT : UN LEVIER CENTRAL



Avec 13,3 % de vacance, le territoire dispose d'un gisement considérable de logements non occupés, souvent situés dans les centralités villageoises. La remobilisation de ces logements constitue une réponse au desserrement des ménages, une manière de revitaliser les centres, un outil de réduction de la pression foncière, un moyen de préserver les paysages viticoles et une stratégie de sobriété.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Avant de consommer de l'espace agricole, l'objectif est de mobiliser d'abord l'espace déjà bâti. Conformément aux objectifs du SCoT, la Communauté de Commune du Grand Saint-Emilionnais se donne un objectif de reconquête des logements vacants ~~de l'ordre de~~ d'au moins **15 logements / an**.

UNE URBANISATION SOBRE, RESPECTUEUSE DES PAYSAGES ET MAITRISEE DANS SA CONSOMMATION FONCIERE



La sobriété foncière n'est pas seulement une obligation nationale :
elle constitue une nécessité locale, au regard de la valeur exceptionnelle des paysages viticoles, agricoles et naturels du Grand Saint-Émilionnais et de la rareté du foncier disponible.

Les données issues de l'Observatoire national de l'artificialisation des sols (OCSGE – CartoStat), référentiel également mobilisé par le SCoT du Grand Libournais, montrent que le territoire de la Communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais a consommé environ **80 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2021**. Cette consommation, bien que modérée à l'échelle intercommunale, traduit des dynamiques d'urbanisation qu'il convient désormais de maîtriser plus strictement, dans un contexte de contraintes paysagères, agricoles et viticoles fortes.

Les paysages du Grand Saint-Émilionnais — vallons, coteaux viticoles, plaines agricoles, boisements et franges de villages — constituent un patrimoine exceptionnel, reconnu et structurant pour l'identité du territoire. Leur préservation implique une organisation rigoureuse et économe de l'urbanisation, en cohérence avec la trajectoire nationale de Zéro Artificialisation Nette et les objectifs du SCoT du Grand Libournais.

~~À ce titre, le PADDi fixe une enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2025-2045 de **48,4[2] hectares**, répartie comme suit :~~

- ~~15,1 ha maximum à destination de l'habitat en extension ;~~
- ~~17,6 ha maximum dédiés à l'habitat au sein des enveloppes urbaines ;~~
- ~~11,7 ha maximum à destination du développement économique et des commerces ;~~
- ~~4 ha maximum à destination des équipements, y compris les STECAL.~~

Le PADDi inscrit le développement du territoire dans une enveloppe foncière maximale **de 48,4 hectares sur la période 2025-2045**, conformément au SCoT du Grand Libournais. La mobilisation de cette enveloppe sera adaptée aux besoins et aux capacités d'accueil du territoire. Sa répartition sera précisée dans la traduction réglementaire du PLUi, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

[2] Chiffres issus du DOO du SCoT du Grand-Libournais

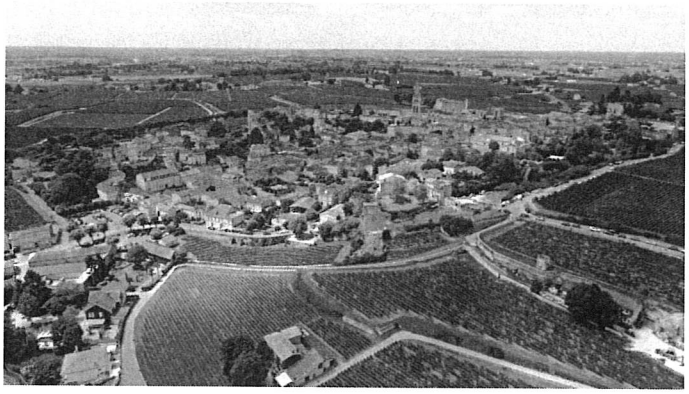
Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Le DOO du SCoT décline cette enveloppe en un maximum de 23,6 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2025-2031, puis de 18,6 hectares d'artificialisation nette sur 2031-2041 et de 6,2 hectares sur 2041-2045. La traduction de ces plafonds dans le PLUi sera précisée au regard des référentiels et des modalités de comptabilisation applicables à chaque période, ainsi que de la consommation effectivement réalisée et du phasage des projets.

Pour atteindre cet objectif de sobriété foncière, le projet de territoire repose sur plusieurs principes structurants :

- Privilégier la production de logements par la densification maîtrisée et la reconquête des logements vacants ;
- Limiter les extensions urbaines au strict nécessaire, en cohérence avec l'armature territoriale ;
- Préserver les jardins, franges urbaines et espaces de transition comme zones tampons entre habitat et espaces agricoles ou naturels ;
- Inscrire les projets d'aménagement dans les lignes de force du paysage, notamment par le recours à des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ~~Favoriser des formes urbaines compactes, en respectant les densités fixées par le SCoT du Grand Libournais, soit environ 20 logements par hectare dans les centralités relais et 15 logements par hectare dans les autres communes rurales.~~
- Favoriser des formes urbaines compactes, en respectant, pour les opérations d'aménagement en extension urbaine, les densités minimales fixées par le SCoT : 20 logements par hectare dans les centralités relais et les centralités locales identifiées par le PLUi, et 15 logements par hectare dans les autres communes.

Cette stratégie foncière constitue un pilier du projet de territoire. Elle permet de concilier l'accueil de nouveaux habitants, la vitalité des villages et la préservation durable des paysages viticoles et agricoles qui fondent l'identité du Grand Saint-Émilionnais.



SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC L'ACCUEIL DE POPULATION

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

- Accueillir de nouveaux habitants de manière contenue et maîtrisée, en s'inscrivant dans une trajectoire de croissance démographique plafonnée à environ 0,3 % par an, conformément aux orientations du SCoT du Grand Libournais, afin d'enrayer la dynamique démographique défavorable tout en préservant l'identité viticole, paysagère et rurale du territoire.
- Organiser l'accueil de population à l'horizon 2045 autour d'un objectif global d'environ 900 logements, toutes composantes confondues, permettant de répondre à l'accueil de nouveaux habitants, à l'évolution de la structure des ménages et à la régulation du parc de résidences secondaires.
- ~~Inscrire le développement résidentiel dans une logique de sobriété foncière, en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à une enveloppe maximale d'environ 48,4 hectares sur la période 2025–2045, en cohérence avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette et les objectifs du SCoT.~~
  Inscrire le développement résidentiel dans une logique de sobriété foncière, dans le respect de l'enveloppe foncière maximale de 48,4 hectares fixée pour l'ensemble des besoins du territoire sur 2025-2045 et des plafonds définis par période dans le SCoT.
- Concentrer en priorité la production de logements dans les centralités identifiées, au sein des enveloppes urbaines existantes, afin de limiter l'étalement urbain, réduire les déplacements contraints et renforcer la vitalité des bourgs.
- Autoriser des extensions urbaines strictement mesurées et encadrées, uniquement lorsque les capacités de densification et de renouvellement urbain sont insuffisantes, et sous réserve de leur insertion paysagère, de leur compatibilité avec l'activité agricole et viticole, et de leur contribution à la cohérence des formes urbaines.
- Répondre prioritairement aux besoins en logements par la mobilisation du parc existant, notamment par la reconquête des logements vacants et le renouvellement urbain, avant toute ouverture à l'urbanisation nouvelle.
- Adapter l'offre de logements à l'évolution des ménages, afin d'accompagner le desserrement, favoriser le parcours résidentiel et maintenir une population permanente sur l'ensemble du territoire.
- Maîtriser le développement des résidences secondaires, afin de préserver l'équilibre entre attractivité touristique et accès au logement pour les habitants permanents.
- Conditionner l'accueil de population aux capacités réelles du territoire, notamment en matière de ressources (eau potable), de réseaux et d'équipements, afin de garantir un développement soutenable à long terme.

2. Renforcer l'accès aux services et commerces de proximité pour un territoire rural vivant et équilibré

UN TERRITOIRE RURAL OU L'ACCES AUX SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITE CONDITIONNE LA VIE QUOTIDIENNE

Dans un territoire rural étendu comme le Grand Saint-Émilionnais, l'accès aux services, aux équipements et aux commerces conditionne directement la qualité de vie des habitants, l'attractivité résidentielle, la cohésion sociale et la dynamique économique. L'offre de services constitue même l'un

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

des principaux critères d'installation des familles et des actifs, tandis que la présence ou l'absence de commerces de proximité influencent la vitalité des centralités villageoises.

Le diagnostic territorial montre une réalité contrastée :

- Certains bourgs disposent d'une offre relativement complète (écoles, commerces, services publics, équipements sportifs et culturels),
- Tandis que d'autres présentent une desserte plus limitée, obligeant les habitants à se rendre vers les pôles relais du territoire voire même plus loin (Libourne, Castillon-la-Bataille, ...) pour de nombreux besoins du quotidien.

Cette hétérogénéité est amplifiée par les dynamiques démographiques : les villages plus attractifs concentrent souvent les services, alors que les communes plus petites ou vieillissantes voient certains commerces fragilisés. La crise sanitaire a montré l'importance d'un tissu commercial de proximité, en particulier pour les publics les plus vulnérables.

Les élus souhaitent donc faire du renforcement des services et commerces un **axe structurant du projet de territoire**, inséparable de la question de l'habitat et de l'organisation de l'armature urbaine. Accueillir de nouveaux habitants sans consolider les services serait contre-productif ; mais développer de nouveaux services sans population stable serait tout aussi incompatible avec une gestion durable.

Conscients de ces enjeux, les élus souhaitent faire de l'accès à des services de proximité un levier central du projet de territoire. L'ambition est claire : **accueillir de nouveaux habitants tout en consolidant l'offre de services**, éviter l'effet « dormitoire », soutenir les centralités villageoises et garantir à chaque habitant un accès raisonné aux fonctions essentielles.





UNE OFFRE DE SERVICES ET DE COMMERCES FRAGILISEE ET INEGALEMENT REPARTIE



Des services publics présents mais inégalement distribués

Le territoire dispose d'un maillage réel, mais parfois fragile : écoles primaires aux effectifs variables, mairies, agences postales communales, accueils petite enfance, équipements sportifs ou socioculturels. Certains services sont solides et bien identifiés ; d'autres sont plus vulnérables, notamment dans les communes où le vieillissement de la population entraîne une diminution du nombre d'enfants ou une moindre fréquentation des équipements.

La santé constitue un enjeu particulièrement sensible : l'offre médicale se réduit ou vieillit, alors que la demande augmente (publics âgés, familles, nouveaux arrivants). La dépendance aux pôles médicaux extérieurs devient forte. L'accès à la culture et au sport, bien que porté

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

par un tissu associatif dynamique, souffre d'un manque de mutualisation et de visibilité, en particulier pour les jeunes publics.

Une dépendance importante vis-à-vis des pôles extérieurs

Une grande partie des besoins essentiels (santé, grande distribution, services administratifs, loisirs) est satisfaite en dehors du territoire, principalement à Libourne et Castillon-la-Bataille. Cette dépendance est accentuée par une offre de transports collectifs limitée et par la place prépondérante de la voiture individuelle pour les déplacements intercommunaux. Elle renforce les inégalités d'accès, notamment pour les personnes âgées, non motorisées ou en situation de précarité.

Une offre commerciale locale précieuse mais fragile

Les commerces de proximité (boulangeries, épiceries, cafés-restaurants, artisans-commerçants, marchés, ...) constituent le cœur de vie des villages ruraux. Pourtant, beaucoup sont fragilisés par la concurrence des grandes surfaces des territoires voisins (Libourne, Castillon, Saint-Sernin, ...), la faiblesse de la clientèle locale, le manque de locaux adaptés dans les centralités ou encore l'insuffisante densité résidentielle. Leur disparition progressive constitue un risque majeur de dévitalisation des bourgs.

ORGANISER LES SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITES AUTOUR DE L'ARMATURE ECONOMIQUE

Le PADDi s'appuie sur une armature territoriale hiérarchisée, définie par les élus en cohérence avec le SCoT du Grand Libournais, afin d'organiser la localisation prioritaire des services, commerces et équipements.

Cette armature constitue un outil stratégique de structuration de la vie quotidienne, permettant de concentrer les services là où ils sont les plus accessibles, tout en garantissant un maillage équilibré à l'échelle intercommunale, adapté aux caractéristiques rurales et viticoles du territoire.

Les pôles économiques structurants

Les pôles économiques structurants constituent les lieux privilégiés pour l'accueil des services, équipements et fonctions directement liés à l'emploi, à l'activité économique et à l'attractivité intercommunale.

- **Les Artigues-de-Lussac** jouent un rôle majeur dans l'armature économique du territoire. Grâce à leurs deux zones d'activités identifiées par le SCoT (la ZAE d'intérêt Grand Libournais de l'Aérodrome et la ZAE structurante des Chapelles) et à leur position stratégique, elles constituent la principale porte d'entrée économique du Grand Saint-Émilionnais et ont vocation à accueillir des services et équipements structurants : services aux entreprises, espaces de formation, lieux d'innovation, coworking et équipements mutualisés.
- **Saint-Émilion** conserve un rôle économique et commercial spécifique, en lien à la fois avec sa zone d'activités, sa polarité commerciale, sa gare et son attractivité patrimoniale et touristique. Le projet de territoire vise à préserver et renforcer la mixité fonctionnelle du bourg, en maintenant des activités économiques et des services utiles aux habitants permanents, en

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

soutenant le commerce de proximité, et en évitant une spécialisation excessive tournée uniquement vers le tourisme.

Les centralités relais et centralités locales de proximité : socle des services du quotidien

Les centralités relais définies par le SCoT et les centralités locales de proximité identifiées par le PLUi constituent l'ossature principale, en lien avec les pôles économiques, du maillage des services du quotidien à l'échelle du territoire.

- Les centralités relais, que sont **Lussac et Sainte-Terre**, accueillent des services et équipements à rayonnement intercommunal ou supra-communal : collèges, équipements sportifs structurants, services administratifs, pôles de santé et commerces diversifiés.

  Par ailleurs, **Saint-Émilion**, également identifiée comme centralité relais par le SCoT, joue un rôle spécifique au sein de cette armature. Déjà évoquée au titre des pôles économiques structurants, elle assure également des fonctions de centralité de services et de commerces, dans un contexte marqué par de fortes contraintes patrimoniales et touristiques, justifiant un traitement différencié dans le projet de territoire.

- Les centralités locales de proximité (**Puisseguin, Saint-Sulpice-de-Faleyrens**) assurent un rôle essentiel dans l'accès aux services de proximité : commerces du quotidien, équipements associatifs et services publics de base.

Ces bourgs constituent l'épine dorsale de la cohésion territoriale. Leur fragilisation entraînerait un déséquilibre majeur, renforçant la dépendance à la voiture et l'éloignement des services pour les habitants.

Les autres bourgs et villages : un maillage de proximité à préserver

Les autres bourgs et villages du territoire participent à la trame résidentielle et sociale du Grand Saint-Émilionnais. Sans vocation à accueillir des équipements structurants, ils jouent un rôle de proximité indispensable.

Le PADDi affirme la nécessité :

- De maintenir des services de base (artisanat, commerces de proximité, équipements associatifs, espaces publics),
- De soutenir les usages locaux,
- Et de préserver des lieux de sociabilité contribuant à la qualité de vie et à l'ancrage des habitants.

Cette organisation graduée permet d'éviter une concentration excessive des services, de limiter les déplacements contraints et de garantir un accès équitable aux services essentiels, dans un territoire rural et viticole étendu.

Selon les communes, le rôle de ces centralités pourra se traduire par le maintien et la consolidation des activités économiques, commerciales et de services existants plutôt que par un développement

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

économique significatif, compte tenu des contraintes locales, notamment liées aux risques d'inondation, aux protections patrimoniales, à la préservation des paysages viticoles et aux capacités d'accueil effectives du territoire.

ANTICIPER LES BESOINS ET ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DES SERVICES ET COMMERCES

Consolider les services publics

Le maintien des écoles est un enjeu central : il dépend des politiques d'accueil de population, de la structuration des centralités et de la capacité à adapter les équipements (périscolaire, restauration, accessibilité). Les services médico-sociaux, culturels et sportifs doivent être renforcés et mieux mutualisés pour répondre aux besoins d'une population à la fois vieillissante et renouvelée.

Soutenir et revitaliser le commerce de proximité

La politique commerciale doit viser la consolidation de l'existant, l'accompagnement des reprises, l'installation de nouveaux commerces dans les bourgs structurants, la mise à disposition de locaux en cœur de bourg et la revitalisation du bâti vacant. Le commerce doit rester un marqueur identitaire et une fonction clé pour attirer des habitants.

Faire du numérique un levier d'égalité territoriale

La généralisation de la fibre ouvre de nouvelles perspectives : télétravail, coworking si besoin identifié, services en ligne, modernisation des relations avec l'administration. Le PADDi encourage l'implantation de tiers-lieux, de services mutualisés numériques et la formation aux usages digitaux, pour réduire les fractures territoriales.

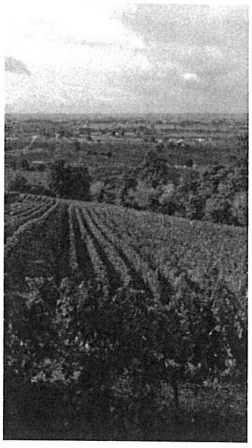
SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LES SERVICES ET LES COMMERCES

- Organiser les services, commerces et équipements autour de l'armature territoriale hiérarchisée, en cohérence avec le SCoT du Grand Libournais, afin de garantir leur accessibilité et leur lisibilité à l'échelle intercommunale.
- Renforcer les centralités relais et les centralités locales de proximité en y localisant prioritairement les services et commerces du quotidien, supports de la vie locale.
- Structurer l'offre de services et d'équipements à vocation économique au sein des pôles économiques identifiés, en lien avec les zones d'activités et les fonctions d'emploi.
- Soutenir les commerces de proximité existants et favoriser la reprise des locaux vacants afin de limiter les fermetures et de revitaliser les centres-bourgs.
- Adapter les services publics (écoles, équipements médico-sociaux, services administratifs) aux besoins d'une population en évolution, dans une logique d'équilibre territorial.
- Revitaliser les centres de bourgs et de villages en favorisant la mixité des fonctions entre habitat, commerces et services.
- Maintenir une présence minimale de services de base dans les bourgs à vocation résidentielle, afin d'assurer la cohésion territoriale et de limiter les situations d'isolement.
- Encourager des formes de services innovantes adaptées à la ruralité, telles que les commerces multiservices, les tiers-lieux, le coworking, les circuits courts, les services itinérants et les équipements mutualisés.
- Garantir une couverture numérique performante comme condition essentielle à l'accès aux services, au développement économique et à l'innovation.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

3. Soutenir et développer l'emploi local en conciliant dynamiques économiques, viticulture et identité rurale

UN TERRITOIRE RURAL DONT L'ECONOMIE REPOSE SUR LA VITICULTURE, MAIS QUI DOIT SE DIVERSIFIER POUR RESTER VIVANT



Le Grand Saint-Émilionnais se caractérise par une identité économique profondément ancrée dans la viticulture. Le vignoble est historiquement et culturellement la colonne vertébrale du territoire : il façonne les paysages, soutient l'emploi, attire les visiteurs et structure l'activité artisanale et commerciale. La renommée internationale de Saint-Émilion rejaillit sur l'ensemble du territoire, offrant une visibilité économique unique, mais aussi des contraintes spécifiques en matière de gestion de l'espace, de cohabitation des usages et de protection des paysages.

La viticulture constitue une force. Mais, comme toute économie fortement spécialisée, elle expose le territoire à des risques : dépendance aux marchés mondiaux, variabilité climatique, fragilité de l'emploi saisonnier, vulnérabilité des exploitations face aux aléas. Par ailleurs, les territoires exclusivement viticoles peuvent, à terme, manquer d'opportunités professionnelles pour les jeunes et les actifs non agricoles.

C'est pourquoi le PADDi affirme la nécessité d'un **équilibre entre confortement de l'économie viticole** et **développement d'activités complémentaires**. L'objectif n'est pas de diluer l'identité viticole — au contraire : la préserver exige d'organiser l'emploi local de manière cohérente, en soutenant les activités artisanales existantes et en renforçant les polarités économiques structurantes.

Le territoire doit ainsi continuer à s'appuyer sur ses atouts viticoles, tout en offrant des opportunités économiques diversifiées adaptées aux modes de vie actuels, notamment dans les domaines du commerce, des services, du tourisme et des activités artisanales.

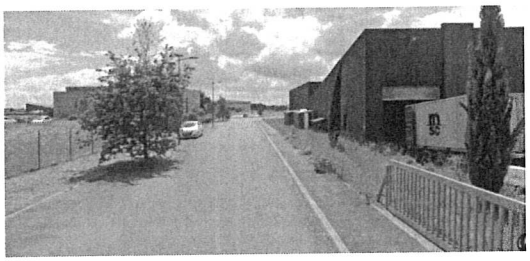
DES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES A VALORISER COMME PORTES D'ENTREE ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Les zones d'activités représentent les lieux privilégiés pour accompagner l'évolution économique du Grand Saint-Émilionnais. Leur rôle est déterminant pour accueillir les entreprises, soutenir l'emploi local et éviter la dispersion des activités dans des secteurs inadaptés, notamment au cœur du vignoble.

~~La zone des **Artigues-de-Lussac** constitue l'un des principaux pôles économiques du territoire. Son positionnement stratégique à proximité de Libourne et des grands axes en fait un espace attractif pour les entreprises artisanales, industrielles ou logistiques. Elle concentre déjà une partie des emplois non agricoles de l'intercommunalité et offre un potentiel de structuration économique important. Son développement doit cependant se poursuivre avec une vision qualitative : intégration paysagère, lisibilité du parc d'activités, capacité d'accueil adaptée aux entreprises locales.~~

Les zones d'activités de l'Aérodrome et des Chapelles, situées aux Artigues-de-Lussac, constituent des pôles économiques majeurs du territoire. Identifiées respectivement par le SCoT comme ZAE d'intérêt Grand Libournais et ZAE structurante, elles ont vocation à accueillir des activités compatibles avec les vocations définies par le DOO. Leur développement doit s'accompagner d'une attention particulière à l'intégration paysagère, à la qualité des aménagements et à l'adaptation de l'offre aux besoins des entreprises.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE



Le pôle économique **de Saint-Émilion** occupe une place singulière au sein du territoire : son économie repose effectivement sur un secteur touristique et œnotouristique de renommée internationale, mais aussi sur un ensemble d'activités liées au vignoble, à la restauration, à l'hôtellerie et aux services culturels. Ce tissu, attractif et structurant, demeure cependant fragile car fortement dépendant de la fréquentation touristique et du maintien de la qualité patrimoniale du site inscrit. Parallèlement à cette économie de l'accueil, le territoire dispose également ~~d'une zone d'activités~~ d'un espace économique à Vergnes, qui accueille aujourd'hui une diversité d'acteurs (un établissement vinicole, des commerces, un artisan) témoignant d'un potentiel économique local au-delà du seul tourisme.



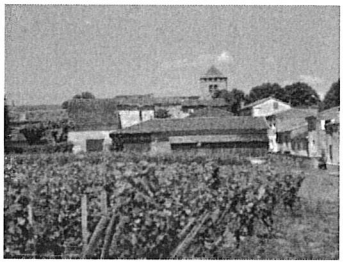
~~Dans cette perspective, l'enjeu est de compléter le modèle économique du secteur de Vergnes en développant une petite zone d'activités de proximité destinée aux entreprises du secteur, notamment les artisans et les petites entreprises qui peinent à trouver des locaux adaptés dans un contexte patrimonial contraint. Cette diversification permettra de renforcer la résilience économique du pôle, de soutenir l'emploi local, de réduire la dépendance au tourisme et d'offrir des conditions d'installation plus favorables aux activités productives compatibles avec l'identité du site.~~

Dans cette perspective, l'enjeu est de conforter l'espace économique de Vergnes pour répondre aux besoins des entreprises locales, notamment des artisans et des petites entreprises. Son évolution sera mesurée, en privilégiant les possibilités offertes par les espaces et bâtiments existants, dans le respect des capacités de développement prévues par le SCoT pour les espaces économiques hors ZAE identifiées.

Dans ces deux polarités économiques, l'ambition politique est claire : **accueillir et accompagner les entreprises là où le territoire est capable de les recevoir durablement**, sans déstabiliser les paysages ni les équilibres agricoles. Cela signifie également maîtriser les implantations en périphérie, renforcer la qualité des aménagements, anticiper les besoins de mobilité, et offrir aux entreprises un cadre réglementaire clair et stable.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

CONFORTER L'ACTIVITE VITICOLE : PERMETTRE L'EVOLUTION DES EXPLOITATIONS ET GERER LA COHABITATION AVEC L'HABITAT



La viticulture, activité fondatrice du territoire, doit pouvoir évoluer, se moderniser et s'adapter aux enjeux contemporains. Les exploitations viticoles ont besoin d'espaces pour restructurer leurs bâtiments, améliorer leurs outils de production, adapter leurs chais, créer des espaces de stockage ou accueillir des visiteurs dans des conditions renouvelées.

Sur le territoire, nombre d'exploitations sont situées **au sein même des villages et hameaux**, une situation héritée de l'histoire rurale et qui contribue au caractère du Grand Saint-Émilionnais. Cette configuration implique une cohabitation parfois délicate entre activités agricoles et habitat, en particulier concernant les nuisances, les mouvements d'engins, les épandages, ou la présence de saisonniers.

Les élus affirment néanmoins un principe fort : **l'activité viticole est légitime dans les villages, car elle en est l'identité même.**

Elle doit donc pouvoir y demeurer, s'y moderniser et y évoluer, tout en garantissant une bonne gestion des relations de voisinage.

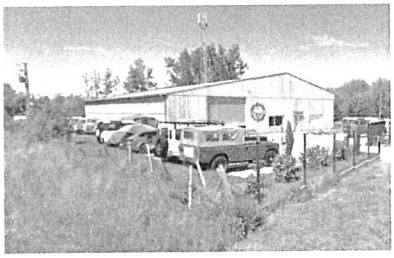
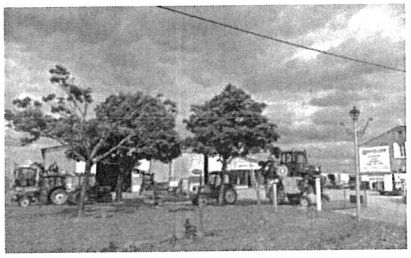
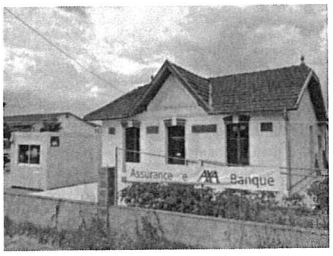
Cela implique :

- De préserver, dans la mesure du possible, les parcelles viticoles stratégiques en franges urbaines, sauf lorsque des dents creuses enclavées justifient une urbanisation ponctuelle ;
- ~~D'encourager les jardins et espaces de transition comme zones tampons entre habitat et exploitations ;~~
- De prévoir, lors du développement de l'urbanisation au contact des espaces agricoles et viticoles, des bandes tampons végétalisées d'au moins 10 mètres d'épaisseur comprenant plusieurs strates et des espèces locales adaptées, conformément aux dispositions du DOO du SCoT, afin de limiter les conflits d'usage et d'assurer une transition paysagère et écologique ;
- D'accompagner la création ou la restructuration du bâti viticole via des règles adaptées ;
- De permettre des hébergements saisonniers de qualité, pour répondre aux besoins d'emploi temporaire.

Cette approche combine ainsi **soutien actif à l'économie viticole** et **protection des équilibres résidentiels**.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

LES ACTIVITES ARTISANALES ET LES ENTREPRISES ISOLEES : UN TISSU ECONOMIQUE A SOUTENIR DANS UN CADRE MAITRISE

En dehors des zones d'activités, le territoire compte de très nombreuses entreprises artisanales ou petites activités implantées au sein de bâtiments isolés ou en hameaux. Ce tissu économique, discret mais fondamental, participe pleinement à l'emploi local : artisans du bâtiment, entreprise agricole, machinisme agricole, petites entreprises familiales, garages, activités de services, ...

Ces activités jouent un rôle majeur dans : la proximité des services, la diversification de l'économie, la vie des villages, l'emploi des jeunes et des actifs, ...

Mais leur présence dans le tissu rural nécessite un encadrement fin. Beaucoup sont situées dans des bâtiments anciens, parfois contraints, parfois difficiles à adapter aux normes actuelles. Leur évolution peut générer des conflits d'usage ou des impacts paysagers.

~~La volonté politique du PADDi n'est pas de les exclure, mais de les accompagner intelligemment, en tenant compte de trois principes :~~

- ~~Éviter les extensions disproportionnées, incompatibles avec l'environnement rural ;~~
- ~~Autoriser des évolutions raisonnables, permettant à l'entreprise de rester compétitive et de maintenir des emplois ;~~

Le PADDi souhaite accompagner le maintien et l'évolution des activités existantes selon deux principes:

- Permettre des adaptations et des extensions proportionnées aux besoins des entreprises, en privilégiant l'utilisation des bâtiments existants ;
- Veiller à leur compatibilité avec les activités agricoles et viticoles, les habitations voisines et la préservation des paysages et des milieux naturels.

Le message est clair : l'économie rurale fait partie du paysage économique, mais son développement doit s'inscrire dans un cadre maîtrisé et cohérent avec l'identité viticole et paysagère.

UNE ECONOMIE TOURISTIQUE A VALORISER SANS DESEQUILIBRER LE FONCTIONNEMENT LOCAL

Le tourisme constitue un secteur dynamique, structuré principalement autour de Saint-Émilion, mais également présent dans les villages viticoles et les paysages emblématiques du territoire. Il génère une économie locale variée : hébergements, restauration, activités œnotouristiques, circuits patrimoniaux, événements culturels, commerces.

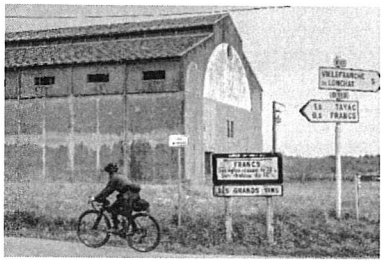
Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Cette richesse ne doit pas masquer sa fragilité. Le tourisme repose sur une fréquentation fluctuant selon les saisons et les aléas économiques. Il exerce également une pression sur l'habitat, en favorisant parfois la conversion de logements permanents en locations touristiques. Il peut, s'il n'est pas encadré, entraîner des déséquilibres dans certains villages.

L'ambition du PADDi est donc de développer un tourisme durable, fondé sur la valorisation du vignoble, des paysages, des patrimoines bâtis et des activités de pleine nature, mais sans affecter l'équilibre résidentiel des bourgs. Cela suppose notamment :

- De mieux répartir les flux touristiques sur la totalité du territoire,
- De diversifier l'offre d'hébergements (y compris en hameaux),
- D'accompagner les projets d'œnotourisme dans un cadre maîtrisé.





LES ENERGIES RENOUVELABLES : UN LEVIER ECONOMIQUE COMPLEMENTAIRE A ENCADRER

La transition énergétique constitue un levier économique complémentaire pour le territoire, notamment à travers le développement de filières liées aux énergies renouvelables et à la valorisation des ressources locales, en lien avec les activités agricoles et économiques existantes.

Le projet de territoire soutient ces dynamiques dans une logique de diversification et de création de valeur locale, en cohérence avec les orientations définies dans l'axe relatif à l'organisation et à l'anticipation des réseaux et des besoins énergétiques.

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC L'EMPLOI

- ~~**Renforcer les deux polarités économiques majeures** (Les Artigues-de-Lussac et Saint-Émilion) en y concentrant l'essentiel du développement des secteurs de zones d'activités.~~
- **Renforcer les polarités économiques des Artigues-de-Lussac, autour des ZAE de l'Aérodrome et des Chapelles, et de Saint-Émilion**, en tenant compte de leurs vocations et des possibilités de développement définies par le SCoT.
- **Assurer les conditions d'évolution des exploitations viticoles**, y compris dans les villages et hameaux, tout en prévenant les conflits d'usage et en protégeant les paysages.
- **Soutenir l'économie locale**, en permettant des extensions proportionnées et en recourant aux STECAL[3] si besoin.

[3] *STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité*

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

- **Développer un tourisme durable**, intégré, diversifié, et en cohérence avec l'équilibre résidentiel des villages et en recourant aux STECAM si besoin.
- **Encadrer le développement des énergies renouvelables**, en privilégiant les zones d'activités, les toitures et les sites déjà transformés.
- **Maintenir et renforcer l'emploi local**, en permettant au territoire de rester attractif pour les jeunes actifs, les artisans et les entreprises.
- **Préserver la vocation agricole et viticole** tout en permettant une diversification raisonnée des activités économiques.

4. Développer des mobilités de qualité pour relier les habitants, les services et les activités dans un territoire rural en transition

UN TERRITOIRE RURAL DEPENDANT DE LA VOITURE MAIS CONFRONTE A DE NOUVEAUX BESOINS DE MOBILITE

Le Grand Saint-Émilionnais est un territoire rural où la mobilité conditionne directement l'accès aux services, à l'emploi, à l'éducation, aux loisirs et aux centralités voisines telles que Libourne, Castillon-la-Bataille ou Saint-Émilion. La voiture individuelle est aujourd'hui le mode de déplacement dominant. Cette situation s'explique par plusieurs facteurs structurels : dispersion de l'habitat, faiblesse de l'offre de transports collectifs, éloignement des services, manque de solutions alternatives, et topographie parfois contraignante.

Pourtant, les évolutions récentes montrent une transformation profonde des besoins :

- Hausse des mobilités quotidiennes liées à l'emploi, souvent en dehors du territoire ;
- Multiplication des déplacements courts vers les services de proximité ;
- Montée du télétravail et du besoin de connexion numérique ;
- Augmentation des flux touristiques, particulièrement autour de Saint-Émilion ;
- Besoins spécifiques des publics âgés ou des jeunes, parfois dépendants des tiers ;
- Attente croissante de solutions plus durables et moins coûteuses face à l'augmentation du prix du carburant.

Ce contexte impose une adaptation des politiques locales de mobilité, non pas pour supprimer la voiture (indispensable dans un territoire rural) mais pour offrir des **solutions complémentaires** permettant de sécuriser les déplacements, d'améliorer l'accessibilité, de réduire les distances contraignantes, de fluidifier les flux touristiques, de soutenir les mobilités douces et actives lorsque cela est possible.

La mobilité devient ainsi un **levier structurant** de la cohérence territoriale : sans une mobilité performante et adaptée, les efforts portés sur l'habitat, les services, les zones d'activités ou le tourisme perdent en efficacité.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

DES INFRASTRUCTURES STRUCTURANTES MAIS DES DEPLACEMENTS ENCORE PEU INTERCONNECTES

Le diagnostic met en évidence plusieurs axes de circulation majeurs :

- **Les RD17, RD21, RD670 et RD122** jouent un rôle essentiel pour irriguer les centralités et relier les communes rurales aux pôles économiques ;
- Les réseaux secondaires desservent de nombreux hameaux, souvent étroits, sinueux et soumis au passage d'engins agricoles et viticoles.

Ces voiries structurent le quotidien des habitants, mais accompagnent aussi les flux liés aux activités viticoles (tracteurs, transports de vinification, approvisionnement, vendanges), au tourisme saisonnier (flux très concentrés, pics d'affluence), aux déplacements scolaires, parfois importants selon les communes, à la desserte des zones d'activités, ...

Plusieurs secteurs présentent des risques avérés : traversées de bourgs étroites, vitesses excessives en entrée d'agglomération, partages difficiles entre voitures, piétons et cyclistes, cohabitation délicate entre tracteurs, touristes et riverains, ...

L'amélioration de la sécurité routière est donc une priorité politique, notamment sur la RD17 et la RD21, mais aussi dans les traversées de bourgs.

UNE OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS LIMITEE MAIS DES LEVIERS D'AMELIORATION



Le territoire dispose de peu de transports collectifs internes. Les lignes interurbaines desservent principalement les axes en direction de Libourne et Castillon-la-Bataille, mais elles ne répondent pas aux déplacements internes du territoire ni aux besoins du quotidien. A noter la présence d'une gare à Saint-Emilion, identifié comme pôle multimodal à développer par la Région.

L'enjeu est de **renforcer l'accessibilité à ces gares**, à travers des itinéraires sécurisés, le développement de parkings de covoiturage, des connexions par modes doux ou éventuellement le transport à la demande (TAD) ou des offres intercommunales ciblées.

DEVELOPPER LES MOBILITES ACTIVES POUR LES DEPLACEMENTS DE PROXIMITE

Le PADDi encourage le développement de la marche et du vélo pour les déplacements du quotidien, en priorité entre les secteurs d'habitat, les commerces, les services et les équipements scolaires et sportifs. Il vise à améliorer la continuité et la sécurité des cheminements piétons et cyclables dans les bourgs et à favoriser, lorsque les conditions le permettent, les liaisons entre communes et vers la gare de Saint-Émilion. Les nouveaux projets d'aménagement intégreront ces besoins de connexion, en tenant compte des contraintes locales et de la cohabitation avec les usages agricoles et viticoles.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LES MOBILITES

- **Améliorer la sécurité routière**, notamment sur les grands axes et dans les traversées de bourgs.
- **Renforcer la connexion aux gares** (Saint-Emilion, Libourne, Castillon) par des aménagements sécurisés et des solutions multimodales.
- **Développer le transport à la demande**, adapté aux besoins des habitants des hameaux et des publics fragiles.
- ~~**Créer un réseau réaliste de mobilités douces**, priorisant les liaisons internes aux bourgs et quelques itinéraires touristiques structurants.~~
- **Développer des cheminements piétons et cyclables** continus et sécurisés, en priorité pour les déplacements du quotidien dans les bourgs, et compléter les liaisons entre communes et les itinéraires touristiques lorsque les conditions le permettent.
- **Organiser le covoiturage** grâce à des aires dédiées, visibles et facilement accessibles.
- **Gérer les flux touristiques** par une stratégie de mobilité spécifique, en particulier autour de Saint-Émilion.
- **Faire de la mobilité un outil d'équilibre territorial**, au service de l'habitat, des services, de l'emploi et de la qualité de vie rurale.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

5. Préserver et gérer durablement les ressources en eau, pilier de la résilience territoriale

UN TERRITOIRE RURAL DEPENDANT DE RESSOURCES NATURELLES FRAGILES



Le Grand Saint-Émilionnais est un territoire dont la richesse et l'identité reposent sur la qualité de ses ressources naturelles : sols agricoles, biodiversité, paysages, milieux humides, cours d'eau, et bien sûr la **ressource en eau**, indispensable à l'alimentation humaine, à la viticulture, à la vie des écosystèmes et au fonctionnement des villages.

Le diagnostic environnemental montre que le territoire est caractérisé par :

- Un réseau hydrographique dense (Dordogne et ses affluents, affluents de l'Isle, vallons, ruisseaux) ;
- Des zones humides essentielles pour l'épuration naturelle et la régulation hydrique ;
- Des sols viticoles sensibles aux effets du changement climatique ;
- Des nappes et ressources en eau soumises à tension en période estivale ;
- Une présence importante de parcelles viticoles dans ou en bordure des enveloppes urbaines ;
- Des épisodes de sécheresse plus fréquents ces dernières années.

La maîtrise durable des ressources devient donc une condition incontournable de tout projet d'accueil de population, de développement économique ou d'aménagement du territoire.

Sur un territoire où les marges de consommation foncière sont désormais très réduites, et où l'activité viticole occupe une place structurante, l'eau devient un critère majeur d'arbitrage des décisions d'urbanisation.

Les élus considèrent ainsi que :

Le développement du Grand Saint-Émilionnais doit être soutenable, c'est-à-dire compatible avec les capacités réelles du territoire en termes d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, de qualité de la ressource et de préservation des milieux humides.

À ce titre, la préservation de la ressource en eau potable constitue un enjeu prioritaire, impliquant une attention particulière portée à la protection des captages, de leurs périmètres de protection et des zones d'alimentation en eau potable. Le développement du territoire devra rester compatible avec les capacités de production, de distribution et de sécurisation des réseaux, dans une logique de gestion anticipée et prudente de la ressource.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

UNE URBANISATION A CONDITIONNER A LA DISPONIBILITE ET A LA GESTION DURABLE DE L'EAU

Le développement de l'habitat et des activités doit désormais s'adapter aux capacités de la ressource, et non l'inverse. Cela implique de nouveaux réflexes d'aménagement :

- ~~Vérifier la capacité des réseaux d'eau potable avant toute ouverture à l'urbanisation,~~
- Vérifier, avant toute ouverture à l'urbanisation, la capacité des réseaux d'eau potable ainsi que la disponibilité de la ressource en quantité et en qualité à l'échelle du syndicat compétent,
- Éviter les extensions dispersées difficilement desservies,
- Privilégier les zones déjà équipées et maîtrisées,
- Intégrer les zones humides et les vallons comme des contraintes structurantes,
- Réduire l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration,
- Renforcer la gestion intégrée des eaux pluviales (noues, bassins, sols perméables).

Ces orientations rejoignent la logique de sobriété foncière, en y ajoutant un critère déterminant : la capacité hydrique du territoire constitue une limite physique au développement, dans un contexte de changement climatique et d'évolution des besoins liés à l'accueil de population, aux activités économiques et aux usages touristiques.

Les zones humides constituent notamment un enjeu central :

- Ce sont des réservoirs de biodiversité,
- Elles atténuent les crues,
- Elles participent à la qualité de l'eau,
- Elles régulent les niveaux d'humidité des sols.

Le PADDi insiste sur leur rôle stratégique.

Même si l'inventaire des zones humides n'est pas exhaustif à l'échelle communale, les études disponibles (notamment celles réalisées pour les zones à urbaniser) constituent une base suffisante pour orienter les décisions.

Le territoire s'engage à ne pas artificialiser les zones humides identifiées et à faire de leur préservation un critère d'évaluation des projets.

PRESERVER LA QUALITE DES SOLS, DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES : UNE CONDITION DU MAINTIEN DE LA RESSOURCE

L'eau n'est pas seulement un enjeu « technique » ou « réseau ». Elle est intimement liée au fonctionnement écologique du territoire.

Le diagnostic environnemental rappelle que :

- Les continuités écologiques jouent un rôle dans la régulation des eaux,
- Les boisements et haies participent à la recharge des sols,

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

- Les sols viticoles peuvent être érodés en cas d'événements intenses,
- La biodiversité contribue à la résilience des écosystèmes,
- Les jardins et espaces de transition en frange urbaine jouent un rôle de filtration et de tampon.

Préserver ces espaces, ce n'est pas seulement protéger le paysage : c'est **préserver le cycle de l'eau**, et donc les conditions même d'un développement durable.

Ainsi, en matière d'habitat ou d'économie, le PADDi exige de :

- Préserver les franges végétalisées, en espace de jardins par exemple,
- Eviter d'artificialiser les points sensibles du réseau hydrologique,
- Maintenir les jardins en lisière du vignoble comme espaces tampons,
- Contrôler l'étalement urbain qui augmente les surfaces imperméabilisées,
- Limiter les projets isolés dans les vallons ou zones humides.

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LA RESSOURCE EN EAU

- **Assurer une gestion durable et prudente de la ressource en eau**, en intégrant les effets du changement climatique.
- **Conditionner toute ouverture à l'urbanisation** à la vérification de la capacité hydrique (eau potable, assainissement, eaux pluviales).
- **Préserver strictement les zones humides**, milieux humides, vallons et secteurs à enjeux hydrologiques.
- **Réduire l'imperméabilisation des sols** et privilégier les solutions d'infiltration naturelles dans tous les nouveaux projets.
- **Maintenir et valoriser les jardins et espaces de transition** entre habitat et vignoble comme zones tampons hydriques et écologiques.
- **Gérer de manière équilibrée les usages de l'eau** entre habitat, viticulture, activités économiques et milieux naturels.
- **Faire de l'eau un critère partagé de décision** dans les politiques d'habitat, d'économie, de mobilités et de préservation des paysages.

6. Organiser et anticiper la gestion des réseaux et des besoins énergétiques

Le développement du Grand Saint-Émilionnais — accueil de nouveaux habitants, maintien des activités viticoles, évolution des centralités et diversification économique — nécessite des réseaux d'énergie performants, fiables et adaptés aux spécificités rurales et viticoles du territoire.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

La transition énergétique, combinée aux effets du changement climatique, impose d'intégrer pleinement ces enjeux dans le projet de territoire, en articulant sobriété, adaptation des réseaux et développement maîtrisé des énergies renouvelables.

DES RESEAUX STRUCTURANTS A ADAPTER AUX BESOINS FUTURS

Le réseau électrique constitue l'infrastructure énergétique centrale du territoire. Son adaptation est indispensable pour répondre :

- À la création de nouveaux logements,
- À la modernisation des exploitations viticoles,
- À l'évolution des usages (mobilités électriques, numérique),
- Au développement maîtrisé des énergies renouvelables.

Le PADDi affirme la nécessité de coordonner la planification urbaine avec le responsable du réseau électrique afin d'identifier les secteurs nécessitant des renforcements ou des sécurisations, en particulier dans les centralités relais et les zones d'activités.

UN DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES COMPATIBLE AVEC LES PAYSAGES ET LES RESEAUX

Le territoire souhaite participer à la transition énergétique tout en préservant ses paysages viticoles d'exception et les sites à forte valeur patrimoniale.

Les projets de production d'énergie renouvelable, et en particulier photovoltaïques, devront être prioritairement localisés :

- Sur les toitures agricoles,
- Dans les zones d'activités,
- Sur les bâtiments publics ou artisanaux,
- Sur des sites déjà anthropisés.

Les installations au sol feront l'objet d'un encadrement strict, afin de garantir leur compatibilité avec les paysages viticoles, les continuités écologiques et les secteurs inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dans ce cadre, le projet de territoire reconnaît également le potentiel de valorisation énergétique des ressources locales, notamment d'origine agricole. Les projets relevant de ces filières pourront, le cas échéant, être accompagnés par des outils réglementaires adaptés, tels que les STECAL ***PAR EXEMPLE***, afin de permettre leur implantation tout en garantissant leur compatibilité avec les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers (projet de méthanisation par exemple).

PROMOUVOIR LA SOBRIETE ENERGETIQUE ET LA RENOVATION DU BATI EXISTANT

La rénovation énergétique du bâti ancien et la remobilisation des logements vacants constituent un levier majeur de sobriété et d'amélioration du cadre de vie. Elles contribuent à limiter la consommation d'espace, réduire les dépenses énergétiques des ménages et renforcer l'attractivité des villages.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

RENFORCER LA RESILIENCE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

La transition énergétique nécessite de renforcer la résistance du territoire aux aléas climatiques (épisodes de chaleur, tensions électriques estivales, risques de tempête).

Le PADDi encourage :

- L'amélioration de la fiabilité des réseaux dans les secteurs sensibles,
- Les solutions sobres et locales (autoconsommation, chaleur renouvelable),
- L'intégration de critères énergétiques dans le choix des zones à urbaniser.

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LES RESEAUX D'ENERGIE

- Adapter les réseaux aux besoins futurs du territoire et coordonner l'urbanisation avec leurs capacités.
- Développer prioritairement le photovoltaïque en toiture ou sur sites déjà transformés.
- Encadrer les installations au sol pour préserver les paysages viticoles et l'inscription UNESCO.
- Favoriser la rénovation énergétique du bâti et réduire la précarité énergétique.
- Renforcer la résilience énergétique face au changement climatique.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

AXE B : « Préserver et révéler l'identité remarquable du Grand Saint-Émilionnais »

1. Promouvoir la biodiversité et préserver la trame écologique du Grand Saint-Émilionnais

UN TERRITOIRE RURAL FAÇONNE PAR LA NATURE ET LA VITICULTURE, OU LA BIODIVERSITE CONSTITUE UN SOCLE DE RESILIENCE



Le Grand Saint-Émilionnais est un territoire où la biodiversité occupe une place déterminante. Loin d'être cantonnée aux secteurs remarquables ou protégés, elle est présente dans l'ensemble des paysages : boisements, zones humides, haies bocagères, coteaux, vallons, ripisylves, prairies, espaces de jardins, friches, vignes anciennes, sols vivants... Autant de milieux qui jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement écologique du territoire, mais aussi dans son identité culturelle, paysagère et économique.

Le diagnostic environnemental réalisé à l'échelle intercommunale montre que le territoire bénéficie :

- De **continuités écologiques fortes et encore bien connectées**, malgré la pression urbaine et viticole ;
- D'un réseau hydrographique structurant (Dordogne et ses affluents, affluents de l'Isle, vallons) ;
- De vastes secteurs boisés, parfois en lisière des coteaux viticoles ;
- De nombreuses zones humides, véritables réservoirs de biodiversité et régulateurs hydrologiques ;

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

- D'une mosaïque de milieux agricoles qui, malgré la dominance viticole, conservent une valeur écologique (friches, inter-rangés enherbés, murets, talus, arbres isolés).

Ces milieux forment une Trame Verte et Bleue particulièrement lisible qui repose sur le réseau de rivières, fossés, zones humides et espaces inondables en associant boisements, haies, ripisylves, jardins, franges végétalisées, et corridors écologiques traversant l'ensemble du territoire.

Le territoire est donc riche, mais aussi fragile : certaines continuités se réduisent, les haies disparaissent par endroits, les zones humides sont menacées par l'urbanisation ou le drainage, les friches agricoles diminuent, les pollutions diffuses affectent les cours d'eau mais le changement climatique impose un impératif de résilience.

Dans ce contexte, l'enjeu n'est plus seulement de "protéger", mais de promouvoir activement la biodiversité, c'est-à-dire de la remettre au cœur du projet de territoire.

Le PADDi affirme ainsi une orientation forte :

~~**La biodiversité constitue un capital écologique indispensable à la qualité du territoire, à son économie viticole, à la ressource en eau, et à la résilience face au changement climatique.**~~

Préserver et renforcer la biodiversité et les continuités écologiques afin de soutenir la qualité du territoire, son économie viticole, la protection de la ressource en eau et l'adaptation au changement climatique.

UNE BIODIVERSITE RICHE MAIS SOUS PRESSION : LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic environnemental actualisé met en évidence plusieurs enjeux majeurs.

Les milieux humides : des réservoirs essentiels mais vulnérables

Les zones humides identifiées dans les différentes études constituent des milieux stratégiques : elles régulent les crues et les ruissellements, épurent naturellement l'eau, abritent une biodiversité rare, contribuent à l'alimentation de la nappe phréatique, … Même si l'inventaire n'est pas exhaustif à l'échelle communale, les diagnostics sur les zones ouvertes à l'urbanisation et les études réglementaires permettent déjà de localiser une grande part de ces milieux, notamment le long des vallons agricoles et des affluents de la Dordogne.

La Dordogne et les affluents : une colonne vertébrale écologique

Le fleuve Dordogne, classé réserve de biosphère par l'UNESCO, représente l'un des milieux naturels les plus remarquables du territoire. Ses berges, prairies inondables et milieux aquatiques accueillent une biodiversité exceptionnelle. Ses affluents jouent un rôle majeur dans le fonctionnement hydrologique, écologique et paysager. La gestion de ces milieux est donc au cœur des enjeux de biodiversité, mais aussi de l'adaptation au changement climatique.

Les boisements, haies et ripisylves : des continuités écologiques structurantes

Les haies et les lisières boisées participent à la circulation des espèces, au maintien des sols, à l'intégration paysagère des villages, à la lutte contre l'érosion, à l'ombrage et au rafraîchissement des vallons, … Leur recul progressif fragilise la Trame Verte, notamment dans les secteurs viticoles plus intensifs.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Les espaces de jardins : des corridors écologiques du quotidien

Les diagnostics montrent que de nombreux jardins et franges végétalisées entourent les villages et hameaux. Ces espaces assurent : une continuité écologique discrète mais essentielle, une protection contre les conflits d'usage viticulture / habitat, une zone tampon entre espaces agricoles et urbanisés, un refuge pour la biodiversité ordinaire (pollinisateurs, hérissons, oiseaux...), ... Ces jardins sont souvent situés en zones de transition et doivent être considérés comme des éléments à part entière de la Trame Verte.

PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES : UNE PRIORITE POLITIQUE STRUCTURANTE

Le maintien de la biodiversité impose une gestion fine des continuités écologiques qui doivent être protégées, renforcées et reconnectées.

Les élus affirment deux principes majeurs :

- Ne pas altérer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques existantes
- Faire de la biodiversité un critère de choix des zones à urbaniser

INTEGRER LA BIODIVERSITE DANS LES PROJETS D'URBANISME ET D'ECONOMIE

La biodiversité ne doit pas être perçue comme une contrainte, mais comme un **atout** pour la qualité du cadre de vie, l'attractivité résidentielle, la valorisation du patrimoine viticole, la résilience face aux sécheresses, la qualité de l'eau, la lutte contre les îlots de chaleur, ...

Pour cela, les élus souhaitent que chaque projet intègre :

- Une gestion cohérente des eaux pluviales.
- Le maintien d'espaces végétalisés, jardins, haies, arbres isolés.
- La préservation des zones humides.
- L'intégration paysagère par la végétation locale.

FAIRE DE LA BIODIVERSITE ORDINAIRE UN PILIER DU PROJET DE TERRITOIRE

La biodiversité la plus fragile n'est pas toujours la plus remarquable : c'est souvent la biodiversité dite « ordinaire » (celle des jardins, des haies, des friches, des zones humides secondaires) qui subit la pression de l'urbanisation ou de l'intensification agricole.

Le PADDi souhaite valoriser cette biodiversité ordinaire, car elle soutient les écosystèmes, forme les continuités écologiques, protège les sols, contribue au bien-être des habitants, ...

Les jardins, en particulier, doivent être préservés comme :

- Espaces de transition essentiels,
- Éléments de rafraîchissement urbain,
- Zones de filtration naturelles,
- Supports de biodiversité quotidienne.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

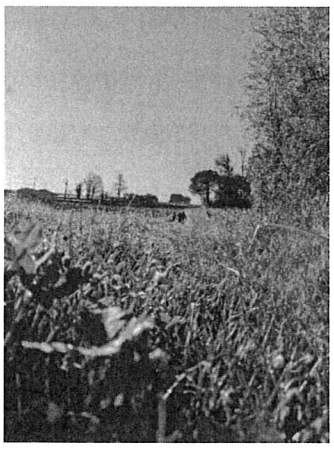
Cette approche représente un changement culturel : intégrer dans le projet de territoire la valeur écologique et paysagère de ces petits espaces de nature.

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LA BIODIVERSITE

- **Préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue**, en protégeant les vallons, haies, boisements, ripisylves et zones humides identifiées.
- **Valoriser la Dordogne et ses affluents** comme colonne vertébrale écologique et paysagère du territoire (classée réserve de biosphère – UNESCO).
- **Reconnaître les jardins et espaces de transition** comme éléments essentiels de la biodiversité ordinaire.
- **Maintenir les continuités écologiques** en évitant toute urbanisation dans les secteurs sensibles ou de liaison.
- **Intégrer systématiquement la biodiversité dans les projets urbains**, en privilégiant l'infiltration, les sols perméables et la végétalisation.
- **Encourager les pratiques agricoles et viticoles compatibles** avec la préservation des sols, de l'eau et des milieux naturels.
- **Faire de la biodiversité un critère transversal d'aménagement**, cohérent avec les orientations d'habitat, de paysages, d'agriculture et de tourisme.



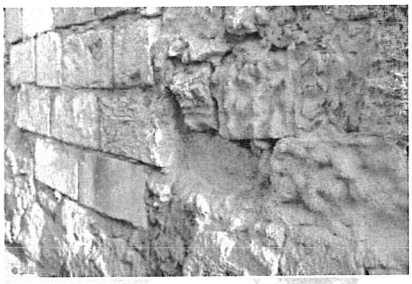
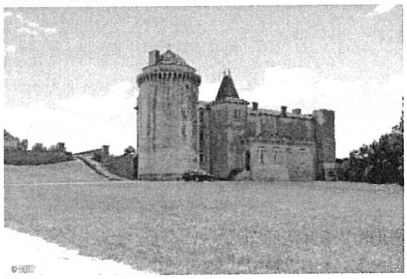




Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

2. Préserver le patrimoine bâti et les paysages, socles identitaires du Grand Saint-Émilionnais

Un territoire façonné par des siècles d'histoire : un patrimoine exceptionnel et vivant



Le Grand Saint-Émilionnais est un territoire où l'histoire est visible partout : dans les villages anciens, dans les hameaux groupés, dans les murets de pierre qui bordent les routes, dans les chais traditionnels intégrés au bâti rural, dans les alignements de vignes qui sculptent les coteaux, dans les vallons qui descendent vers la Dordogne, et jusque dans les silhouettes boisées qui ponctuent les horizons.

L'identité du territoire repose sur trois composantes indissociables :

- Un patrimoine bâti ancien riche et diversifié, allant des grands domaines viticoles aux maisons rurales modestes,
- Des paysages viticoles mondialement reconnus, structurés, lisibles, harmonieux, inscrits dans la durée,
- Une géographie sensible, faite de coteaux, de plaines, de vallons et de milieux humides qui confèrent au territoire une grande valeur écologique.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

La présence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Juridiction de Saint-Émilion, ainsi que les protections de documents antérieurs (AVAP, périmètres de monuments historiques, sites inscrits ou classés) confirment l'exigence de qualité qui s'attache à ces territoires.

Mais au-delà des secteurs soumis à protection réglementaire, c'est l'ensemble du territoire qui possède un patrimoine diffus, ordinaire, discret mais fondamental : maisons vigneronnes, hameaux ruraux anciens, alignements d'arbres, haies traditionnelles, murs en pierre sèche, chemins creux, jardins potagers, anciennes structures agricoles reconvertibles, ...

Préserver ce patrimoine ne consiste pas à figer le territoire : c'est au contraire permettre son évolution tout en gardant son âme, en veillant à ce que chaque transformation renforce (et ne banalise pas) ce qui fait la singularité du Grand Saint-Émilionnais.

UN PATRIMOINE BATI RICHE MAIS VULNERABLE : LES DEFIS IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial et paysager montre plusieurs enjeux majeurs.

Une grande richesse architecturale, mais un bâti parfois fragilisé

Le territoire accueille un patrimoine bâti ancien de grande qualité, mais souvent confronté à des problématiques de vétusté ou de désaffection, un manque d'entretien faute d'habitants permanents, la pression touristique qui modifie l'équilibre des villages, la difficulté d'adapter le bâti aux usages contemporains (logement, artisanat, chai, gîte...), ...

Le bâti ancien constitue pourtant un levier majeur : il permet de revitaliser les villages, d'attirer de nouveaux habitants, de soutenir le commerce local et d'affirmer l'identité du territoire.

Le patrimoine viticole : une catégorie à part entière

Dans le Grand Saint-Émilionnais, une part importante du patrimoine bâti est directement liée à la vigne : chais, cuviers, bâtiments agricoles anciens, maisons d'exploitation, dépendances et corps de ferme reconvertibles.

Nombre de ces bâtiments sont situés au sein même des enveloppes urbaines, voire en cœur de village, ce qui crée parfois des conflits d'usage avec l'habitat. Mais ce patrimoine viticole est constitutif du territoire et doit donc être intégré aux enveloppes urbaines.

Le patrimoine ordinaire : un enjeu central mais souvent méconnu

Il ne s'agit pas seulement des bâtiments remarquables. L'essentiel de l'identité passe par les hameaux préservés, les petites maisons rurales en pierre, les anciennes granges, les jardins potagers en lisière, les alignements d'arbres, les murets qui accompagnent les routes, ... Le risque est leur banalisation, voire leur disparition, au profit de constructions qui ne respectent pas l'identité locale.

PRESERVER, REVELER ET ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU PATRIMOINE BATI

Les élus souhaitent inscrire la préservation du patrimoine bâti dans une démarche active et non restrictive.

Il s'agit d'un outil stratégique pour revitaliser les villages en accueillant des habitants, en soutenant l'emploi artisanal, en accompagnant l'activité viticole et touristique afin de renforcer l'attractivité du territoire.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Le PADDi porte donc l'ambition de :

- Protéger les bâtiments remarquables,
- Requalifier les hameaux anciens,
- Encourager la rénovation du bâti rural,
- Permettre les changements de destination lorsque compatibles,
- Éviter la démolition de bâtiments anciens qui pourraient être revalorisés.

Particularité du territoire : nombre de bâtiments agricoles anciens peuvent être convertis en habitat ou en activités touristiques, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un respect de l'architecture originelle.

Le PADDi affirme également un principe clé : Le patrimoine viticole doit pouvoir évoluer dans les villages, en conciliant son adaptation (chai, stockage, accueil) avec l'amélioration du cadre de vie et la gestion des nuisances. C'est un point politique central : l'identité viticole ne doit pas être déconnectée de l'habitat rural.

PRESERVER LES PAYSAGES : UNE STRATEGIE TRANSVERSALE DE QUALITE, DE LISIBILITE ET DE COHERENCE

La préservation des paysages n'est pas une démarche esthétique isolée. Le PADDi fixe plusieurs grandes orientations.

- Préserver les grands paysages viticoles : ne pas fragmenter les coteaux, éviter l'urbanisation linéaire en lisière, protéger les parcelles viticoles emblématiques, maintenir les perspectives et vues remarquables.
- Maîtriser les franges urbaines en les structurant grâce aux jardins existants et en les intégrant dans la trame verte et bleue.
- Protéger et reconstituer les haies et lisières boisées afin de préserver la biodiversité, lutter contre l'érosion et participer à la lisibilité du paysage.
- Préserver les paysages boisés de la Dordogne et ses affluents.

RECONNAITRE LES JARDINS ET ESPACES TAMPONS COMME ELEMENTS PAYSAGERS ESSENTIELS

Comme évoqué dans les autres orientations, les jardins en bordure de village jouent un rôle crucial :

- Ils évitent les conflits entre habitat et viticulture,
- Ils assurent une respiration paysagère,
- Ils préservent la biodiversité ordinaire,
- Ils maintiennent l'identité rurale des hameaux.

Le PADDi souhaite les identifier et préserver clairement dans le zonage, en cohérence avec leurs fonctions écologique et paysagère.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LE PATRIMOINE

- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti**, qu'il soit remarquable ou ordinaire.
- **Permettre l'évolution du patrimoine viticole** dans les villages et hameaux, tout en maîtrisant les conflits d'usage.
- **Protéger les paysages emblématiques**, notamment les coteaux viticoles, vallons, plaines agricoles, rives de la Dordogne et affluents.
- **Maîtriser les franges urbaines** en préservant les jardins, haies, vergers et espaces tampons.
- **Protéger et reconstituer les haies, ripisylves et lisières boisées**, indispensables à la Trame Verte.
- **Garantir une cohérence architecturale** dans les nouvelles constructions ou rénovations, en s'appuyant sur les matériaux et formes locales.
- **Intégrer systématiquement les paysages dans les choix d'urbanisation**, afin de préserver l'identité viticole, rurale et naturelle du territoire.

3. Conforter la viticulture comme économie identitaire du territoire et pilier des paysages

LA VITICULTURE : PILIER FONDATEUR DE L'IDENTITE DU GRAND SAINT-ÉMILIONNAIS

Nul autre secteur économique n'a autant façonné le Grand Saint-Émilionnais que la viticulture. Elle modèle les paysages, structure les bourgs et hameaux, organise l'économie locale, attire des visiteurs du monde entier, et participe au rayonnement international du territoire. Les exploitations viticoles, petites ou prestigieuses, forment un tissu dense qui accompagne les habitants dans leur vie quotidienne et donne aux villages leur caractère unique.

Le vignoble n'est pas seulement une activité économique : c'est une culture, un héritage, un paysage, une économie locale, une identité internationale.



Elle représente :

- La majorité de l'emploi agricole ;
- Un moteur économique direct (exploitation, chai, vinification, commercialisation) ;
- Un moteur indirect (tourisme, restauration, hébergement, artisanat, commerce) ;
- Un patrimoine architectural majeur (châteaux, corps de ferme, chais traditionnels) ;
- Une trame paysagère d'une exceptionnelle qualité ;
- Un socle culturel partagé par les habitants et les visiteurs.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

UNE ACTIVITE DYNAMIQUE MAIS CONFRONTEE A DES TENSIONS NOUVELLES

Le diagnostic économique agricole fait apparaître plusieurs défis majeurs qui pèsent aujourd'hui sur la viticulture locale :

- Une pression foncière forte : l'attractivité résidentielle et touristique exerce une pression croissante sur les terres agricoles en lisière des villages, les parcelles viticoles enclavées, les bâtiments agricoles convoités pour de nouveaux usages et les hameaux où habitat et exploitation cohabitent. La concurrence pour le foncier fragilise l'activité viticole, notamment pour les petites propriétés familiales ou les exploitations en reconversion.
- Une cohabitation parfois délicate entre habitat et viticulture. La présence de vignes en cœur ou en bordure d'urbanisation crée des situations sensibles en lien avec les nuisances potentielles liées aux travaux agricoles (tracteurs, vendanges, matériels), les applications de produits phytosanitaires, les circulations d'engins ou encore les risques de plaintes de nouveaux habitants non familiers de l'activité agricole.

Pourtant, ces implantations viticoles anciennes participent de l'identité des villages. Les élus souhaitent éviter que les conflits d'usage n'affaiblissent l'activité viticole.

UN BESOIN D'EVOLUTION DU BATI VITICOLE

Les exploitations ont besoin de moderniser ou agrandir leurs chais, de créer des espaces de stockage adaptés, d'améliorer les bâtiments d'accueil de visiteurs, d'installer des outils techniques modernes ou encore d'adapter les espaces de travail aux normes environnementales.

Ces besoins se situent souvent *dans ou à proximité immédiate des villages*, ce qui nécessite des règles adaptées et pragmatiques.

C'est l'un des points les plus sensibles et les plus spécifiques du territoire.

Contrairement à d'autres communes rurales où l'activité agricole est cantonnée aux franges, le Grand Saint-Émilionnais présente une **imbrication forte entre habitat et exploitation viticole**.

~~Les chais, cuviers, corps de ferme et dépendances sont nombreux **dans les enveloppes urbaines** ou aux abords immédiats des hameaux.~~

~~Les élus souhaitent donc permettre l'évolution de ces constructions.~~

Le PADDi accompagne l'évolution des chais, cuviers, corps de ferme et dépendances situés dans les enveloppes urbaines. Pour les constructions situées hors de ces enveloppes, les possibilités d'évolution seront adaptées à leur situation, en tenant compte de l'activité agricole, des réseaux, des paysages et des risques de conflits d'usage.

UNE DEPENDANCE A LA MAIN-D'ŒUVRE SAISONNIERE

La viticulture emploie un volume important de travailleurs temporaires, dont il devient nécessaire d'assurer un hébergement digne.

PRESERVER LES TERRES VITICOLES, EN PARTICULIER LES PARCELLES STRATEGIQUES

La protection des terres viticoles est un pilier du PADDi.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Il s'agit d'éviter le mitage des coteaux mais aussi les urbanisations linéaires en lisière ou encore la fragmentation des exploitations.

~~Mais le PADDi introduit une nuance essentielle : Certaines dents creuses situées en cœur de village, enclavées, isolées, peuvent justifier une urbanisation.~~

~~En effet leur maintien en parcelle viticole peut générer des conflits d'usage permanents (phytos, bruit), leur intégration au tissu urbain peut contribuer à la cohérence villageoise et elles sont finalement peu fonctionnelles pour la viticulture.~~

~~Cette approche *au cas par cas* permet de préserver les terres viticoles réellement stratégiques, d'éviter les conflits avec les habitants, de renforcer la qualité du tissu urbain et maintenir une agriculture efficace sur les parcelles adaptées.~~

La protection des terres viticoles doit toutefois tenir compte de la situation particulière de certaines parcelles agricoles ou viticoles enclavées dans les enveloppes urbaines des bourgs et villages définies par le SCoT. Lorsqu'elles constituent des dents creuses, leur urbanisation peut être envisagée au cas par cas.
Le maintien de ces parcelles en exploitation peut, selon leur configuration, générer des conflits d'usage avec les habitations voisines, notamment lors des traitements ou des travaux agricoles. Leur faible superficie, leurs conditions d'accès ou leur isolement par rapport aux autres terres exploitées peuvent également limiter leur intérêt pour l'activité viticole. Leur intégration au tissu bâti peut alors contribuer à la cohérence du village et à la réduction des conflits d'usage.
Cette approche au cas par cas vise à préserver les terres viticoles réellement stratégiques, à maintenir des conditions d'exploitation adaptées et à mobiliser les possibilités de densification pertinentes, tout en préservant les espaces présentant un intérêt agricole, écologique ou paysager.

ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION OENOTOURISTIQUE ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES LIEES AU VIN

Le Grand Saint-Émilionnais bénéficie d'une dynamique œnotouristique croissante qui contribue à renforcer l'attractivité du territoire et à diversifier l'économie locale. Cette dynamique se traduit par le développement d'hébergements touristiques en milieu rural, l'essor d'activités culturelles tournées vers la découverte du vin, la multiplication des circuits et expériences dans le vignoble, ainsi que par une offre de restauration et de commerces spécialisés en lien direct avec l'identité viticole. Cette évolution représente une opportunité pour conforter la notoriété du territoire et soutenir les exploitations viticoles dans une période de transition économique et climatique.

Pour autant, le projet de territoire n'a pas vocation à transformer le Grand Saint-Émilionnais en zone touristique, ni à favoriser des projets démesurés ou déconnectés du caractère rural. L'objectif est au contraire de soutenir une diversification maîtrisée, respectueuse des paysages, du patrimoine et de la vocation agricole du territoire. Il s'agit de valoriser l'activité viticole et de permettre aux exploitations de diversifier leurs revenus, tout en encourageant des formes d'hébergement qualitatives (gîtes, chambres d'hôtes, structures familiales) adaptées à la capacité du territoire.

La diversification œnotouristique doit ainsi rester au service de la viticulture, et non l'inverse : elle doit conforter l'économie agricole, préserver l'équilibre paysager, renforcer la notoriété du territoire et offrir une expérience cohérente avec l'identité exceptionnelle du Grand Saint-Émilionnais.

ENCOURAGER UN TOURISME RURAL DIVERSIFIE ET RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Au-delà de l'œnotourisme, le Grand Saint-Émilionnais souhaite accompagner l'émergence d'un tourisme rural plus large, fondé sur la découverte des paysages, du patrimoine vernaculaire, des modes

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

de vie ruraux et des initiatives culturelles locales. Ce tourisme "hors vignoble" répond à une demande croissante pour des expériences authentiques, en lien avec la nature, le calme, la culture et l'originalité des lieux. Le territoire présente en effet un potentiel important pour accueillir des formes d'hébergements alternatifs (habitat léger, hébergements insolites, gîtes de pleine nature) dès lors qu'ils demeurent compatibles avec la préservation des paysages et le fonctionnement agricole.

Ce développement doit également s'appuyer sur les dynamiques culturelles et associatives du territoire: événements artistiques, mise en valeur du petit patrimoine, projets pédagogiques autour de la nature, sentiers thématiques, valorisation des savoir-faire ruraux. Ces initiatives, souvent portées par des acteurs locaux ou des petites structures, contribuent à renforcer l'identité du territoire et à diversifier son attractivité sans artificialiser les sols ni dénaturer les lieux.

L'enjeu pour la Communauté de communes est d'encadrer ces projets afin de soutenir des formes de tourisme cohérentes avec l'esprit du Grand Saint-Émilionnais : un tourisme à taille humaine, qualitatif, intégré dans le paysage, créateur de retombées locales et capable de participer à la revitalisation des villages et des centralités rurales.

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LA VITICULTURE

- Protéger les terres viticoles, en particulier les coteaux stratégiques, les parcelles emblématiques et les espaces de structure paysagère.
- Permettre l'évolution du bâti viticole dans les villages, sous conditions d'intégration paysagère et de gestion des nuisances.
- Encadrer les changements de destination pour préserver l'identité viticole du bâti ancien.
- Gérer au cas par cas les dents creuses urbaines, pour éviter les conflits d'usage et préserver les parcelles agricoles les plus pertinentes.
- Accompagner la diversification œnotouristique, en privilégiant les projets intégrés, qualitatifs, proportionnés et cohérents avec les paysages.
- Encourager un tourisme rural diversifié, à taille humaine et respectueux des paysages, permettant l'accueil d'hébergements alternatifs et de projets culturels cohérents avec l'identité du territoire.
- Soutenir l'emploi viticole, notamment via l'amélioration des conditions d'accueil des travailleurs saisonniers.
- Inscrire la viticulture dans la transition écologique, en préservant les sols, les haies, les zones humides et la ressource en eau.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

4. S'appuyer sur les identités remarquables du territoire pour un développement touristique maîtrisé et durable

UN TERRITOIRE AUX IDENTITES FORTES, AU RAYONNEMENT INTERNATIONAL, MAIS EN RECHERCHE D'EQUILIBRE

Le Grand Saint-Émilionnais bénéficie d'une notoriété exceptionnelle, rare à l'échelle rurale :

- Un patrimoine viticole mondialement reconnu ;
- La Juridiction de Saint-Émilion inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- Des paysages emblématiques façonnés par des siècles d'activité viticole ;
- Un patrimoine bâti singulier, fait de villages anciens, de hameaux viticoles et de châteaux historiques ;
- Des espaces naturels remarquables, notamment le corridor écologique de la Dordogne.

Cette identité remarquable attire chaque année des milliers de visiteurs français et internationaux.

Le PADDi porte une orientation claire : Développer un tourisme valorisant, équilibré, durable, qui profite à l'ensemble du territoire sans dégrader ce qui en fait la beauté et la singularité.

UN DIAGNOSTIC TOURISTIQUE CONTRASTE : UNE FORTE ATTRACTIVITE MAIS UN BESOIN DE MAITRISE

Saint-Émilion : un pôle touristique d'exception mais saturé

Saint-Émilion concentre la majorité des flux touristiques et cette concentration génère des tensions (saturation des parkings, circulation difficile dans les ruelles, conflits entre touristes et habitants, fragilité du commerce de proximité traditionnel, pression sur le foncier résidentiel, ...). Il est nécessaire d'accompagner cette attractivité tout en limitant ses impacts sur la vie locale.

Des villages viticoles attractifs mais peu organisés pour accueillir le public

Montagne, Lussac, Puisseguin, Saint-Genès-de-Castillon, Sainte-Terre et d'autres villages disposent d'un potentiel touristique très important, mais leur offre touristique reste parfois dispersée, peu visible ou insuffisamment structurée.

Une offre d'hébergements en développement mais à encadrer

Le territoire accueille de nombreux gîtes ruraux, chambres d'hôtes, hébergements au sein des domaines viticoles, quelques hôtels et beaucoup de locations meublées touristiques. Ce dynamisme soutient l'économie, mais crée aussi une pression sur le parc de logements permanents. Le développement doit donc être encadré pour soutenir l'économie sans fragiliser la vie locale.

Un patrimoine naturel sous-exploité mais de haute valeur

La Dordogne, les vallons boisés, les zones humides et les coteaux naturels constituent des ressources touristiques majeures (randonnées, activités de pleine nature, découverte de la biodiversité, paysages remarquables, ...). Leur potentiel reste encore largement sous-développé à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

RENFORCER UN TOURISME QUI SOUTIENT LE TERRITOIRE SANS LE DENATURER

Le PADDi fait le choix d'un **tourisme raisonné**, respectueux du territoire, des paysages et de sa biodiversité.

Diversifier et répartir l'offre touristique sur l'ensemble du territoire

Pour éviter la surcharge de Saint-Émilion, il s'agit de :

- Développer des parcours touristiques thématiques reliant plusieurs bourgs,
- Renforcer l'accueil dans les villages viticoles,
- Valoriser les patrimoines locaux (églises, moulins, hameaux anciens),
- Promouvoir les paysages de coteaux, vallons et rives de Dordogne,
- Créer des équipements touristiques légers mais qualitatifs (aires d'accueil, signalétique, circuits vélos).

Encadrer le développement de l'hébergement touristique

Le tourisme ne doit pas réduire l'accès au logement permanent.

Il est donc nécessaire de :

- Maîtriser les meublés touristiques dans les villages les plus fragiles,
- Favoriser les hébergements intégrés aux domaines viticoles,
- Soutenir les gîtes et chambres d'hôtes en milieu rural,
- Éviter les structures touristiques surdimensionnées ou incompatibles avec les paysages,
- Encourager les hébergements écologiques et sobres.

Promouvoir un tourisme de nature et de paysage

Les espaces naturels et les paysages viticoles constituent un atout majeur pour développer le tourisme de pleine nature.

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN LIEN AVEC LE TOURISME

- Développer un tourisme équilibré, réparti sur plusieurs communes, pour éviter la saturation de Saint-Émilion.
- Valoriser les identités locales (paysages viticoles, patrimoine bâti, biodiversité, Dordogne, hameaux ruraux).
- Encadrer le développement de l'hébergement touristique, pour préserver le logement permanent et éviter les déséquilibres.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

- Encourager les hébergements touristiques intégrés aux domaines viticoles, en cohérence avec les paysages et l'activité agricole.
- Promouvoir un tourisme de pleine nature, appuyé sur les espaces naturels, les chemins ruraux, les vallons et la Dordogne.
- Soutenir la diversification œnotouristique, en privilégiant les projets qualitatifs, proportionnés et respectueux des villages.
- Améliorer la gestion des flux touristiques, notamment en matière de mobilités, de stationnement et de lisibilité des parcours



Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT EMILIONNAIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :
En exercice : 40
Présents : 35
Votants : 38

L'an deux mille vingt-six, le vingt deux octobre, les membres du Conseil de la communauté de communes du Grand saint Emilionnais, élus par les conseils municipaux des communes membres, dûment convoqués le quinze octobre deux mille vingt-six, conformément aux articles L.5211-1, L.2121-10, L.2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis, sous la Présidence de Monsieur Bernard LAURET, Président, à la salle de réunion de la CDC à St Emilion.

Etaient présents :
LES ARTIGUES DE LUSSAC : Mme DELCOURT, M.LAGRAVE; **BELVES DE CASTILLON :** M. FENELON ; **FRANCS :** M. BRAUD ; **GARDEGAN ET TOURTIRAC :** M. LE GOUZOUGUEC ; **LUSSAC :** M. GATINEL, M. MESSAHEL, Mme FORESTIER; **MONTAGNE :** Mme BURGAUD, Mme LAMOUROUX, M. SALVETTI, M. CAYLA ; **NEAC :** M. FOURREAU ; **PETIT PALAIS ET CORNEMPS :** Mme RAICHINI, M. BROUDICHOUX ; **PUISSEGUIN** : Mme PALOMERA,; **SAINT CIBARD :** M. AMOREAU ; **SAINT-CHRISTOPHE-DES-BARDES** : M. GOINEAU ; **SAINT-EMILION** : Mme MANUEL, M.LAURET, M.FOURNIER,; **SAINT-ETIENNE-DE-LISSE** : M. GOMME ; **SAINT GENES DE CASTILLON :** M. GUIMBERTEAU ; **SAINT-HIPPOLYTE** : Mme LE MEUR ; **SAINT-LAURENT-DES-COMBES** : Mme MARTIN ; **SAINT-PEY-D'ARMENS** : Mme MARCHIVE ; **SAINT PHILIPPE D'AIGUILHE :** M. BECHEAU ; **SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS** : Mme CAMUT , M. LUCAS, M. DEBART; **SAINTE TERRE :** Mme ALFONSO-CHARIOL, M. MICHEL,; **TAYAC** : M. BARRET ; **VIGNONET** : Mme CABOT

Etaient absent **:** M. BOUTENEGRE, M. LE PICHON (pouvoir Mme Palomera), Mme QUERRE, Mme ROSSI (pourvoir M. Michel), M. CANTE (pouvoir Mme Alfonso-Chariol), M. LAGUILLON

Secrétaire de séance : Maurice MESSAHEL

Délibération N° 74 - 2026 – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN COURS DE REVISION

Monsieur le Président énonce que l'objet de la présente délibération est de tenir un ultime débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours de révision.

1. Etat d'avancement de la procédure de révision du PLUi

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

A titre liminaire, Monsieur le **Président** rappelle que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Saint-Emilionnais a été approuvé le 1er mars 2018. Qu'à la suite de cette approbation, plusieurs modifications et révisions allégées ont été engagées. Par ailleurs, l'évaluation du Plan Local de l'Habitat (PLH) - initié en même temps que le PLUI et développant un projet de territoire en matière d'urbanisme et d'habitat - réalisée à mi-parcours, soit 4 ans après son lancement, a mis en lumière des objectifs soient partiellement soient non atteints.

C'est dans ce contexte que par délibération n°30/2021 du 1er juillet 2021, le conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de révision du PLUi, fixé les objectifs poursuivis par cette révision et défini les modalités de concertation préalable avec la population.

Par délibération n°30/2022 du 14 avril 2022, le conseil communautaire a arrêté les modalités de collaboration avec les communes membres, après réunion de la conférence intercommunale des maires le 04 mars 2022.

1.1 Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la révision du PLUi, tels qu'énoncés dans la délibération n°30/2021 du 1er juillet 2021, sont :

- Mieux répartir « la constructibilité » sur le territoire sans en changer l'enveloppe globale,
- Repenser ou modifier les OAP,
- Réfléchir à de possibles changements de destination à usage d'habitation, « vertueux »,
- Remettre l'habitant au cœur du territoire dans le cadre d'une politique de l'habitat réfléchie,
- Prendre en compte une pratique « environnementale » en lien avec une réflexion sur l'apaisement des conflits d'usage,
- Repenser l'offre de santé et mieux la répartir sur le territoire.

1.2 Concertation avec la population

Les modalités de concertation avec la population mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet, telles que définies dans la délibération n°30/2021 du 1er juillet 2021, sont les suivantes :

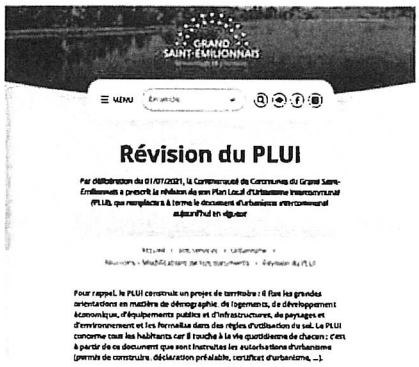
- Des réunions publiques lors des grandes étapes du projet, sur l'ensemble du territoire,
- Des informations diffusées dans la presse et dans les bulletins ou journaux ou réseaux sociaux intercommunaux,
- Des affiches dans les mairies et à la Communauté de Communes,
- La mise à disposition d'un registre par mairie et à la Communauté de Communes pour recueillir l'avis de la population,
- Et toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

La concertation avec le public a démarré :

- Une page dédiée à la révision du PLUi a été créée sur le site internet de la communauté de communes : https://www.grand-saint-emilionnais.fr/revisionplui/



- Des informations ont été diffusées dans la presse et dans les journaux ou réseaux sociaux intercommunaux
- Des affichages dans les 22 mairies des communes membres et à la Communauté de communes ont été réalisés

- Un registre de concertation a été mis à disposition dans chacune des 22 mairies des communes membres et au siège de la Communauté de communes pour recueillir l'avis de la population : à ce jour, on compte près de deux cents contributions, qui portent essentiellement sur des demandes de classement en zone constructible, de protection de terrains ou de changement de destination de bâtis.

- Une enquête sociologique sur l'habitat a été réalisée au cours du 1er semestre 2022 ;

- Une expo questionneuse a été organisée le 05 novembre 2022 à Puisseguin dans le cadre de l'élaboration du diagnostic ;

- Deux réunions publiques ont été organisées les 8 janvier 2026 et 5 février 2026. Une autre se tiendra en janvier 2027.

1.3 Association des PPA

La communauté de communes a notifié le 06 juillet 2021 la délibération de prescription de la révision du PLUi aux personnes publiques associées.
Le porter à connaissance de l'Etat est reçu le 19 mai 2022 et est disponible sur la page internet dédiée PLUi comme mentionné ci-avant.
Plusieurs réunions ont été organisées avec les PPA notamment les 27 septembre 2022, 8 janvier 2026 et 12 mars 2026.

1.4 Avancées des études et collaboration avec les communes membres

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

Le PLUi en cours de révision se nourrit, notamment, des études menées pour la révision du SCoT du Grand Libournais approuvé par les élus du PETR le 1er juillet 2026.

Plusieurs conférences des maires se sont tenues depuis 2022, la dernière en date ayant eu lieu le 14 octobre 2026 pour la présentation de la version ultime du PADDi.

2. Présentation du PADDi

2.1 Cette pièce maitresse du PLUi est définie à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui dispose :

> *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*
> *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
> *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
> *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
> *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*
> *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*
> *Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».*

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

2.2 Le PADD du PLUi en cours d'élaboration trace les orientations pour le territoire intercommunal pour les vingt ans à venir.

Le PADD prêt à être débattu comporte les orientations générales suivantes :

AXE A : « Construire un territoire accueillant, vivant et durable » .....

1. Accueillir de nouveaux habitants et organiser un habitat maîtrisé, économe en espace et fidèle à l'identité viticole .....

Un territoire rural viticole confronté à un enjeu démographique décisif .....

Une croissance démographique assumée et soutenable .....

Un besoin en logements clairement identifiés et maitrisés .....

Localiser l'accueil dans l'armature territoriale : une stratégie d'équilibre rural .....

Remobiliser le bâti existant : un levier central .....

Une urbanisation sobre, respectueuse des paysages et maîtrisée dans sa consommation foncière

Synthèse des objectifs en lien avec l'accueil de population .....

2. Renforcer l'accès aux services et commerces de proximité pour un territoire rural vivant et équilibré .....

Un territoire rural où l'accès aux services et commerces de proximité conditionne la vie quotidienne .....

Une offre de services et de commerces fragilisée et inégalement répartie .....

Organiser les services, commerces et activités autour de l'armature économique .....

Anticiper les besoins et accompagner l'évolution des services et commerces .....

Synthèse des objectifs en lien avec les services et les commerces .....

3. Soutenir et développer l'emploi local en conciliant dynamiques économiques, viticulture et identité rurale .....

Un territoire rural dont l'économie repose sur la viticulture, mais qui doit se diversifier pour rester vivant .....

Des zones d'activités structurantes à valoriser comme portes d'entrée économiques du territoire

Conforter l'activité viticole : permettre l'évolution des exploitations et gérer la cohabitation avec l'habitat .....

Les activités artisanales et les entreprises isolées : un tissu économique à soutenir dans un cadre maîtrisé .....

Une économie touristique à valoriser sans déséquilibrer le fonctionnement local .....

Les énergies renouvelables : un levier économique complémentaire à encadrer .....

Synthèse des objectifs en lien avec l'emploi .....

4. Développer des mobilités de qualité pour relier les habitants, les services et les activités dans un territoire rural en transition .....

Un territoire rural dépendant de la voiture mais confronté à de nouveaux besoins de mobilité .....

Des infrastructures structurantes mais des déplacements encore peu interconnectés .....

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

Une offre de transports collectifs limitée mais des leviers d'amélioration .....
Développer les mobilités actives pour les déplacements de proximité .....
Synthèse des objectifs en lien avec les mobilités .....
5. Préserver et gérer durablement les ressources en eau, pilier de la résilience territoriale .....
Un territoire rural dépendant de ressources naturelles fragiles .....
Une urbanisation à conditionner à la disponibilité et à la gestion durable de l'eau .....
Préserver la qualité des sols, des milieux naturels et des paysages : une condition du maintien de la ressource .....
Synthèse des objectifs en lien avec la ressource en eau .....
6. Organiser et anticiper la gestion des réseaux et des besoins énergétiques .....
Des réseaux structurants à adapter aux besoins futurs .....
Un développement des énergies renouvelables compatible avec les paysages et les réseaux .....
Promouvoir la sobriété énergétique et la rénovation du bâti existant .....
Renforcer la résilience énergétique du territoire .....
Synthèse des objectifs en lien avec les réseaux d'énergie .....

AXE B : « Préserver et révéler l'identité remarquable du Grand Saint-Émilionnais » .....
1. Promouvoir la biodiversité et préserver la trame écologique du Grand Saint-Émilionnais .....
Un territoire rural façonné par la nature et la viticulture, où la biodiversité constitue un socle de résilience .....
Une biodiversité riche mais sous pression : les enseignements du diagnostic .....
Préserver les continuités écologiques : une priorité politique structurante .....
Intégrer la biodiversité dans les projets d'urbanisme et d'économie .....
Faire de la biodiversité ordinaire un pilier du projet de territoire .....
Synthèse des objectifs en lien avec la biodiversité .....
2. Préserver le patrimoine bâti et les paysages, socles identitaires du Grand Saint-Émilionnais .....
Un patrimoine bâti riche mais vulnérable : les défis identifiés dans le diagnostic .....
Préserver, révéler et accompagner l'évolution du patrimoine bâti .....
Préserver les paysages : une stratégie transversale de qualité, de lisibilité et de cohérence .....
Reconnaître les jardins et espaces tampons comme éléments paysagers essentiels .....
Synthèse des objectifs en lien avec le patrimoine .....
3. Conforter la viticulture comme économie identitaire du territoire et pilier des paysages .....
La viticulture : pilier fondateur de l'identité du Grand Saint-Émilionnais .....
Une activité dynamique mais confrontée à des tensions nouvelles .....
Un besoin d'évolution du bâti viticole .....
Une dépendance à la main-d'œuvre saisonnière .....
Préserver les terres viticoles, en particulier les parcelles stratégiques .....
Accompagner la diversification oenotouristique et les activités économiques liées au vin .....
Encourager un tourisme rural diversifié et respectueux de l'identité du territoire .....

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

Synthèse des objectifs en lien avec la viticulture .....

4. S'appuyer sur les identités remarquables du territoire pour un développement touristique maîtrisé et durable .....

Un territoire aux identités fortes, au rayonnement international, mais en recherche d'équilibre ...

Un diagnostic touristique contrasté : une forte attractivité mais un besoin de maîtrise .....

Renforcer un tourisme qui soutient le territoire sans le dénaturer .....

Synthèse des objectifs en lien avec le tourisme .....

Il est rappelé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLUi (documents écrits et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.3 Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, cet ultime débat est organisé pour présenter aux élus les dernières modifications apportées au document afin d'être en compatibilité avec le SCOT approuvé en juillet dernier (modifications surlignées en jaune).

Ainsi, le débat s'engage.

Le Président informe les membres de l'assemblée d'un nécessaire phasage dans la sortie des OAP, mis en œuvre dans le DOO du SCOT entre l'arrêt du document et l'approbation finale, à savoir 23,6 ha de consommation d'espaces sur 2025-2031, 18,6 ha sur 2301-2041 et 6,2 ha sur 2041-2045. A ce sujet, il rappelle les OAP retenues dans cette révision (13 communes concernées) et indique que celle de Saint-Philippe d'Aiguilhe est maintenue. Une réunion de la conférence des maires est d'ores et déjà programmée le 19 novembre prochain.

Monsieur BECHEAU fait part de sa crainte quant au phasage et notamment par rapport à l'échéance 2031 et la réduction de 50% annoncée.

Il est également question du nouveau PLH initié en cette fin d'année et mis en action dès 2027.

3. Il est précisé que les documents suivants ont été envoyés aux conseillers communautaires le 15 octobre 2026 :

1- Convocation au conseil communautaire du 22 octobre 2026,
2- L'ordre du jour de la séance du 22 octobre 2026,
3- Le projet de PADDi amendé

4. Au vu de ces éléments, le **Président** propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et de ce débat sur les orientations générales du PADDi, en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 (contenu du PADDi) et L.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

153-12 (déroulement du débat sur les orientations générales du PADDi),
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),
Vu le SCOT du Grand Libournais, approuvé le 1er juillet 2026,
Vu la délibération en date du 1er mars 2018 portant approbation du PLUi du Grand Saint-Emilionnais,
Vu la délibération n°30/2021 du 1er juillet 2021 portant engagement de la révision générale du PLUi du Grand Saint-Emilionnais, fixant les objectifs poursuivis par la révision et définissant les modalités de concertation avec la population ;
Vu la délibération n°30/2022 du 14 avril 2022 arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres dans le cadre de la révision du PLUi ;
Vu la présentation de ce PADDi amendé à la dernière conférence des maires le 14 octobre 2026,
Vu le projet de PADDi annexé à la présente délibération ;

Après avoir entendu l'exposé du **Président** et après avoir débattu des orientations générales du PADDi, le Conseil Communautaire décide, à la majorité des membres présents et représentés, de :

- **DONNER ACTE** de la présentation du PADDi puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat complémentaire sur les orientations générales du PADDi en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;

- **DIT** que le PADDi dont il a été débattu est annexé à la présente délibération ;

Le Président, Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité ;
Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme,

Le Secrétaire,

Maurice MESSAHEL

COMMUNAUTE DE COMMUNES du Grand Saint Emilionnais 33330 Saint Emilion

Le Président,

Bernard LAURET

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

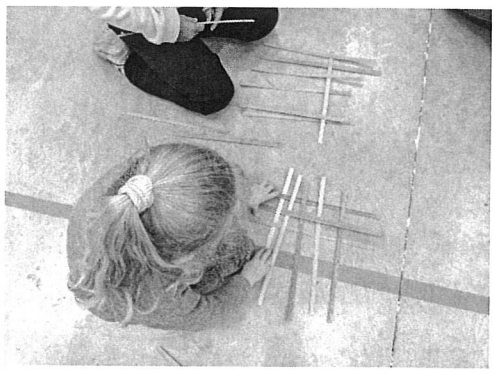
Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

GRAND SAINT-ÉMILIONNAIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Intercommunal - PADDi






Débat en Conseil Communautaire le 22/10/2026

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

SOMMAIRE

AXE A : « Construire un territoire accueillant, vivant et durable » 1

1. Accueillir de nouveaux habitants et organiser un habitat maîtrisé, économe en espace et fidèle à l'identité viticole 1

Un territoire rural viticole confronté à un enjeu démographique décisif 1

Une croissance démographique assumée et soutenable 2

Un besoin en logements clairement identifiés et maitrisés 3

Localiser l'accueil dans l'armature territoriale : une stratégie d'équilibre rural 4

Remobiliser le bâti existant : un levier central 5

Une urbanisation sobre, respectueuse des paysages et maîtrisée dans sa consommation foncière 6

Synthèse des objectifs en lien avec l'accueil de population 7

2. Renforcer l'accès aux services et commerces de proximité pour un territoire rural vivant et équilibré 8

Un territoire rural où l'accès aux services et commerces de proximité conditionne la vie quotidienne 8

Une offre de services et de commerces fragilisée et inégalement répartie 9

Organiser les services, commerces et activités autour de l'armature économique 10

Anticiper les besoins et accompagner l'évolution des services et commerces 12

Synthèse des objectifs en lien avec les services et les commerces 12

3. Soutenir et développer l'emploi local en conciliant dynamiques économiques, viticulture et identité rurale 13

Un territoire rural dont l'économie repose sur la viticulture, mais qui doit se diversifier pour rester vivant 13

Des zones d'activités structurantes à valoriser comme portes d'entrée économiques du territoire 13

Conforter l'activité viticole : permettre l'évolution des exploitations et gérer la cohabitation avec l'habitat 15

Les activités artisanales et les entreprises isolées : un tissu économique à soutenir dans un cadre maîtrisé 16

Une économie touristique à valoriser sans déséquilibrer le fonctionnement local 16

Les énergies renouvelables : un levier économique complémentaire à encadrer 17

Synthèse des objectifs en lien avec l'emploi 17

4. Développer des mobilités de qualité pour relier les habitants, les services et les activités dans un territoire rural en transition 18

Un territoire rural dépendant de la voiture mais confronté à de nouveaux besoins de mobilité 18

Des infrastructures structurantes mais des déplacements encore peu interconnectés 19

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 033-200035533-20261022-74PADDI-DE

Une offre de transports collectifs limitée mais des leviers d'amélioration 19
Développer les mobilités actives pour les déplacements de proximité 19
Synthèse des objectifs en lien avec les mobilités 20
5. Préserver et gérer durablement les ressources en eau, pilier de la résilience territoriale 21
Un territoire rural dépendant de ressources naturelles fragiles 21
Une urbanisation à conditionner à la disponibilité et à la gestion durable de l'eau 22
Préserver la qualité des sols, des milieux naturels et des paysages : une condition du maintien de la ressource 22
Synthèse des objectifs en lien avec la ressource en eau 23
6. Organiser et anticiper la gestion des réseaux et des besoins énergétiques 23
Des réseaux structurants à adapter aux besoins futurs 24
Un développement des énergies renouvelables compatible avec les paysages et les réseaux 24
Promouvoir la sobriété énergétique et la rénovation du bâti existant 24
Renforcer la résilience énergétique du territoire 25
Synthèse des objectifs en lien avec les réseaux d'énergie 25
AXE B : « Préserver et révéler l'identité remarquable du Grand Saint-Émilionnais » 26
1. Promouvoir la biodiversité et préserver la trame écologique du Grand Saint-Émilionnais 26
Un territoire rural façonné par la nature et la viticulture, où la biodiversité constitue un socle de résilience 26
Une biodiversité riche mais sous pression : les enseignements du diagnostic 27
Préserver les continuités écologiques : une priorité politique structurante 28
Intégrer la biodiversité dans les projets d'urbanisme et d'économie 28
Faire de la biodiversité ordinaire un pilier du projet de territoire 28
Synthèse des objectifs en lien avec la biodiversité 29
2. Préserver le patrimoine bâti et les paysages, socles identitaires du Grand Saint-Émilionnais 30
Un patrimoine bâti riche mais vulnérable : les défis identifiés dans le diagnostic 31
Préserver, révéler et accompagner l'évolution du patrimoine bâti 31
Préserver les paysages : une stratégie transversale de qualité, de lisibilité et de cohérence 32
Reconnaître les jardins et espaces tampons comme éléments paysagers essentiels 32
Synthèse des objectifs en lien avec le patrimoine 33
3. Conforter la viticulture comme économie identitaire du territoire et pilier des paysages 33
La viticulture : pilier fondateur de l'identité du Grand Saint-Émilionnais 33
Une activité dynamique mais confrontée à des tensions nouvelles 34
Un besoin d'évolution du bâti viticole 34
Une dépendance à la main-d'œuvre saisonnière 34
Préserver les terres viticoles, en particulier les parcelles stratégiques 34

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 033-213304850-20261109-DE2026_11_02-DE

Accompagner la diversification oenotouristique et les activités économiques liées au vin 35
Encourager un tourisme rural diversifié et respectueux de l'identité du territoire 35
Synthèse des objectifs en lien avec la viticulture 36
4. S'appuyer sur les identités remarquables du territoire pour un développement touristique maîtrisé et durable 37
Un territoire aux identités fortes, au rayonnement international, mais en recherche d'équilibre 37
Un diagnostic touristique contrasté : une forte attractivité mais un besoin de maîtrise 37
Renforcer un tourisme qui soutient le territoire sans le dénaturer 38
Synthèse des objectifs en lien avec le tourisme 38