

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le

SLO

ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Saint Emilion

Site Patrimonial Remarquable

PSMV

Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur

« Habiter et embellir la cité »

2 – Diagnostics

Annexe du rapport de présentation

Janvier 2022

Arrêté le



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

Atelier LAVIGNE, mandataire
HADES - G. DUHAMEL - OTEIS - R. CORBIER LABASSE

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

PRÉAMBULE

- Ce document rassemble les observations et analyses établies de façon à constituer le diagnostic préalable à l'établissement du projet du PSMV.
- Du point de vue de la méthode, l'élaboration de ces diagnostics a été partagée avec le groupe de travail. Une co construction s'est mise en place avec le service urbanisme de la ville notamment pour le suivi d'un certain nombre de visites de terrain. Ces diagnostics s'appuient aussi sur des études et approches extérieures (problématique des carrières).
- Dans chaque chapitre sont exposés les constats et les analyses par thématiques ainsi que les nouveaux critères d'évaluation des édifices et de l'intérêt de l'architecture.
- En fin de chaque chapitre, sont énoncées les conclusions et les conséquences pour le projet du PSMV : points à étudier, problématiques à développer et propositions à mettre en place dans le projet du PSMV qui sera traduit dans :
 - le rapport de présentation,
 - le plan d'aménagement du PSMV,
 - les pièces réglementaires et les outils (OAP éventuellement).
- Annexe du rapport de présentation, les diagnostics constituent une pièce indissociable et très importante pour poser les enjeux et les critères du projet.
- La question des espaces publics est brièvement abordée au détour des différents chapitres ci-après. Elle est développée dans le volet spécifique associant l'analyse diagnostic, les fiches espaces publics et le projet urbain du PSMV.

SOMMAIRE

1- ANALYSE DU PSMV EN L'ÉTAT : OBSERVATIONS	p. 7
Chapitre 1.1 Les documents du PSMV dans leur forme	p. 9
1.1.1 Les pièces du PSMV	p.11
1.1.2 Le fichier immeuble	p.17
1.1.3 L'informatisation des documents	p.19
1.1.4 Les connaissances historiques et patrimoniales mobilisées	p.21
1.1.5 L'étude urbaine et le projet du PSMV	p.25
1.1.6 Les carrières	P.29
1.1.7 L'environnement et le développement durable	P.31
Chapitre 1.2 Le bilan du Secteur Sauvegardé et de la mise en œuvre du PSMV	p.33
1.2.1 Le bilan des prescriptions particulières, curetages...	p.35
1.2.2 Les emplacements réservés	p.39
1.2.3 L'état du bâti et les problématiques subsistantes	p.41
1.2.4 Des dispositions du plan à revoir et préciser	p.43
1.2.5 L'état des espaces publics et les problématiques subsistantes	p.45
2- LE PATRIMOINE	p. 47
Chapitre 2.1 Actualisation des connaissances : histoire et archéologie	p. 49
2.1.1. Éléments d'historiographie sur Saint-Emilion	p.51
2.1.2. Les étapes de l'histoire urbaine	p.65
2.1.3. Un système urbain et un paysage hérités du Moyen Age	p.71
2.1.4. Les documents d'archives et les données archéologiques pour faire émerger les éléments régulateurs : éléments pour le projet	p.77
Chapitre 2.2 Les compléments de connaissance architecturale	p. 79
2.2.1 La prise en compte de l'architecture dans son ensemble	p.81
2.2.2 L'organisation des espaces et la structure du bâti comme patrimoine	p.89
2.2.3 L'art de bâtir, détails et règles	p.95
Chapitre 2.3 Les valeurs particulières attachées au site	p. 97
2.3.1 Le site de Saint - Emilion : des perceptions et lectures remarquables	p.99
2.3.2 Paysage et perception de la ville : valeur de la limite et de la silhouette	p.101
2.3.3 Dessus/dessous : les carrières	p.103
2.3.4 L'enceinte, valeur individuelle et valeur monumentale d'ensemble	p. 107
2.3.5 Des ruines dans la cité : des témoins	p.109
2.3.6 Les paysages urbains : un patrimoine entre valeur d'usage et valeur d'image	p.111
2.3.7 La valeur des jardins et des espaces végétalisés : la nature, les cultures et la ville	p.115
Chapitre 2.4 L'état du bâti, les problématiques issues du test 1- fichier immeuble	p.117
2.4.1 Question sur l'échelle des intérêts des immeubles, la nomenclature	p.119
2.4.2 Adapter la légende aux éléments particuliers du paysage?	p.121
2.4.3 Faire le lien entre l'échelle de l'immeuble et l'échelle du projet urbain	p.123
Chapitre 2.5 Des enjeux pour le projet du PSMV	p.125

3- LES PROBLÉMATIQUES URBAINES	p. 127
Chapitre 3.1 Une Cité Historique au cœur d'une gestion territoriale toujours plus vaste	p. 129
3.1.1 Une cité et un territoire historique, ses institutions	p.131
3.1.2 Un territoire administratif qui s'élargit : l'intercommunalité	p.133
3.1.3 Un territoire d'échelle métropolitaine : le Grand Libournais	p.135
3.1.4 Une forte attention au patrimoine, des premiers Monuments Historiques au Site Patrimonial Remarquable	p.137
3.1.5 L'inscription au Patrimoine Mondial au titre des paysages culturels	P.139
3.1.6 Le PSMV partie prenante du plan de gestion du Bien inscrit de 2013	P.141
Chapitre 3.2 Aujourd'hui, une cité touristique de renommée internationale face à l'engouement pour le patrimoine urbain et la promotion du vin	p.143
3.2.1 Une cité dédiée au tourisme international	p.145
3.2.2 Un pôle d'emplois local	p.147
3.2.3 Une cité spécialisée dans le commerce touristique lié au vin	p.149
3.2.4 Une cité où il est de plus en plus difficile d'habiter	p.151
Chapitre 3.3 Un site urbain remarquable mais contraint, confronté à ses besoins	p. 157
3.3.1 Une cité préservée qui a fait l'objet de projets et réalisations de modernisations successifs	p.159
3.3.2 Un fonctionnement urbain fortement contraint par la topographie et le clos	p.169
3.3.3 Les réflexions en cours sur la mobilité	p.175
3.3.4 État des lieux du stationnement dans la ville et sa périphérie	p.177
3.3.5 Impacts de la saisonnalité sur le Site Patrimonial Remarquable	p.179
3.3.6 Une échelle de réflexion indispensable, celle du territoire	p.181
Chapitre 3.4 Synthèse des conclusions : des enjeux pour le projet urbain du PSMV	p. 183
4- LE DÉVELOPPEMENT DURABLE : ENVIRONNEMENT ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	p. 185
Chapitre 4.1 Les données et l'état initial de l'environnement : déclinaison à l'échelle du PSMV	p. 187
4.1.1 Milieux naturels et biodiversité	p.189
4.1.2 Les servitudes	p.191
4.1.3 L'eau	p.193
4.1.4 Les énergies	p.195
Chapitre 4.2 L'étude du bâti ancien : caractéristiques et comportement hygrométrique	p.197
4.2.1 Le bâti traditionnel en pierre	p.199
4.2.2 Les constructions récentes	p.201
Chapitre 4.3 La trame urbaine : caractéristiques, enjeux et intérêts environnementaux	p.203
4.3.1 Les jardins	p.205
4.3.2 Problématique des sols urbains, et recueil du pluvial	p.207
4.3.3 La valeur des arbres, fontaines et sources dans l'espace public	p.209
4.3.4 Les pollutions	p.211
Chapitre 4.4 Les énergies renouvelables	p.213
4.4.1 Dispositions compatibles avec le bâti ancien	p.215
Chapitre 4.5 Des enjeux pour le projet du PSMV	p.217

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

1- ANALYSE DU PSMV EN L'ÉTAT : OBSERVATIONS

Chapitre 1.1 Les documents du PSMV dans leur forme

**Chapitre 1.2 Le bilan du Secteur Sauvegardé et de la
mise en œuvre du PSMV**

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 1.1

Les documents du PSMV dans leur forme

1.1.1 Les pièces du PSMV

1.1.2 Le fichier immeuble

1.1.3 L'informatisation des documents

1.1.4 Les connaissances historiques et patrimoniales mobilisées

1.1.5 L'étude urbaine et le projet du PSMV

1.1.6 Les carrières

1.1.7 L'environnement et le développement durable

SOMMAIRE

Préambule	p. 4
CHAPITRE I : DIAGNOSTIC : ANALYSE DEMOGRAPHIQUE, SOCIALE, ECONOMIQUE, URBAINE	
I.1- SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	p. 6
I.1.1. Localisation géographique	p. 6
I.1.2. Situation administrative	p. 6
I.1.3. La Juridiction de Saint-Emilion, un héritage de l'histoire	p. 8
I.1.4. L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO	p. 8
I.2- NOTICE HISTORIQUE GENERALE	p. 12
I.2.1. Fondation de Saint-Emilion, cité religieuse, période gallo-romaine et Haut-MA	p. 13
I.2.2. Moyen Age	p. 13
I.2.3. Le XVIème siècle et les guerres de religion	p. 14
I.2.4. Le XVIIème siècle : un siècle de déclin	p. 15
I.2.5. Réfections et aménagements	p. 16
I.2.6. Repères chronologiques	p. 25
I.3 - EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES	p.27
I.3.1. Evolutions démographiques	p. 27
I.3.2. Saint-Emilion, pôle d'emplois	p. 32
I.3.3. L'habitat	p. 36
I.3.4. Les vignobles	p. 42
I.3.5. Les autres activités	p. 46
I.3.6. Les équipements	p. 53
CHAPITRE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 56
II.1- ELEMENTS D'ANALYSE PAYSAGERE	p. 57
II.1.1. Les plateaux	p. 57
II.1.2. Grande et petite côtes	p. 57
II.1.3. Les glacis sableux	p. 59
II.1.4. La combe	p. 59
II.2 - LES FORMES URBAINES	p. 60
II.2.1. l'espace fortifié	p. 60
II.2.2. L'intra-muros : les formes urbaines du bourg	p. 64
II.2.3. Les abords de la cité	p. 66
II.2.4. Les rues et places	p. 68
II.2.5. Les espaces verts	p. 69
II.2.6. Les carrières	p. 70
II.2.7. Les risques retrait-gonflement des sols argileux	p. 79
II.3 - L'ARCHITECTURE	p. 82
II.3.1. Les monuments	p. 82
II.3.2. L'architecture de Saint-Emilion : les types architecturaux	p. 91
II.3.3. Le vocabulaire architectural	p. 96
II.4 - LES FONCTIONS URBAINES	p. 101
II.4.1. Circuler	p. 101
II.4.2. Stationner	p. 103
II.4.3. Les lieux d'attraction	p. 103
II.5 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES FONCTIONS URBAINES	p. 107
II.5.1. Le constat	p. 107
II.5.2. Les perspectives d'évolution	p. 110

COMMUNE DE SAINT EMILION - PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (P.S.M.V.) - RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE III : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PSMV ET LEUR COMPATIBILITE AVEC LE PADD - LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES	p. 118
III.1 - COMPATIBILITE DU PSMV AVEC LE PADD DU PLU PRESCRIT	p. 119
III.2 - LA DELIMITATION DES SECTEURS	p. 122
III.3 - LES PRESCRIPTIONS A CARACTERE CONSERVATOIRE ET LES CRITERES D'ETABLISSEMENT DES PRESCRIPTIONS	p. 122
III.3.1 - les édifices protégés au titre des Monuments Historiques	p. 122
III.3.2 - les immeubles à conserver et à restaurer	p. 122
III.3.3 - les immeubles ou les parties d'immeubles à maintenir dont l'amélioration pourra être imposée	p. 123
III.3.4 - les immeubles non protégés	p. 123
III.3.5 - les immeubles dont la démolition pourra être imposée	p. 123
III.3.6 - les espaces libres et plantations	p. 123
III.3.7 - les carrières caractéristiques et connues	p. 124
III.4 - LES PROGRAMMES D'AMENAGEMENT	p. 124
III.4.1 - les emplacements réservés	p. 124
III.4.2 - les secteurs constructibles	p. 124
a- cas général	
b- les emprises constructibles	
III.4.3 - la hauteur des immeubles	p. 125
III.4.4 - l'architecture nouvelle	p. 125
III.4.5 - l'architecture commerciale	p. 125
III.5 - LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	p. 126
CHAPITRE IV - LES INCIDENCES SU P.S.M.V. SUR L'ENVIRONNEMENT ; PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	p. 134
IV.1 - COMPATIBILITE DU P.S.M.V. AVEC LES LOIS EN VIGUEUR	p. 135
IV.2 - MISE EN ŒUVRE DES MOYENS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	p. 136

Extrait du rapport de présentation du PSMV, février 2010 : sommaire

1.1.1

Les pièces du PSMV

Les pièces du dossier

Le diagnostic porte sur le PSMV de 2010, modifié le 15 février 2017.

L'organisation actuelle du dossier comporte :

- le rapport de présentation,
- le plan, présenté en deux planches (nord et sud) à l'échelle 1/500e,
- la liste des emplacements réservés figurant sur le plan,
- le règlement,
- la liste et le plan des servitudes (pièce 4a et 4b).
- une notice sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement et les déchets (pièce 5c) et les plans associés; plan des réseaux-eau potable (5a)
- le plan des carrières protégées (3c)
- Une série de coupes urbaines (analyse des hauteurs du bâti) et de plans avec les hauteurs du bâti (6a à 6d) à l'échelle 1/500^e, qui accompagne le plan du PSMV.
- le plan de risque mouvements de terrain (7).

La révision du PSMV doit s'attacher à réorganiser et compléter les pièces du dossier, notamment les pièces écrites, selon les dispositions de l'article R313-2 du code de l'urbanisme (décret n°2017-456 du 29 mars 2017 -art.14) à savoir :

«Le plan de sauvegarde et de mise en valeur comprend un rapport de présentation et un règlement, et peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des immeubles bâtis ou non bâtis ou ensembles d'immeubles, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Le règlement comprend des règles écrites et des documents graphiques qui sont définis à l'article R. 313-5.

Il est accompagné d'annexes.»

La modification du PSMV de 2017

Le PSMV a été modifié en février 2017 et a fait l'objet d'une notice explicative. Cette modification porte sur :

- La correction des erreurs matérielles (notamment les prescriptions réglementaires contradictoires, protection des monuments historiques)
- L'actualisation des plans réglementaires pour tenir compte des évolutions urbaines (bâtiments construits absents sur le plan du PSMV, bâtiments démolis présents sur le plan, présence de piscines non reportées)
- Des modifications ponctuelles réglementaires (nature de la protection des murs de clôtures et des espaces libres afin d'améliorer l'habitabilité du centre ancien)
- Des adaptations mineures au règlement écrit (chap.I.art.US0, article US11.11 mobilier urbain et terrasse, article US.12 -obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement).

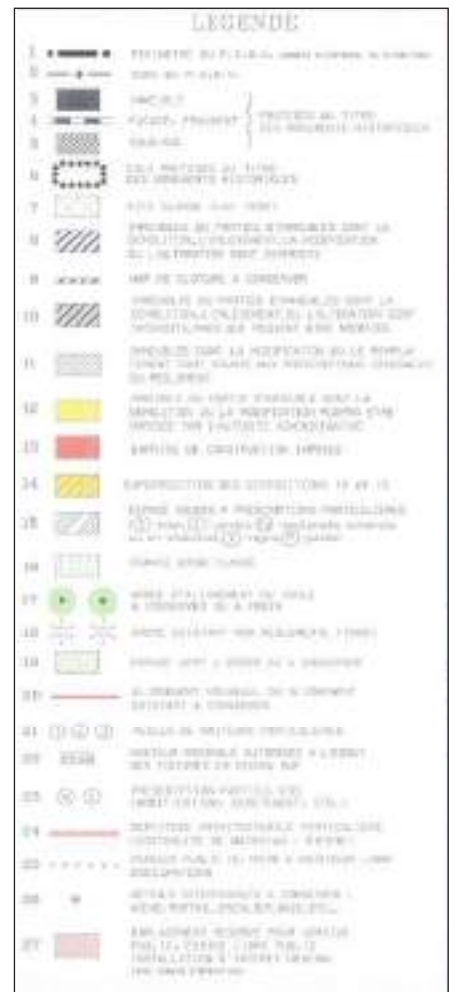
Les pièces suivantes du PSMV ont été modifiées :

- les plans polychromes au 1/500^eme nord et sud
- le plan des servitudes d'utilité publique
- le règlement
- la liste des servitudes d'utilité publique
- le rapport de présentation.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est établi sous 4 grands chapitres qui traitent à la fois des diagnostics, des justifications et incidences du PSMV sur l'environnement.

Les chapitres I et II correspondent aux diagnostics: chapitre I, diagnostic, analyse démographique, sociale, économique, urbaine et le chapitre II, analyse de l'état initial de l'environnement qui intègre l'analyse du paysage, des structures bâties et



Le plan du PSMV

La légende du PSMV

de l'architecture et des fonctions urbaines.

Le chapitre III expose les choix retenus pour établir le PSMV et leur compatibilité avec le PADD - la délimitation des zones et la justification des règles applicables. Cette justification présente point par point les règles et propose quelques illustrations sur l'art de bâtir qui ne figurent pas dans l'analyse de l'architecture en chapitre II.

Le chapitre IV est consacré aux incidences du PSMV sur l'environnement : prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur. Ce chapitre consiste à rappeler la compatibilité du PSMV avec les lois en vigueur (loi paysage, loi sur l'eau...) et les moyens de préservation de l'environnement autour des cinq grands objectifs (qualité et ressource en eau potable, politique énergétique, cadre de vie, paysages et milieux naturels, prévention des pollutions et gestion optimale des risques).

Le plan et sa nomenclature

Le plan et sa nomenclature sont montés sous un double format polychrome et graphique.

Caractère de la zone : l'ensemble du PSMV comprend une zone urbanisée divisée en deux secteurs :

- le secteur A destiné notamment au logement et aux activités et services,
- le secteur B essentiellement réservé au logement.

La nomenclature établit 4 valeurs pour catégoriser le bâti non protégé au titre des Monuments Historiques :

- Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits;
- Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, mais qui peuvent être modifiés
- Immeubles dont la modification ou le remplacement sont soumis aux prescriptions générales du règlement
- Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative.

Sur les immeubles, le plan comporte d'autres indications:

- des M (modification) sans que la liste soit annexée au règlement. Le contenu du M n'est pas explicité. Renvoie-t il au fichier immeuble papier ?
- Idem E (écrêtement), un seul repéré.
- des étoiles (détails intéressants à conserver, issu de l'étude PCR?), sans liste annexée. Faut-il maintenir cette légende ?
- les hauteurs existantes des édifices : valeur réglementaire ? (sur les rayés gras valeur indicative seule). Préciser une hauteur minimale pour les rayés fins? Maintien des hauteurs existantes ?

Les alignements figurés au droit de chaque terrain constructible et de construction pouvant être remplacée. Une règle générale se dégage: construction à l'alignement de l'espace public. Cette règle est à reverser au règlement. Cette légende est à réserver à des implantations différentes.

On relève des alignements et autres dispositions dont le bienfondé n'est pas évident (ex.construction rue Guadet, sur le rempart...).

La légende indique une servitude architecturale particulière de matériau (continuité pierre/mur de clôture...). ex. jardin, mur de la Grande-Fontaine. Faut-il plutôt traiter cet aspect dans le règlement, article sur les clôtures ? Dans une OAP dans le cas d'un aménagement ? ou bien dans les recommandations sur les espaces publics ?

Elle distingue sur les espaces libres :

- des espaces soumis à des prescriptions particulières qu'ils soient privés ou publics à travers le traitement (cour,jardin, vigne, esplanade, stabilisé...). Certaines parcelles repérées sont sans prescription. Distinguer ce qui relève du privé et de l'espace public ? Distinguer les cours par une légende appropriée?
- des arbres d'alignements ou isolés à conserver ou à créer, sur espace privé ou public; justification ? Pertinence de cette protection? Distinguer plutôt



Le plan des servitudes d'utilité publique.



Coupe de la rue Guadet (6a) avec indication des hauteurs

un motif sur l'espace public ?

- les espaces verts à créer ou à conserver.

Les emprises de construction rouge : vérifier la pertinence suivant la situation. Avoir une limite variable ?

Les indications de passage sur espace privé ou public, à maintenir :
règle générale sur l'espace public, à maintenir libre d'occupation, pour la circulation.
Réserver cette règle sur l'espace privé si besoin de nouveau passage à créer.

Le règlement

Le règlement actuel est rédigé en deux chapitres :

Chapitre 1 - Application réglementaire de la légende du document graphique du PSMV .

Chapitre 2 - Règlement d'urbanisme du PSMV, fondé sur 14 articles de type PLU.

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

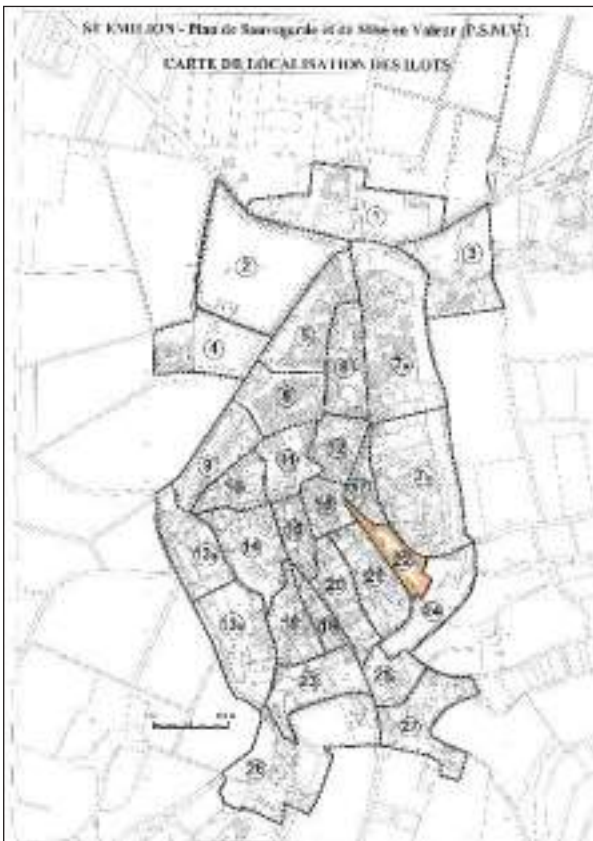
- le secteur A destiné notamment au logement et aux activités et services,
- le secteur B essentiellement réservé au logement.

Dans l'article Us1- les occupations et utilisations du sol interdites, il est clairement interdit en secteur B : *«les constructions à usage de commerce, de restauration, d'artisanat et d'entrepôt commercial, sauf l'extension des installations existantes.»*

Les annexes réglementaires

Il n'existe pas à proprement parler de cahier d'annexes au règlement mais une série de documents reversés dans le dossier du PSMV listés ci-avant.

Les plans des réseaux sont manquants et/ou incomplets.



Plan et numérotation des îlots du fichier immeuble

Date: 09/07/2005 Lot N°: 22 Fiche N°: 162

SITUATION ACTUELLE
 Valeur parcellaire cadastrale: 1700 Adresse: 11 rue de la Fontaine, 33121
 Surface de Propriété: 140 m²
 Coefficient de Surface: 1/100 m²
 Occupation: Agricole

INTERIEUR
 Niveau: 00000000

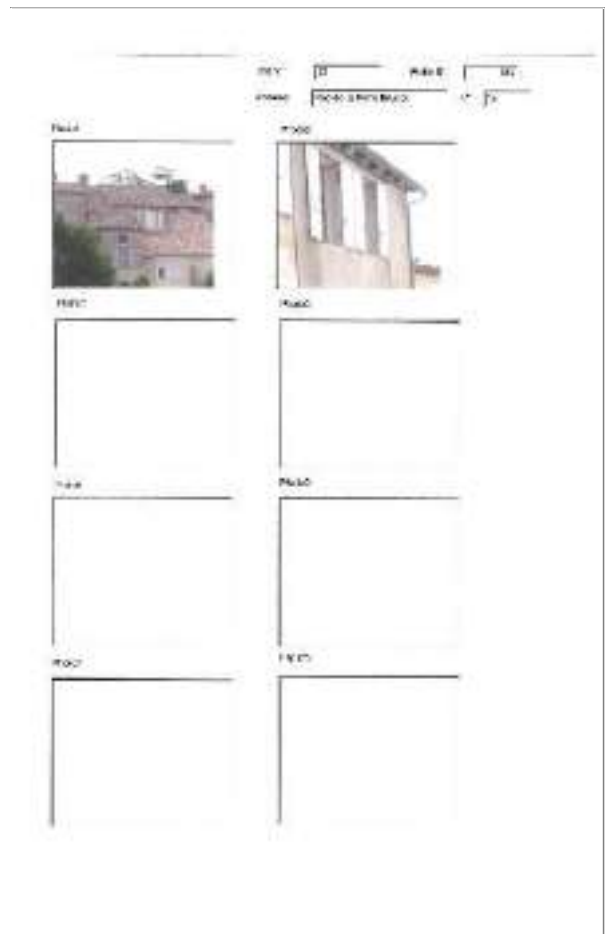
COUR ET JARDIN
 Niveau: 00000000

Date: 09/07/2005 Lot N°: 22 Fiche N°: 162

DESCRIPTION DETAILLEE

FACADE	RUE	COUR/JARDIN	TOITURE
Enduitage extérieur: <input type="text"/>			Forme: 7 pans
Modérateurs corniche: <input type="text"/>			Autre élément: <input type="text"/>
Appareil niv 1: <input type="text"/>			Chêne noir: <input type="text"/>
Appareil niv 2: <input type="text"/>			Zingure: gouttes 1/2 ondo
Appareil chauffage: <input type="text"/>			COULEUR
Mécanisme serrure: <input type="text"/>			Enduit: gris
Palanet appui: <input type="text"/>			Enduit: <input type="text"/>
Encadrement niv 1: <input type="text"/>			Revetement: <input type="text"/>
Encadrement niv 2: <input type="text"/>			FACADE COMMERCIALE
Linteau niv 1: <input type="text"/>			Devants: <input type="text"/>
Linteau niv 2: <input type="text"/>			Bancs: <input type="text"/>
Listeau porte: <input type="text"/>			Esc. boisées: <input type="text"/>
Autre élément: <input type="text"/>			Esc. droites: <input type="text"/>
Sous serrure: <input type="text"/>			Ferrures: <input type="text"/>
Valeur: <input type="text"/>			SOUS SOL
Mécanisme à serrure: <input type="text"/>			Dev: <input type="text"/>
Mécanisme de porte: <input type="text"/>			Carrés: <input type="text"/>
ANNEXE			Observation:
Rebris: <input type="text"/>			Une cheminée à débâche
Toiture: <input type="text"/>			
Mur: <input type="text"/>			
Autres détails: <input type="text"/>			
PRESCRIPTIONS	Commentaires (prescriptions):		
Façade sur cour (prescriptions): <input type="text"/>			
Façade sur rue (prescriptions): <input type="text"/>			
Annonce (prescriptions): <input type="text"/>			

Extrait de la fiche immeuble



1.1.2

Le fichier immeuble

Fichier immeuble existant

Il existe un fichier immeuble, communiqué en format papier. Apparemment réalisé sur un logiciel de saisie, probablement filemaker.

Date de réalisation : 2005

Il couvre l'ensemble du secteur sauvegardé.

Numérotation des ilots

Numérotation par ilots pour certains, par groupes d'ilots pour les plus petits, par demi ilots pour les plus grands, essentiellement pour une logique d'équilibrage des cahiers de fiches.

Principe de découpage qui inclut des espaces publics sans tenir compte de leur logique (place Bouqueyre par exemple).

La numérotation est différente de celle mise en œuvre dans le projet collectif de recherche (PCR) qui ne comprend pas les ilots hors du centre proprement dit.

Fiche

Le principe des rubriques est assez complet : situation actuelle, historique, insertion dans l'espace urbain, description générale, description détaillée, prescriptions (et commentaire), photos.

Dans la parcelle pas de distinction des immeubles (par exemple immeuble bâti/non bâti). Pas d'extrait de plan (cadastral). Pas d'indication de la section cadastrale associée au n° de la parcelle.

Contient des photos extérieur et intérieur.

Mention historique : référence au cadastre napoléonien. Pas d'iconographie ancienne.

Des indications sur les matériaux et les éléments mais pas sur la composition architecturale.

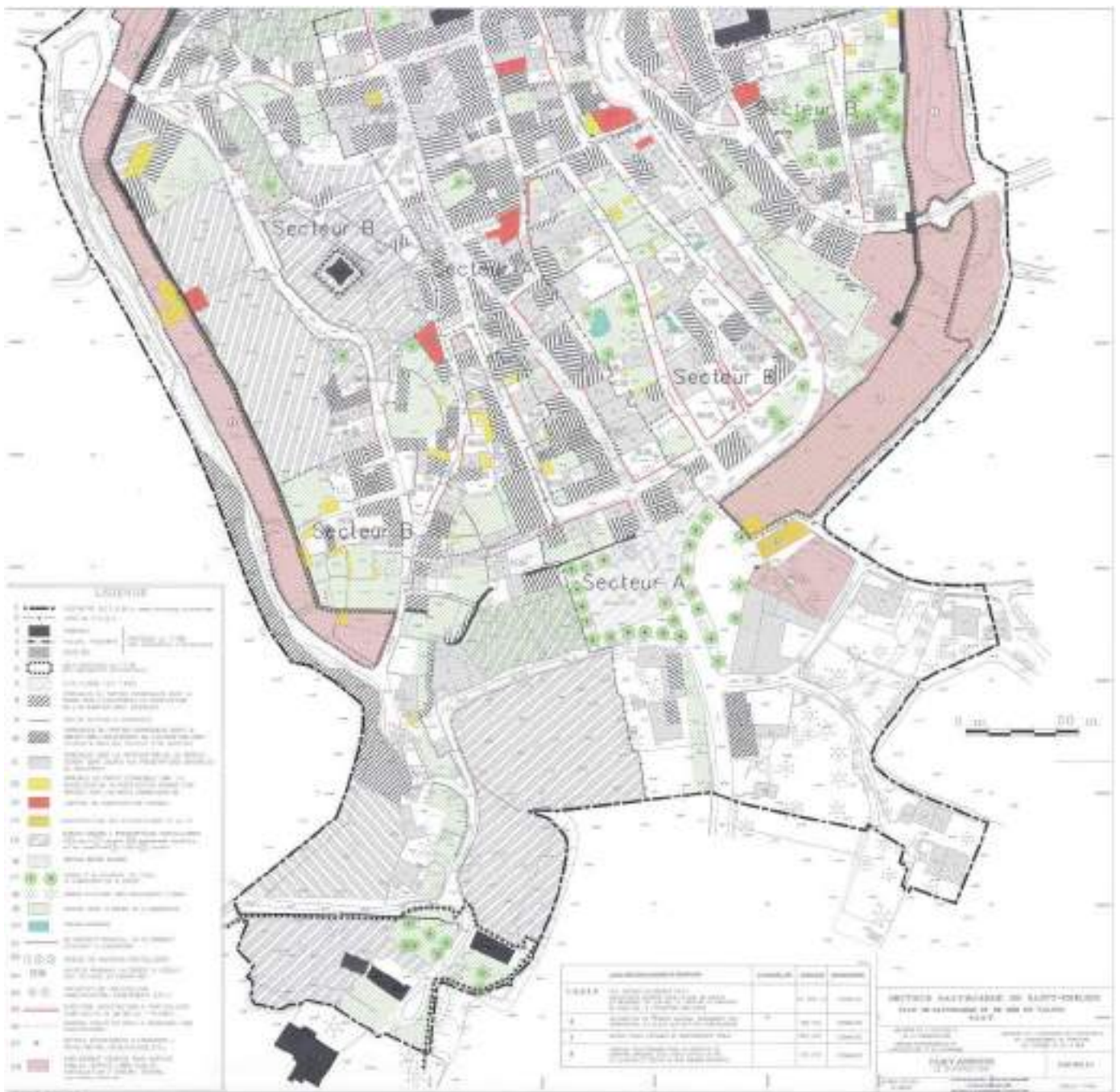
Prescriptions souvent non précisées exemple ilot 5 : 1 prescription sur 26 fiches.

Mention des travaux de restauration connus.

Un problème d'homogénéité de vocabulaire : exemple toiture, tantôt tige de botte, tantôt tuile canal

Fiche non opposable, mais pas de lien avec le plan.

Nota : les études récentes ont permis de largement compléter les connaissances historiques, archéologiques et documentaires, données qui n'étaient pas disponibles au moment de l'enquête.



Extrait du Plan - planche sud

1.1.3

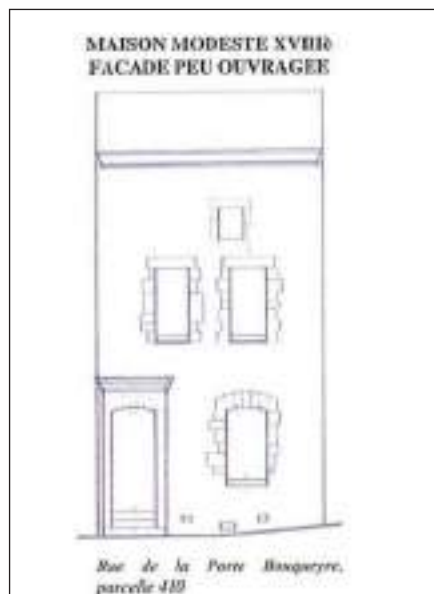
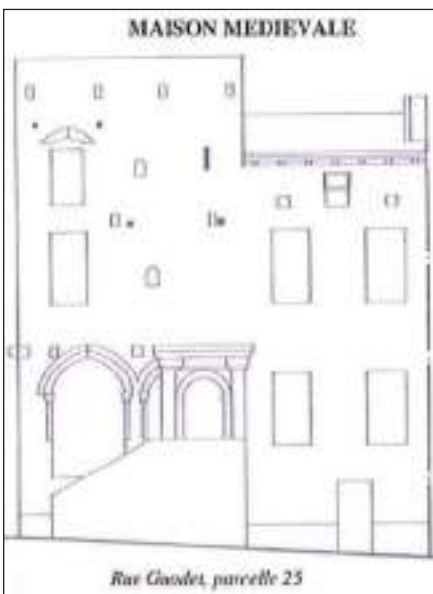
L'informatisation des documents

Les pièces du dossier sont rédigées sous format word mais transmises uniquement en format pdf non transformable.

Le plan du PSMV a semble t-il été monté sous un format autocad et non pas sous un logiciel de SIG. Il n'existe pas de liens entre le plan et le fichier immeuble via une interface de saisie.



Pierre Garrigou Grandchamp, carte : Agnès Marin, 2008, sur fond de plan cadastral de 1810. «l'inventaire du bâti médiéval du XII^e au XIV^e siècle à Saint-Emilion : bilan historiographique et problématiques de travail.



Étude des façades : mise en évidence des différents types. Extrait du rapport de présentation du PSMV, 2010 .

1.1.4

Les connaissances historiques et patrimoniales mobilisées

Les connaissances historiques et archéologiques

Le rapport de présentation expose l'histoire de Saint-Emilion à travers une notice historique générale et un repérage sur le plan actuel de quelques témoins. Il n'est pas fait état des éléments qui perdurent aujourd'hui. L'iconographie (plans, dessins, cartes postales anciennes..) utilisée est très limitée

L'étude de Pierre Garrigou Granchamp, Agnès Marin en cours en 2008 est mentionnée.

Depuis 2011, les connaissances historiques et patrimoniales ont été complétées dans le cadre du PCR « St-Emilion et sa juridiction. Genèse, architectures et formes du territoire ». Cette étude a été l'occasion de rassembler une importante quantité de documentation ancienne, de diversifier les nouvelles données produites (rapports, photos, travaux universitaires, articles, ouvrages, fiches, ortho-images et modèle 3D, relevés, dessins,...).

On peut ainsi lister des apports à reverser dans les diagnostics à établir :

- Un bâti ancien révélé dans toute sa diversité et sa complexité.

Un inventaire thématique et l'analyse archéologique du bâti de toutes les structures assimilables à de l'habitat médiéval (XI^e – début XVI^e siècle).

Mais aussi des limites :

- Une concentration des données sur la partie nord du bourg
- L'irrégularité du niveau des connaissances selon les unités
- La problématique uniquement centrée sur l'habitat médiéval.

L'étude du tissu et des formes urbaines

Le rapport de présentation laisse une large place à l'étude de l'espace fortifié identifié comme un ensemble monumental exceptionnel et les éléments de patrimoine liées (fontaines, patrimoine médiéval, cheminements piétonniers, escalettes, murets...). L'idée qui en ressort déjà, est que l'unité monumentale de l'enceinte est conditionnée par celle du paysage des douves, par le maintien de leur intégrité et notamment par l'homogénéité de leur aménagement.

L'étude du tissu de l'intra-muros est assez succincte. Elle met en avant les deux entités de la ville (ville basse/ville haute), leur articulation. Elle aborde la question des gabarits à travers l'analyse de front bâti (rue Guadet et rue de la Grande Fontaine) sans toutefois analyser les rapports de gabarit entre bâti « commun » et bâti exceptionnel et qualifier les rapports au paysage et au site .

L'analyse du parcellaire fait émerger les différences de tissu entre ville haute et ville basse, notamment la taille des parcelles et la présence ou pas d'espace libre.

L'étude architecturale

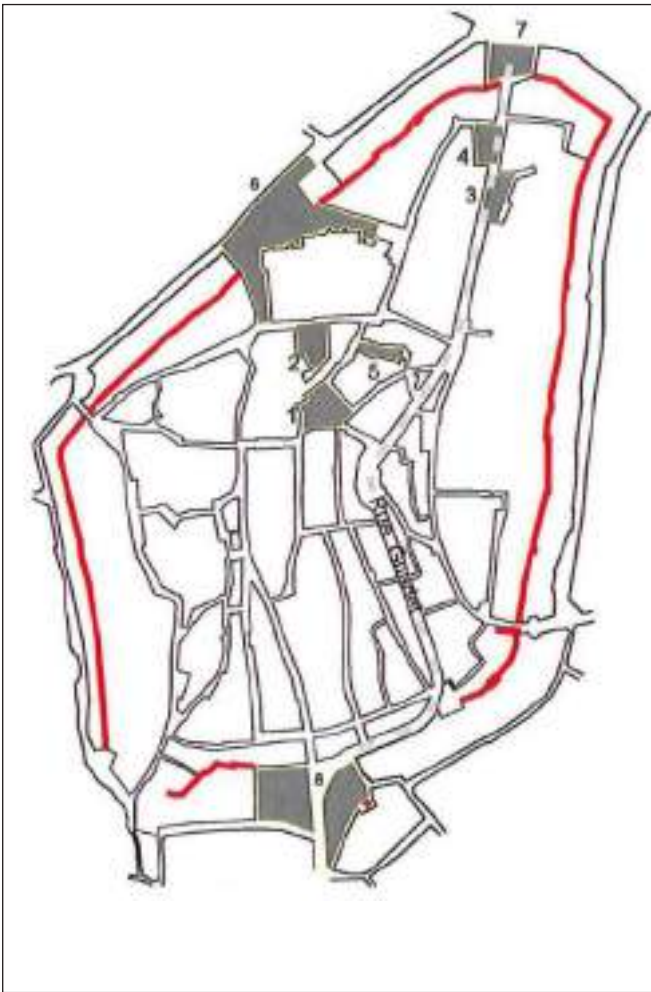
Dans le rapport de présentation, l'étude architecturale et du bâti est uniquement abordée à travers les façades et les époques de construction. Ne figurent ni plan ni coupe qui permettraient de comprendre les conditions d'habitabilité, l'évolution des logements, l'adaptation de l'architecture à la topographie, l'épaisseur des murs et des structures...

Les règles de composition (travée, hiérarchie des étages...) de façade ne sont pas analysées non plus.

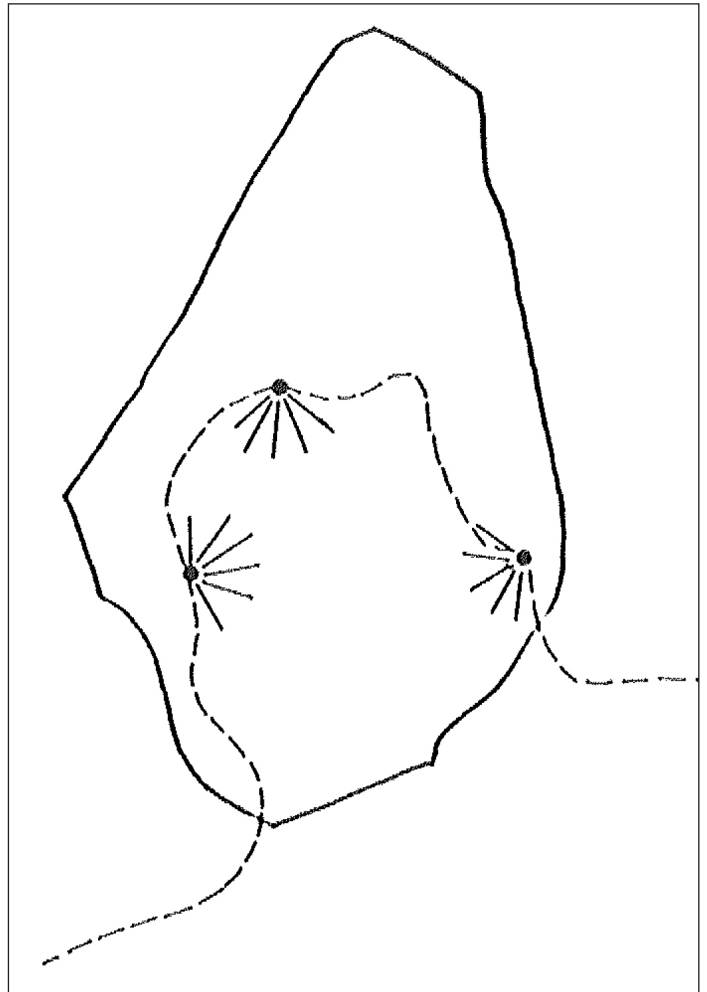
Des cartographies identifient sur le plan, les façades en pierre, les façades suivant l'importance de la modénature, les hauteurs, les axes d'entrée des immeubles. Sans analyse des éléments énoncés précédemment, ces cartographies semblent peu pertinentes.

Le rapport de présentation, dans la justification des règles de l'article 11, développe un peu plus que sur la partie diagnostic, certains aspects de l'art de bâtir et propose quelques illustrations.

Dans le règlement, ce même article 11, est bien développé sur les façades, les baies et les ouvertures, les couvertures et les cheminées (constructions existantes). Il n'y a pas de règles sur les intérieurs et leur protection. Par contre, le règlement prescrit des règles sur l'architecture souterraine : caves et carrières.



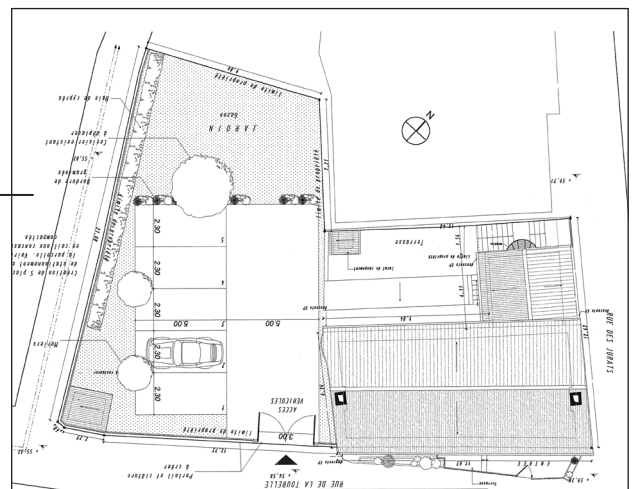
Les espaces publics dans le rapport de présentation : le repérage des places.



Points de vue et angles de vision : ponctuation du paysage urbain, dans le PSMV actuel, extrait du rapport de présentation 2010.



Extrait du plan du PSMV : les espaces libres protégés en vert, les plantations, les murs de clôture ...Quels critères pour l'identification et la protection ?



Exemple d'évolution possible des espaces libres non protégés: création de places de stationnement pour chambre d'hôtes.

L'espace public et les paysages urbains

Dans le rapport de présentation :

Cette thématique majeure est peu développée dans les documents du PSMV. Seul un petit chapitre aborde cet aspect : les rues et les places (chap.II.2.4). Les principaux espaces publics, les places (8) sont citées en décrivant succinctement leur formation. Aucun état des lieux n'est réalisé. La notion de paysages urbains n'apparaît pas non plus. Une carte des points de vue est jointe au rapport sans toutefois que l'on fasse le lien avec le règlement en termes de règles urbaines et/ou architecturales.

Les espaces publics sont aussi abordés en termes de fonction urbaine (chapitre II.4) : circulation, stationnement, lieux d'attraction.

La justification des règles porte sur les terrasses et occupation du domaine public.

Dans le règlement, quelques règles sont posées : article US 11.11 : mobilier urbain et terrasses et article US 11.15 : liste des types d'espaces publics mais pas de conséquences ; rien sur les espaces qui ne sont pas déjà pavés ou dallés. Il n'y a pas de prescriptions sur les motifs, les ambiances, les tracés, la topographie, le mobilier, les plantations ...

Sur le plan du PSMV :

Des indications sont portées au plan sur la nature des sols sur espaces soumis à prescriptions particulières (P pavage, dallage, Es esplanade minérale ou stabilisé) situés que dans la ville basse. *Pourquoi ?*

Le paysage

Dans le rapport de présentation :

Quelques éléments d'analyse sont décrits dans le chapitre II mais il s'agit plutôt d'éléments de topographie et de pédologie décrivant les plateaux, les grandes et petites côtes, les glacis et la combe. Il n'y a pas d'analyse du paysage autour de Saint-Emilion et de son site sensible.

Les espaces non bâtis

Dans le rapport de présentation :

Cette thématique n'est que partiellement abordée, dans le chapitre II.2.5 - les espaces verts. Les qualités de ces espaces dans le tissu, les éléments d'accompagnements (mur, clôture..) ne sont pas évoqués. Une carte recense les arbres de haute tige mais en ne distinguant pas les arbres situés sur l'espace public ou sur l'espace privé.

Dans le règlement :

Dans l'article 11, les règles sur les murs de clôture sont intégrées dans le chapitre des façades, A- constructions existantes et dans les règles sur la maçonnerie du chapitre B- constructions neuves. Ces règles sont peu détaillées et ne mentionnent pas les grilles et portails.

Les espaces libres (sols protégés) sont traités dans l'article US-11-14, des règles sont écrites sur les cours, les jardins, le stationnement.

Détails intéressants à conserver : les étoiles rouges portées au plan

Les étoiles distinguent des éléments vraisemblablement situés à l'extérieur comme les niches, portails, escaliers, baies...

Cette prescription particulière est à réinterroger lors des visites de terrain.



Plan de la végétation de haute-tige, dans le PSMV actuel, extrait du rapport de présentation 2010.

1.1.5

L'étude urbaine et le projet du PSMV

Le rapport de présentation actuel rassemble éléments de diagnostic et propositions : plusieurs chapitres concernent l'analyse et le projet urbain.

Dans le Chapitre 1 :

Le contexte territorial et les principales instances administratives :

Commune, communauté de communes, grand libournais, juridiction. L'inscription au Patrimoine Mondial de l'Unesco est évoquée là.

Les enjeux territoriaux, l'évolution des outils et l'articulation des compétences restent à mettre en évidence : AVAP, charte patrimoine mondial, PLUi....

L'histoire de Saint Emilion fait apparaître en parallèle l'évolution de la topographie urbaine. Une série de cartes datée localise les principaux événements affectant la forme urbaine.

L'étude des caractères de la morphologie urbaine est développée au chapitre 2.

La cartographie censée être évolutive est la carte fin XIXème pour toutes les époques, limitée au contour du PSMV, et ne permet pas d'appréhender l'évolution de la maille urbaine (utiliser au moins le cadastre napoléonien).

Le PCR a depuis apporté les éléments permettant de faire évoluer cette rétrospective. Cf. D. Souny.

En tirer des conclusions complémentaires : des rues datées et conservées, des tissus très recomposés....

L'histoire récente n'est pas évoquée : projet urbain des années 40, aménagements divers.

Les évolutions démographiques et socio-économiques :

Traités à partir des données INSEE disponibles jusqu'en 2007 à l'échelle de la commune et de la juridiction, et des données de la mairie de Saint Emilion à l'intérieur du PSMV en 2005.

Présentation des objectifs du PLH du grand Libournais

Les données peuvent être actualisées

Caractériser plus nettement les particularités de Saint Emilion- ville pour de nouvelles conclusions.

Le vignoble :

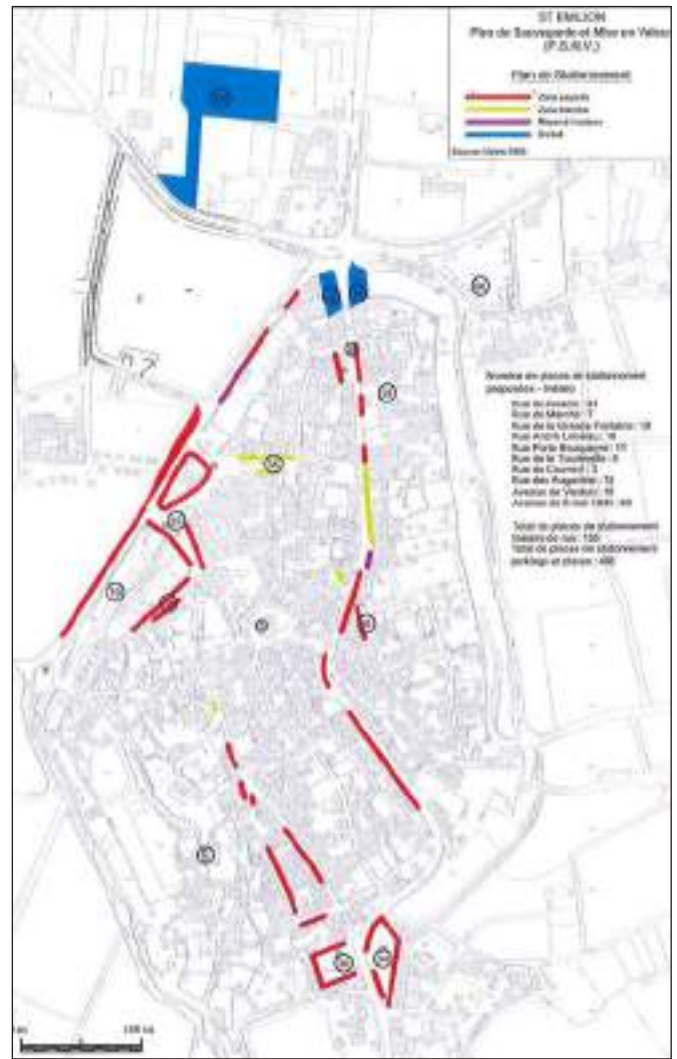
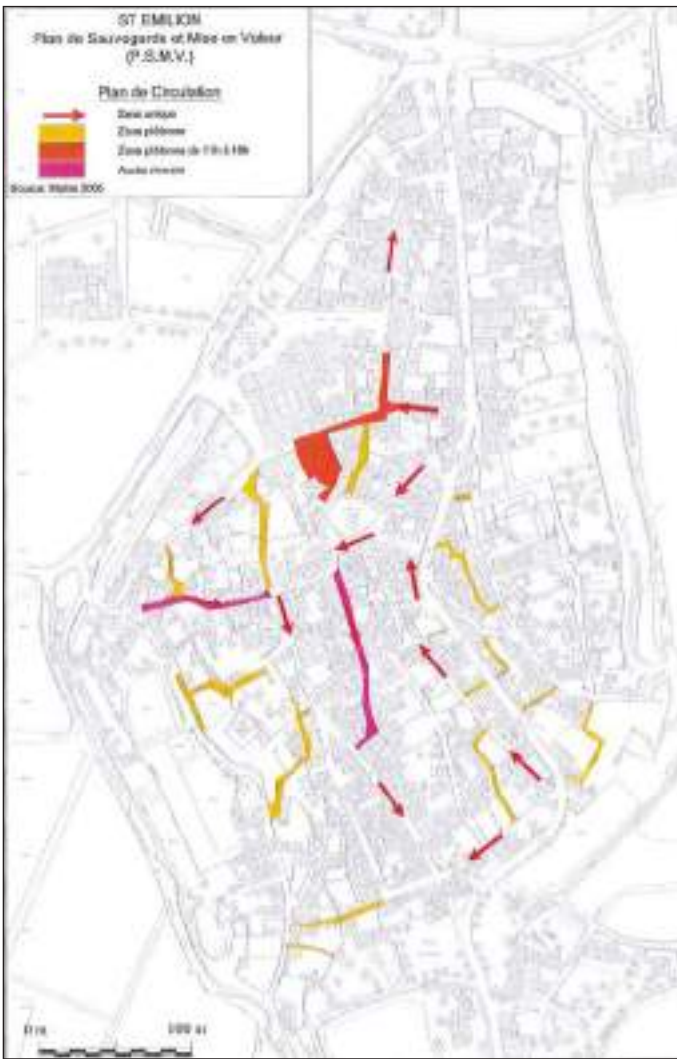
Développement détaillé : structures agraires, rôle de la jurade.

Développement qui ne parle pas de l'évolution, du succès du vin et des conséquences tant sur le paysage (de la polyculture à la monoculture Cf. Raphael Schirmer, Philippe Roudié, Mme. Artau...) que sur la ville (commerce du vin....)

Les activités et les équipements : artisanat, commerce, service, tourisme, emploi généré.

Décrits de façon détaillée à l'échelle du PSMV. Illustré de cartographies appropriées. Chapitre doté d'une synthèse.

Développement à actualiser de façon à formuler les enjeux du PSMV.



Le plan de circulation dans le PSMV actuel, extrait du rapport de présentation 2010.

Le plan de stationnement dans le PSMV actuel, extrait du rapport de présentation 2010.



Par périodes, un engorgement des ces espaces au détriment de la qualité des lieux.

Dans le Chapitre 2 :

Sous la dénomination état initial de l'environnement il comporte (outre les développements sur les monuments protégés, l'architecture et certains aspects environnementaux) des parties touchant aux questions urbaines, susceptibles de fonder le projet urbain :

- les caractères de la morphologie urbaine liée à l'enceinte et à la topographie- *Partie pouvant être développée, actualisée et illustrée. Et mise en relation aux mode de déplacements, l'espace habité/commercial, le localisation des stations...*
- les espaces publics et paysages urbains (points de vue) *Peu développée et pas illustrée. Pas d'analyse des espaces publics, de leur état et de leurs problématiques. Doit faire l'objet d'un projet en soi.*
- Les « espaces verts »
- Les carrières.
- Les fonctions urbaines.

Ce chapitre est dédié au fonctionnement urbain au moment de l'établissement du PSMV : circulation, stationnement, lieux d'attractivité, fréquentation. Les perspectives d'évolution et les problématiques sont décrites. Affaiblissement de la fonction résidentielle, acuité des problèmes d'accès et de stationnement, consolidation des carrières.

- Le volet dédié aux perspectives d'évolution situe divers aspects d'un projet urbain : projet patrimonial urbain, plan de circulation, plan de stationnement scénarios/propositions de stationnement dans une partie des douves, orientation d'aménagement pour le contournement est. Les cartographies illustrent les propositions.

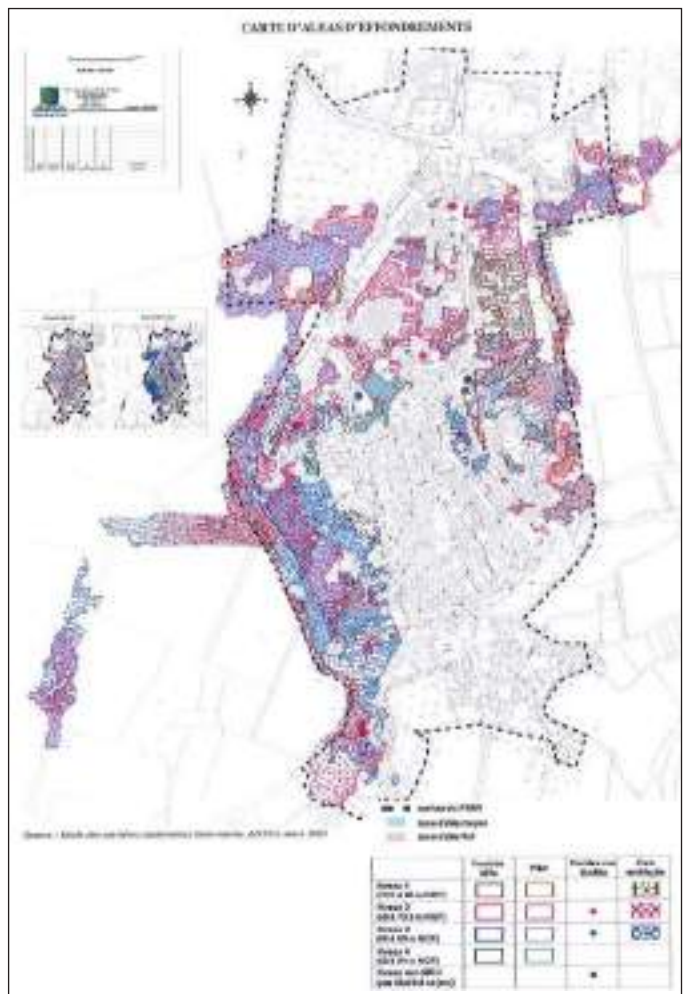
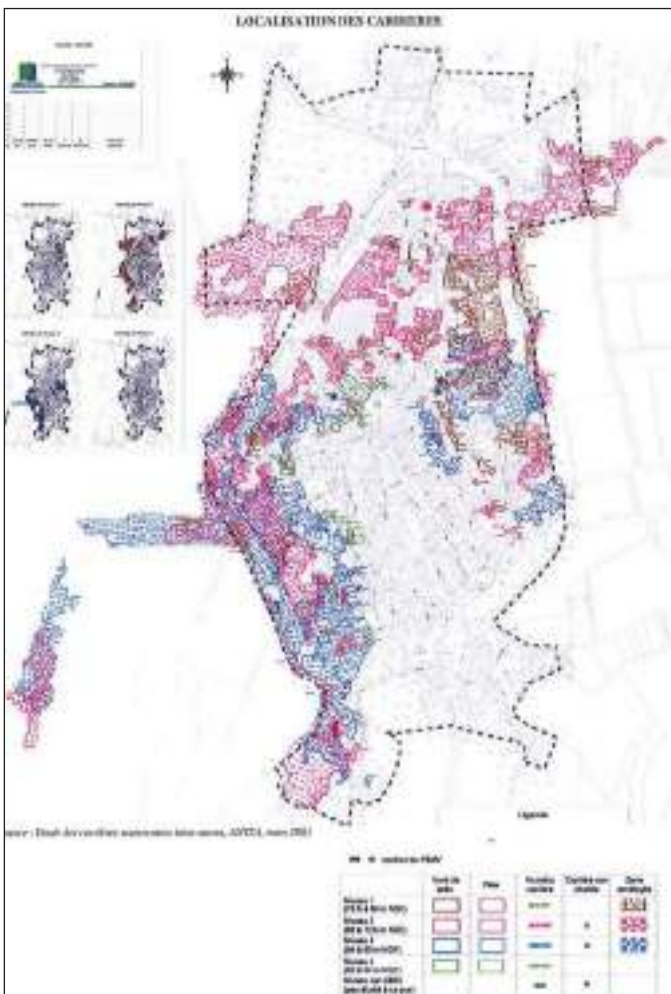
Les données sont à actualiser, en même temps que de vérifier les tendances d'évolution. Il y a également lieu de prendre en compte des études et développements à l'échelle du territoire telle l'étude de déplacement/mobilité (cheminement gare/ville...)

- Circulation, stationnement : analyse à faire pour déterminer l'offre en stationnement, leur situation (cartographie p 102) et les évolutions. Le diagnostic sur les espaces publics développe ce point et diverses questions :
 - Parcs de stationnement place Bouqueyre, Villemaurine à mieux utiliser ?
 - État des « réflexions en cours » sur le parking souterrain en carrières ? diagnostic à développer
 - S'appuyer sur l'étude de circulation 1987 ? validité après 30 ans ?
 - L'effet de la reconnaissance du patrimoine par l'Unesco. A-t-on une étude équivalente récente ?
 - Le lien à établir avec visites.

Dans le chapitre 3

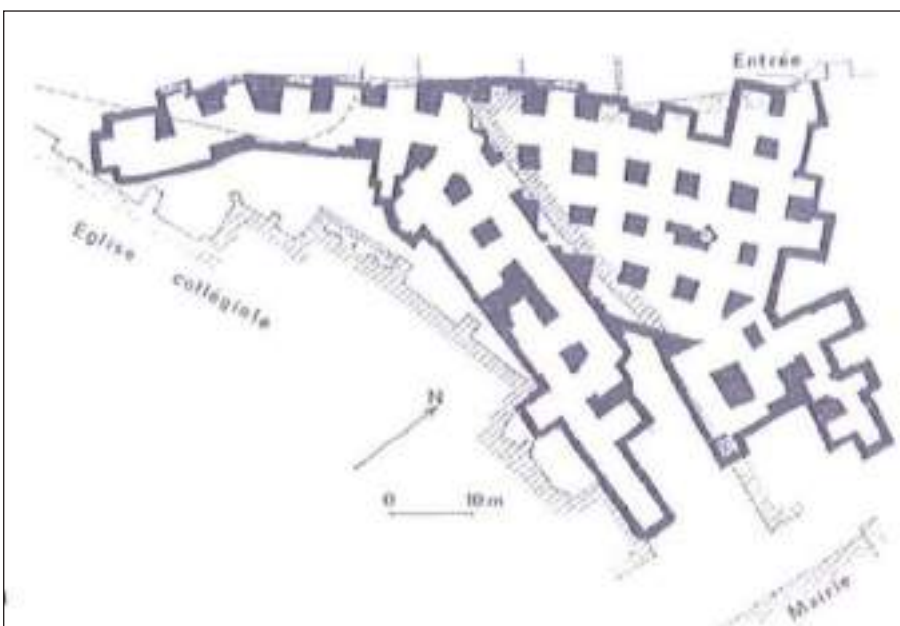
- 4 orientations données au projet du PSMV.
- Une disposition particulière : création de 2 zones.

Le bilan du PSMV peut se fonder sur les affirmations de ces axes.



Localisation des carrières ANTEA, mars 2003, dans le PSMV actuel , extrait du rapport de présentation 2010.

Localisation des aléas d'effondrement ANTEA, mars 2003, dans le PSMV actuel, extrait du rapport de présentation 2010.



Plan d'une carrière exploitée au XIXe siècle sous la place Pioceau (plan P.PAILLAT, 1978). Extrait du rapport de présentation 2010.

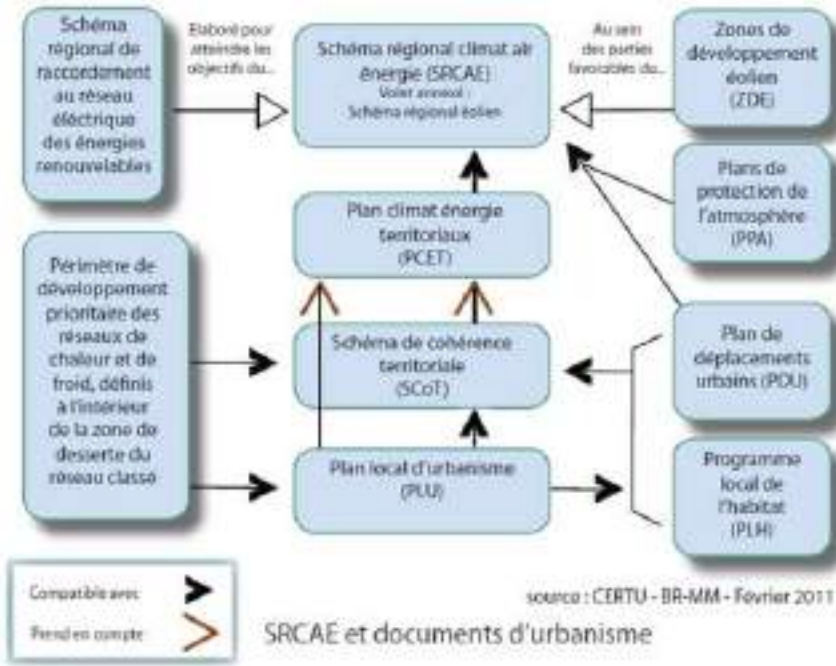
1.1.6

Les Carrières

Dans le rapport de présentation, les carrières font l'objet d'un long chapitre qui expose l'histoire des carrières, la méthode d'extraction, les difficultés du pouvoir à encadrer l'exploitation des carrières, mais aussi les risques liés à leur présence. L'étude des aléas par ANTEA (mars 2003) en vue de réaliser le Plan de prévention des risques, est citée et reprise en quelques points ainsi que deux cartes : localisation des carrières, carte d'aléas d'effondrements (ci-jointes).

Les carrières, les caves et les maisons troglodytes ne sont pas étudiées en tant que patrimoine architectural et urbain. Elles sont toutefois protégées au titre du PSMV et un plan des carrières protégées (pièce 3c) est annexé au PSMV.

Dans le règlement, c'est l'article US-11-12 Architecture souterraine existante qui régit les travaux d'entretien et de consolidation.



Compatibilité et prise en compte du SRCAE avec les documents d'urbanisme
CERTU - BR-MM février 2011



Illustration de la question des fenêtres
(double vitrage, petits bois)
PSMV, rapport de présentation de 2010

1.1.7

L'environnement et le développement durable

Une approche réglementaire

Le PSMV actuel évoque, dans le rapport de présentation (articles III et IV) un certain nombre de réglementations en vigueur dans le cadre desquelles il doit s'inscrire. Le dernier chapitre (III) se concentre sur la compatibilité avec le PADD de 2006 (il faudra s'assurer qu'il le soit dans le cadre du nouveau PLUi).

La compatibilité à la loi sur l'eau est à réinterroger à la lumière d'éventuelles évolutions en matière d'assainissement sur la commune. Le PPRMt auquel il est fait référence est en cours de modification (il se base sur l'étude ANTEA citée dans le PSMV). La compatibilité à la loi sur l'air pourra être précisée.

Le PSMV devra spécifier ou intégrer les compatibilités aux règlements précités qui ont évolué récemment et également s'inscrire dans le cadre de la loi de transition énergétique de 2015 et des textes issus du Grenelle de l'environnement : SRCAE Aquitaine de 2012, PCEt de la Gironde de 2012 (qui doivent être intégrés dans le nouveau PADD). Il sera donc nécessaire d'actualiser et de compléter le PSMV dans cette optique.

Une approche centrée sur le paysage

Un certain nombre de questions ne sont pas ou sont peu abordées dans le PSMV actuel : le climat (et les questions d'ensoleillement naturel), les vents dominants, la question de la pluviométrie (et du traitement des eaux pluviales).

Le chapitre II.1 du rapport de présentation se limite quasi exclusivement à des aspects géologiques sans expliciter les conséquences sur la végétation ou les ambiances par exemple. Le chapitre sur les espaces verts (II.2.5) est également succinct et les illustrations peu sensibles, le point sur le retrait gonflement des argiles (II.2.7) reste très général.

Un repérage plus précis des caractéristiques naturelles des espaces publics et privés semble nécessaire pour orienter le travail de qualification. La place du végétal devra être précisée, les questions comme celle du traitement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devront être abordées plus en détail.

Une approche qui intègre les caractéristiques du bâti

Le chapitre III du rapport de présentation du PSMV se concentre principalement sur la question des matériaux à utiliser dans un objectif de continuité patrimoniale (pierre, tuiles). L'article 11 du règlement évoque quant à lui des prescriptions en termes de fenêtres, de volets, d'ouvrages de ventilation, dans une même optique de continuité patrimoniale. Le recours à des systèmes de climatisation, ou aux énergies renouvelables (photovoltaïque) semble balayé pour leur valeur inesthétique.

Dans un contexte où l'habitat ancien est plus que prépondérant, et où il est constaté une raréfaction de l'habitat au sein du secteur sauvegardé on peut s'interroger sur le traitement de cette problématique importante qu'est l'amélioration du bâti. Il semble nécessaire de développer cette question dans le règlement. En parallèle, la question de l'hygothermie est très peu abordée (l'article 11 qui évoque la question de la ventilation pourrait être plus précis) : elle joue un rôle prépondérant dans l'équilibre du bâti ancien et devra être explicitée.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 1.2

Le bilan du Secteur Sauvegardé et de la mise en œuvre du PSMV

- 1.2.1 Le bilan des prescriptions particulières, curetages...
- 1.2.2 Les emplacements réservés
- 1.2.3 L'état du bâti et les problématiques subsistantes
- 1.2.4 Des dispositions du plan à revoir et préciser
- 1.2.5 L'état des espaces publics et les problématiques subsistantes



Exemple d'un bâti à démolir /reconstruire ou à modifier porté au plan : des travaux récents, une nouvelle évaluation à porter au plan ?



Exemple d'une reconstruction imposée dans la continuité du bâti.



Les alignements du Clos Fourtet repérés au plan comme arbres remarquables

1.2.1

Le bilan des prescriptions particulières, curetages...

1.2.1.1 Curetages

Ils figurent en jaune sur le document graphique : 47 immeubles, parfois très petits, sont identifiés. Il n'y a pas de liste annexée au règlement.

40 immeubles ont pu être vérifiés. Les autres le seront lors de l'étude du bâti immeuble par immeuble.

A la date de ce diagnostic le résultat présente plusieurs cas :

- Un petit nombre d'immeubles vérifiés (5) ont été démolis, constituant effectivement curetage au profit d'un espace ouvert, soit en cœur d'îlot ainsi que dans la douve ouest (emplacement réservé)
- Dans quelques cas (au moins 2) les immeubles ont été démolis, suivis d'une construction au même endroit
- Le restant est en l'état.

D'autre part on peut constater l'existence de quelques constructions, appentis ou autre, qui auraient mérité une prescription de curetage.

1.2.1.2 Ecrêtements, surélévations

Les écrêtements figurent avec un repère E : 1 seul repère figure sur le document graphique. Il n'y a pas de liste annexée au règlement.

Le document graphique ne comporte pas de repère S correspondant à une obligation de surélévation.

1.2.1.3 Immeubles pouvant être remplacés

Ils figurent sur le document graphique en rayé fin et porte une indication de hauteur en l'état actuel.

A la date de ce diagnostic aucun immeuble ne semble avoir été effectivement démolé pour être reconstruit.

1.2.1.4 Emprise de construction imposée

Les emprises de construction imposées figurent en rouge sur le document graphique : 10 emplacements sont identifiés. Il n'y a pas de liste annexée au règlement. Aucune de ces emprises n'est aujourd'hui réalisée.

Par ailleurs certaines de ces emprises méritent posent question :

- faut-il imposer la reconstruction des édifices ruinés, ou simplement en laisser la possibilité moyennant les mesures de sauvegarde et mise en valeur des vestiges architecturaux intéressants identifiés ?
- certains espaces ne méritent-ils pas de rester « ouverts » moyennant un traitement qualitatif des espaces et de leurs limites ?
- ne pourrait-il pas y avoir de limite variable pour permettre un ajustement de la construction ?

1.2.1.5 Modifications

Les modifications sont repérées sur le document graphique par un M au droit des immeubles concernés. Il n'y a pas de liste annexée au règlement mais il apparaît que les modifications demandées sont formulées dans le fichier immeuble : celle-ci sont non opposables.

Malgré cela des modifications ont été mises en œuvre au fil de la gestion des autorisations et des avis de l'ABF, dans le cadre du Secteur Sauvegardé, avant et après publication du PSMV actuel.

1.2.1.6 Arbres remarquables

Des arbres remarquables sont repérés sur le document graphique et des obligations de conservation/remplacement leur sont attachées.

Le bilan fait apparaître que ces plantations ont été maintenues, à de rares exemplaires près : 2 arbres n'ont pas été retrouvés. La date assez récente du document graphique peut expliquer cela.

Cependant le constat montre que le choix des « arbres remarquables » ne prend pas en compte :



La place Bouqueyre, un espace libre soumis à prescriptions particulières.



Des espaces de jardin protégés et d'autres pas : redéfinir les critères d'appréciation.



Puits, élément identifié (étoile rouge) porte Saint-Martin.

1.2.1

- leur état et intérêt réel : arbres en mauvais état par excès anciens de taille, arbres sans réelle présence dans le paysage urbain
- leur nature et qualité particulières : alignement urbain structurant, allée au sein d'une propriété, sujet isolé et remarquable par son port ou son essence, appartenance à un parc arboré....
- dans le cas des alignements structurant l'espace public, la pertinence des tracés d'alignement, ce qui rend complexe tout projet ayant l'ambition de restructurer les espaces en question
- l'existence même de sujets ou d'ensembles intéressants : alignements des « allées bourgeoises », parc arboré de la maison Guadet et sa palette végétale XIXème notamment.

1.2.1.7 Espaces libres soumis à prescriptions particulières

Le document graphique comporte un repérage des espaces libres soumis à prescription particulière par une légende graphique spécifique de lignes obliques fines espacées, assortie d'une prescription de nature des lieux, repérée par une lettre :

- V : espace ou parcelle de vigne
- C : espace de cour, au sol à dominante minérale
- J : espace de jardin, au sol à dominante végétale
- ES : espace soumis à prescription particulière
- P : pavés

Cette prescription concerne les espaces publics, rues et places et certains espaces libres dans les parcelles.

Le règlement donne la prescription générale de non constructibilité et les conditions particulières pour chaque catégorie, nature des matériaux, dimension des pavés..... D'une façon générale on observe que ces espaces sont maintenus en tant qu'espace libres.

La prescription de pavage ou dallage des espaces publics est observée, mais l'étude des espaces publics montre par ailleurs une très grande disparité des aménagements successifs, ainsi que des lacunes sur les qualités attendues de ces espaces (confort, réduction du bruit urbain, accessibilité PMR...)

Par ailleurs le PSMV actuel ne fait aucune proposition d'aménagement et d'amélioration, alors que des espaces comme le carrefour en entrées nord de ville le mérite largement tant d'un point de vue de la fonction urbaine que de son aspect.

Une erreur relevée : parcelle à l'ouest de la place Bouqueyre, portée en vigne (V) mais en l'état espace libre à dominante végétale.

Un manque probable relevé : pas de prescription sur les parcelles autour de la Tour du Roi.

1.2.1.8 Espaces verts

Le document graphique repère les espaces verts, à valeur de jardin.

D'une façon générale la prescription de conservation est observée, même si les jardins ne sont pas tous entretenus.

Après diagnostic sur le terrain il apparaît que la logique de préservation n'est pas évidente : certains jardins existants ne sont pas repérés, même lorsqu'ils forment une continuité avec d'autres.

D'autre part au sein d'une même parcelle espace constructible et espace de jardin peuvent coexister sans que le principe de limite variable ne soit mis en œuvre.

1.2.1.9 Éléments identifiés

Le document graphique comporte des éléments identifiés sous forme d'une étoile. Certaines sont légendées (silos, puits) mais plusieurs ne sont pas rattachées aux éléments par le biais d'une liste annexée au règlement. Dans le diagnostic sur le terrain il apparaît que :

- Certains éléments identifiés peuvent être retrouvés par supposition
- Il existe des éléments intéressants qui n'ont pas été identifiés.



Emplacement réservé n°4 porté au plan du PSMV, correspondant aux douves côté ouest.

1.2.2

Les emplacements réservés

Le PSMV comprend une liste de 8 emplacements réservés, en légende du plan approuvé en 2010 et actualisé pour la modification de 2017. Ils figurent sur le document graphique, avec un numéro repère, et une légende appropriée.

- Le bénéficiaire en est la Commune, le but de l'emplacement réservé et sa surface sont énoncés dans le tableau :
- Les emplacements 1 à 5 ont pour but la mise en valeur des douves et l'aménagement de parking en sous-sol : les douves (classées M.H.) pour la mise en valeur du monument en surface et création de parkings en sous-sol, à l'exception des accès

L'emplacement N°1 correspond à la douve située à l'est.

L'emplacement N°2 correspond à la douve située au nord-ouest.

L'emplacement N°3 correspond à la douve située à l'ouest, entre place du Monuments aux Morts et porte Saint Martin.

L'emplacement N°4 correspond à la douve située à l'ouest, au sud de la porte Saint Martin. Il inclut plusieurs constructions figurant en jaune sur le plan polychrome.

L'emplacement N°5 correspond à la douve située au sud-est entre la place Bouqueyre et la porte Brunet. Il inclut des espaces situés hors de la douve, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du tracé de l'enceinte, ainsi qu'une construction portée en jaune sur le plan polychrome.

Une partie des douves est d'ores et déjà propriété communale, mais en tant que domaine privé de la commune : le but est de ne pas permettre une éventuelle aliénation de ces parcelles.

A ce jour l'acquisition n'est pas complète.

Le projet d'aménagement n'est pas réalisé.

- L'emplacement 6 a pour but le dégagement de la perspective vers le rempart et le chemin Fongaband depuis la place Bouqueyre, via la démolition de l'immeuble à l'est de la place. La construction figure en jaune sur le plan polychrome : reconstitution de l'espace militaire. Dégagement des perspectives du glacis sud-est et des fortifications

L'acquisition et le projet de dégagement ne sont pas réalisés.

- L'emplacement 7 a pour but la mise en valeur de l'ouvrage ancien au sud de la place Bouqueyre et la création d'un parking en contre bas : espace public paysager et stationnement public.

Parcelles non bâties au sud-est de l'ouvrage situé place Bouqueyre.

Le projet d'aménagement n'est pas réalisé.

- L'emplacement 8 a pour but la création d'un passage vers le cloître depuis la place du clocher : création d'un passage vers la chapelle du chapitre (passage sous voûte depuis la rue du clocher et depuis la rue Madame Bouquey)

Le projet d'aménagement n'est pas réalisé.



Les câbles en façade : comment les intégrer ?



Des précisions à apporter sur des détails de l'art de bâtir : les égouts, les débords de toit et les chéneaux, les souches de cheminée...



1.2.3

L'état du bâti et les problématiques subsistantes

L'équipe chargée d'étude n'a pas eu communication de contentieux à analyser par le juriste.

Toutefois, le suivi du PSMV et la pratique actuelle du règlement font émerger des difficultés dans l'application de certaines dispositions réglementaires :

- la problématique de la règle de hauteur trop stricte (ou erronée),
- les possibilités d'évolution et d'aménagements des espaces verts à créer et à conserver. Prévoir de définir un pourcentage d'espace vert à conserver par rapport la minéralisation des sols (prendre en considération les différentes possibilités de l'espace : bassin, aire de stationnement, boules de pétanques, etc.) ? Comment gérer les piscines ?
- L'interdiction des câbles en façade, maintien de cette règle actuelle, ou faut-il peindre les câbles apparents ? Par ailleurs, chacun des concessionnaires de réseau a ses règles. Définir et encadrer la pose en façade des coffrets électrique, gaz, téléphone.
- Introduire les mesures de performances énergétique.

Des précisions sont également à apporter sur les points suivants :

- Il n'existe pas de nuancier fourni au règlement actuel autant pour les menuiseries que les enseignes (aucun RLP). Le règlement offre une liberté et précise l'esprit de tonalités de couleur. Faut-il fournir une palette de couleur ?
- Le règlement précise une enseigne à plat et une perpendiculaire. Prévoir de préciser le nombre d'enseigne pour les établissements situés au coin d'une rue puisque l'enseigne peut se retrouver sur le lambrequin d'un store.
- Les châssis de toit 30x40cm sont trop petit pour permettre le passage d'un homme. Admettre une dimension un peu plus grande de 40x60cm ?
- Le traitement de certains détails de l'art de bâtir : égouts et chéneaux, souche de cheminée...



Dent creuse sur le rempart : quelle attitude adopter ?



Dent creuse en «intra-muros» : reconstruire ? Créer une cour ?



Le plan du PSMV

1.2.4

Des dispositions du plan à revoir et préciser

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

En effet quelques erreurs subsistent sur le plan malgré la modification en 2016 :

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



Une diversité de traitement des petites rues.

Les entrées de ville banalisées : une question majeure de la mise en valeur de la ville et de ses abords.



1.2.5

L'état des espaces publics et les problématiques subsistantes

Des effets positifs :

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

2- LE PATRIMOINE

Chapitre 2.1 Actualisation des connaissances : histoire et archéologie

Chapitre 2.2 Les compléments de connaissance architecturale

Chapitre 2.3 Les valeurs particulières attachées au site

Chapitre 2.4 L'état du bâti, les problématiques issues du test 1- fichier immeuble

Chapitre 2.5 Des enjeux pour le projet du PSMV

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 2.1

Actualisation des connaissances : histoire et archéologie

2.1.1. Éléments d'historiographie sur Saint-Emilion

2.1.2. Les étapes de l'histoire urbaine

2.1.3. Un système urbain et un paysage hérités du Moyen Age

2.1.4. Les documents d'archives et les données archéologiques pour faire émerger les éléments régulateurs : éléments pour le projet



*Chapelle de la Trinité et entrée de l'Ermitage,
photographie de Jean Arambourou, 1895*



*Château du Roy, photographie de Jean
Arambourou, 1895*

*Palais Cardinal, photographie de Jean
Arambourou, 1895*



*Porte Brunet, photographie de Jean Arambourou,
1895*

2.1.1

Éléments d'historiographie sur Saint-Emilion

2.1.1.1. Les études anciennes

L'un des premiers et principaux ouvrages retraçant l'histoire de Saint-Emilion à partir de sources écrites, souvent inédites, est le livre de Joseph Guadet (1795-1881) publié en 1841 : *Histoire de Saint-Emilion*. Dans la préface, Joseph Guadet indique qu'il est revenu fin 1837 à Saint-Emilion, sa ville natale. Les nombreux édifices (églises, clochers, remparts, forteresse, etc), qui, selon son expression, « décoraient » la ville et dont il se souvenait, lui apparaissent alors à l'état de ruine. L'église monolithe vient à peine d'être rendue au culte après des décennies d'abandon. Il décide alors de se consacrer à enregistrer, dessiner, décrire ce qui restait. Joseph Guadet est aussi « l'inventeur » des archives anciennes de Saint-Emilion qu'il a dépouillées, analysées et copiées. En 1838, il présente son ouvrage à l'Académie des Inscriptions et Belles-Lettres qu'il complète avec de nouvelles recherches documentaires en 1839.

Joseph Guadet décrit une ville en ruine, désertée. La seule activité qu'il mentionne est celle des carriers : « Entrez dans le vallon qui s'ouvre devant vous, remontez le cours du ruisseau qui l'arrose et le fertilise, vous touchez à la ville qui, disposée en amphithéâtre, couvre de ses ruines le fond du golfe, le versant de la colline qui l'entoure et la lisière du plateau. Si vous sortez maintenant de l'étroite gorge où vous êtes engagé, en gravissant à droite ou à gauche l'une ou l'autre colline, vous trouvez sur tous les points séparé de la ville par un fossé creusé dans le roc, à la profondeur de près de 30 pieds sur une largeur de plus de 50. Au-delà de ce fossé s'élevaient autrefois de hautes et fortes murailles crénelées, armées de mâchicoulis. Six doubles portes, surmontées de grosses tours carrées, et défendues encore par deux tours avancées dans le fossé, donnaient entrée dans cette espèce de château gothique. Aujourd'hui murailles, portes et tours sont aux trois quarts détruites, et les immenses brèches qui s'y rencontrent laissent voir l'intérieur de la ville et ses antiques monuments. Autour de cette ville en ruines règnent d'immenses grottes creusées de main d'homme ».

Entre 1840 et 1870, l'intérêt s'est porté à la fois sur l'histoire et sur la viticulture de la région de Saint-Emilion grâce à l'action de Joseph Guadet et d'un Bordelais spécialiste d'œnologie, Auguste Petit-Lafitte, organisateur d'une excursion à Saint-Emilion en 1867. Joseph Guadet a fait beaucoup pour la redécouverte du passé de sa ville natale et pour la création et la propagation du mythe des Girondins de 1793 dont l'un des derniers était son oncle, Elie Guadet. Par son influence, l'image de la ville et du vignoble sont construites parallèlement à l'histoire de Révolution française et plus spécialement des Girondins.

D'après Joseph Guadet, le Moyen Age a donné à Saint-Emilion toute son importance historique mais l'époque de la Révolution, avec la venue des Girondins, est aussi un jalon important. Sa thèse centrale est que la Révolution a été responsable du déclin de Saint-Emilion dans tous les domaines.

A peu près au même moment, Léo Drouyn publie ses gravures et son *Guide du voyageur à Saint-Emilion* (1859), participant ainsi au rayonnement du patrimoine de la cité. A l'occasion de plusieurs séjours à Saint-Emilion, entre 1844 et 1858, Léo Drouyn en visite attentivement les moindres recoins. A la même période, la municipalité et les habitants, engagés dans un effort de redressement économique dans les années 1840-1850 suite à une période de déclin, sacrifient un patrimoine architectural urbain parmi les plus riches du département de la Gironde. Léo Drouyn, au-delà de l'engouement typique de son époque pour le Moyen Age, a clairement conscience d'un enjeu supérieur qui dépasse la simple recension de faits historiques ou l'analyse architecturale de monuments. Par le nombre de ses dessins et la précision de ses notes archéologiques, il tente de préserver la mémoire tout en alertant ses contemporains sur la nécessité de prendre des mesures conservatoires.



Plan de la ville de Saint-Emilion dressé par Rivière, 1847-1848 (ABM St-Emilion 367)

Monument	Type de protection	Date de la protection	Précisions
Ancienne collégiale Saint-Emilion	classement	1840	église et cloître, sur liste
Palais Cardinal (ancien)	classement	12/06/1886	
Donjon	classement	12/07/1886	
Remparts	classement	12/07/1886	
Eglise monolithe Saint-Pierre	classement	12/07/1886 et 23/10/1907	église et clocher
Ermitage	classement	03/03/1905	sur liste
Porte dite de la Cadène	classement	20/07/1920	porte et maison
Eglise Saint-Martin de Mazarat (ancienne)	classement	10/12/1920	
Eglise des Jacobins (ancienne)	inscription	02/07/1957	
Chapelle du Chapitre (ancienne)	classement	17/09/1964	
Doyenné (ancien)	classement partiel	17/09/1964	façades et toitures de l'ancien réfectoire des moines, de la salle capitulaire et de la sacristie attenante, du
Chapelle de la Madeleine	inscription	12/07/1965	
Bâtiment accolé à la porte de la Cadène	inscription partielle	23/09/1966	façades et toitures
Maison gothique	inscription partielle	06/04/1988	les deux façades médiévales et leurs toitures
Couvent des Cordeliers	classement partiel	06/05/2005	église, cloître, bâtiments conventuels et murs de clôture
Logis de Malet	inscription	26/11/2012	
Château Canon	inscription	01/12/2015	le domaine en totalité comprenant les façades et toitures du corps de logis, les façades et toitures du chai et de communs (à l'exclusion des parties modernes) et les maisons des bordiers, ainsi que les murets de clôture et les carrières, à l'exclusion des terrains intérieurs plantés de vignes
Château Coutet	inscription	01/12/2015	la demeure en totalité, l'allée d'arrivée, le jardin, le bosquet et la garenne, à l'exclusion des bâtiments contemporains et des vignes
Château Pindefleurs	inscription	01/12/2015	le corps de logis en totalité, le puits et les façades et toitures pour les autres bâtiments à l'exclusion du chai
Château Soutard	inscription	01/12/2015	le domaine en totalité comprenant les façades et toitures du corps de logis, la basse-cour, les ailes des communs et les chais (à l'exclusion des parties modernes), le parc, ainsi que l'allée principale, l'allée Est et les portails
Château Ausone	inscription	18/12/2015	château en totalité, l'ensemble des bâtiments (maisons de vigneron et de bordiers, communs...), façades et toitures, ainsi que les carrières, la chapelle déjà inscrite à l'exclusion des vignes
Château Grand Mayne	inscription	18/12/2015	le domaine en totalité comprenant les façades et toitures du corps de logis et des communs à l'exclusion des intérieurs et des constructions contemporaines des parcelles 72 et 73

Liste des protections aux titres des Monuments Historiques à Saint-Emilion classées par date.

2.1.1

Certains de ses contemporains sont sensibles à ce message et participent à faire connaître les monuments les plus emblématiques de la ville, non seulement aux visiteurs mais aussi aux habitants même de Saint-Emilion, tel cet instituteur communal, M. Rivière qui dresse un plan de la ville assorti de vignettes représentant divers monuments, ceux-là même qui feront l'objet de protection aux titres des Monuments Historiques.

2.1.1.2. Les édifices et monuments protégés aux titres des Monuments Historiques et les premiers projets de sauvegarde

La collégiale de Saint-Emilion fait partie de la toute première liste de protection par les Monuments Historiques en 1840, à l'époque des débuts de l'action de Mérimée et de Viollet-le-Duc. Depuis ce temps, les inscriptions et les classements se sont succédé grâce notamment à l'action de la Société d'histoire et d'archéologie de Saint-Emilion créée en 1905. En décembre 1999, Saint-Emilion et sa juridiction intègrent la liste des biens du patrimoine mondial de l'humanité, au titre de paysage culturel.

En 1933, l'architecte et urbaniste Jean Royer produit un plan d'aménagement, accompagné de coupes et d'un texte intitulé « Saint-Emilion. Mesures destinées à sauvegarder le caractère de la ville » qui semble être une notice explicative du plan¹. Ce texte est reproduit en intégralité ci-dessous :

« Il y a lieu de considérer : 1° la ville dans son aspect général vu de l'extérieur. 2° les divers points de vue découverts de la ville et vers l'extérieur. D'où les points de vue à aménager ou à créer vers la ville et les points de vue à réserver dans la ville et vers l'extérieur...

La cité prenant toute sa signification dans son cadre de vignobles il a paru nécessaire de proposer, dans les parties où l'on y accède par le plateau, des zones de « maintien de vignobles ».

Il doit aussi être poursuivi le dégagement des fossés de toutes les constructions utilitaires qui les encombrant. Deux promenades sont prévues, longeant les fossés à l'ouest et à l'est de la ville. Un jardin public utilisera les différents niveaux qui s'étagent au sud de la porte Brunet.

Une servitude générale « non altius tollendi » frappera toutes les maisons découvertes des différents points hauts de la ville : terrasse de plaisance, place du Cap de Pont, terrasse du château du roi.

La même servitude s'appliquera aux échappées ménagées le long de la rue Guadet. La forme en amphithéâtre de la ville fait aussi découvrir de tous les points élevés, un jeu de toits couverts en tuile « romaine » qui est la caractéristique essentielle de l'aspect urbain.

D'autre part, l'emploi exclusif de pierre du pays, extraite de l'énorme banc de calcaire sur lequel est assise la ville, a donné à l'agglomération une patine générale que les maisons construites il y a seulement quelques années n'ont pas modifiée.

Il est indispensable d'imposer à toutes les constructions nouvelles l'emploi de ces deux matériaux essentiels, afin d'en maintenir la remarquable harmonie.

Les couleurs des boutiques devraient être soumises à un contrôle, au même titre que la forme et la couleur des enseignes commerciales ou des inscriptions publicitaires ».

Ce plan, conservé aux Archives de Bordeaux Métropole, est trop dégradé pour être communiqué. Il est cependant reproduit dans l'ouvrage *Bordeaux et l'Aquitaine 1920-1940. Urbanisme et architecture*, Association pour l'Etude de l'Urbanisme et de l'Architecture et Académie d'Architecture, Editeur : Techniques et Architecture, Paris, 1988.

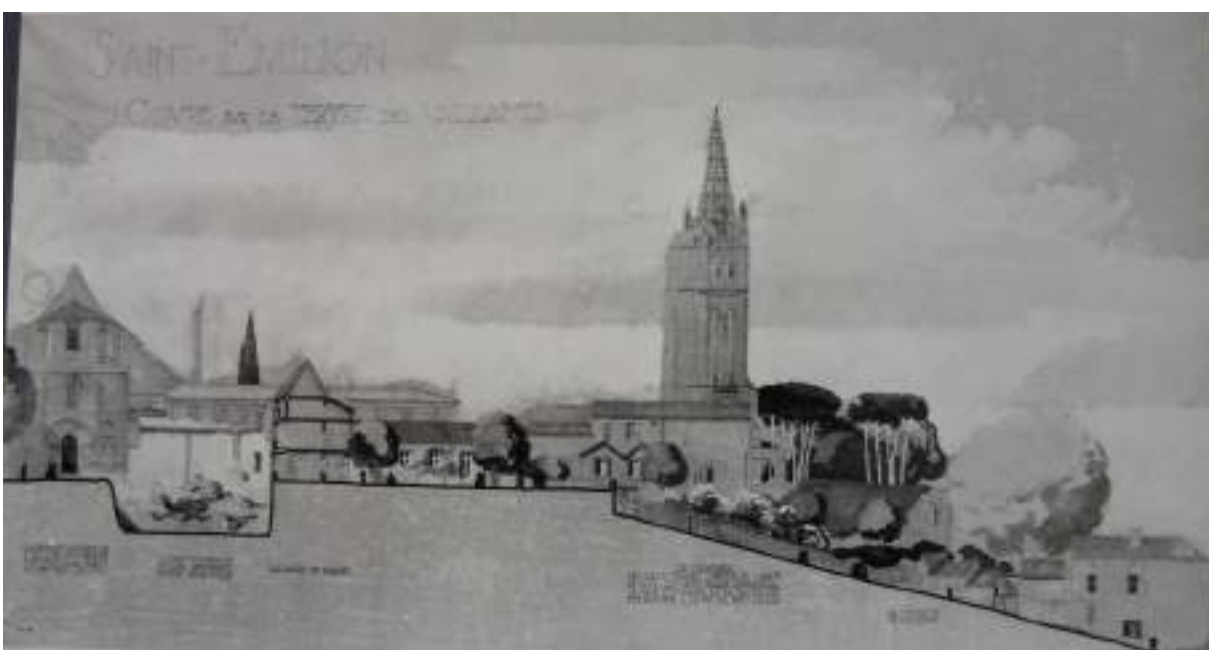
Raymon Duru en fait l'analyse, en rappelant au préalable que ce plan a été dressé selon les modalités de la loi du 14 mars 1919, modifiée par celle du 19 juillet 1924. Ce plan propose trois axes forts :

- l'aménagement ;
- l'embellissement ;
- l'extension.

¹ L'ensemble de ces éléments est conservé sous forme de grands panneaux à châssis de bois aux Archives de Bordeaux Métropole sous la cote 44 Fi 1.



Plan d'aménagement par Jean Royer, 1933 (ABM 44 Fi 1)



Coupe de Saint-Emilion, Jean Royer, 1933 (ABM, 44 Fi 1)

2.1.1

En effet, il s'agit en premier lieu d'un plan général d'alignement afin d'améliorer la circulation intérieure de manière ponctuelle, contrairement aux tracés envisagés en 1880 beaucoup plus destructeurs pour les édifices anciens. Le projet de Jean Royer prévoit aussi une voie d'évitement passant à l'est du vallon de Fongaband, afin de rejoindre la route d'accès à Saint-Emilion, au sud de la place Bouqueyre. Cette voie n'a jamais été réalisée de même que le dégagement et le nettoyage des douves que Jean Royer préconisait afin de donner aux remparts leur pleine signification.

Concernant l'embellissement, c'est l'écrin de vignobles qui doit être préservé, ainsi que l'aspect en amphithéâtre, les échappées visuelles et l'unité des matériaux de construction et de couverture. A ce programme, Jean Royer ajoute la création d'une voie carrossable de la porte Bourgeoise à la porte Brunet, à l'est des remparts, et l'aménagement à l'ouest d'un chemin de promenade. Le but en était une véritable mise en scène de la découverte de la cité : les piétons devant découvrir les beaux panoramas sur la cité avant d'y entrer par des escaliers ou des chemins en lacets.

Enfin, c'est le souci de ne pas détruire l'harmonie par des bâtiments utilitaires (écoles, administrations, etc...) qui l'a conduit à proposer l'utilisation des terrains situés en retrait des routes de Montagne et de Libourne, ceux qui s'étendent au sud, vers la vallée, suivant ainsi la progression urbaine depuis la fondation de Saint-Emilion, mais aussi la zone au nord-est de Villemaurine, en retrait de la route conduisant à Saint-Christophe-des-Bardes.

Comme l'exprime Charles Higounet², ce plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de Saint-Emilion par Jean Royer, pose les principes de protection d'une « cité sanctuaire » modèle et conserve de nos jours encore toute sa valeur pour les études d'aménagement en cours ou à venir.

² Dans l'introduction de *Bordeaux et l'Aquitaine 1920-1940. Urbanisme et architecture*, Association pour l'Etude de l'Urbanisme et de l'Architecture et Académie d'Architecture, Editeur : Techniques et Architecture, Paris, 1988.

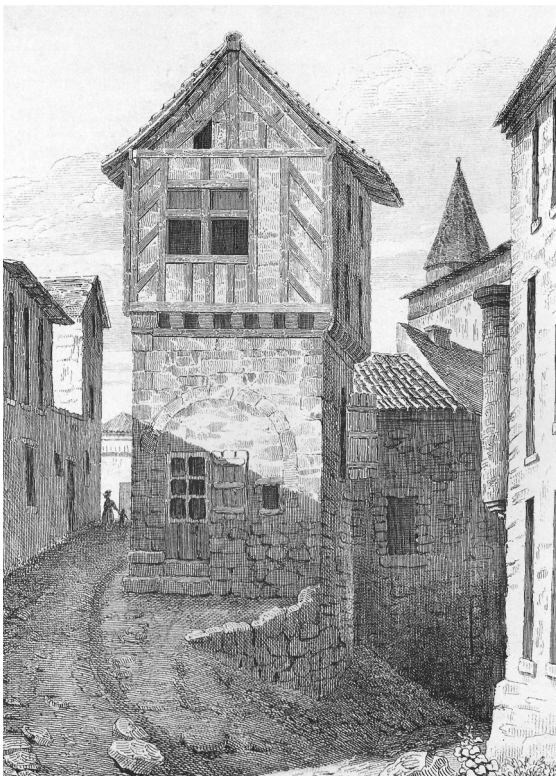
2.1.1.3. Saint-Emilion, objet d'analyses scientifiques

En 1958, Jacques Gardelles s'intéresse aux édifices religieux de Saint-Emilion dans son article « L'église haute de Sainte-Emilion et les abbayes augustines d'Aquitaine aux XII^e et XIII^e siècles », publié dans le tome 70 des *Annales du Midi*.

Cependant, il faut attendre les années 1990, pour que de nouvelles études s'intéressent au patrimoine historique et archéologique de Saint-Emilion et sa valorisation.

Études :

- Bourgadeieu 1989-1990 : Bourgadeieu Véronique, Dépouillement des archives communales et départementales dans le cadre de l'élaboration du secteur sauvegardé de Saint-Émilion, documents manuscrits, 1989-1990 (notes manuscrites).
- Nacfer 1990 : Nacfer Marie-Noëlle, *Saint-Émilion, Place du Clocher. Rapport de sauvetage urgent. 05/03/1990-09/03/1990*, rapport dactylographié, Bordeaux, Service régional d'archéologie, DRAC Aquitaine, 1990.
- Tölg 1990 : Tölg Jean-Christophe, *Occupation du sol et peuplement dans l'ancienne juridiction de Saint-Émilion de la Préhistoire au Moyen Âge*, TER, Marquette Jean-Bernard (dir.), Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 1990
- Bizot 1991 : Bizot Bruno, *Saint-Émilion, 33, Place du Clocher, sondages archéologiques*, Service régional de l'archéologie d'Aquitaine, 1991 (rapport non paginé).
- Séraphin 1991 : Séraphin Gilles, *Aménagement et mise en valeur des douves de Saint-Émilion*, Bordeaux, DRAC Aquitaine, 1991.
- Colas 1994 : Colas Pierre, ACMH, *Saint-Émilion, Ancien couvent des Cordeliers, Étude préalable*, Mairie de Saint-Émilion, 1994, 58 pages.
- Tinel 1998 : Tinel Véronique, *Essai d'étude sur la genèse et le développement de la ville de Saint-Émilion. L'évolution topographique de Saint-Émilion des origines aux prémices de la révolution viticole*, Mémoire de DEA, Marquette Jean-Bernard (dir.), Université Michel de Montaigne - Bordeaux III, 1998.
- Goutal 1999 : Goutal Michel, ACMH, *Saint-Émilion, les remparts, étude préalable*, Bordeaux, DRAC, Conservation des Monuments Historiques, Mairie



Maison où se sont réfugiés les Girondins proscrits à Saint-Emilion, dessin de Léo Drouyn gravure de Ransonnette. Extrait de Léo Drouyn et Saint-Emilion (1999), col. Léo Drouyn. Les albums de dessins.



Saint-Emilion 28 7bre 1858, dessin au crayon(34x24cm) IV-2, extrait de Léo Drouyn et Saint-Emilion (1999), col. Léo Drouyn. Les albums de dessins.

2.1.1

- Bouillot-Gillet 2002 : Bouillot-Gillet Sophie, *Les fortifications de Saint-Émilion*, Mémoire de maîtrise, Université Michel de Montaigne – Bordeaux III, 2002.
- Boyé 2002 : Boyé François, *Compte-rendu de visite des remparts de Saint-Émilion, avec relevé photographique et état sanitaire général*, Branne, Mairie de Saint-Émilion, 2002, 54 pages.
- Chavier 2002: Chavier Laurent, *La Maison gothique. Historique et description de l'immeuble rue Guadet et Impasse Groulette, Saint-Émilion, Gironde*, étude réalisée dans le cadre d'une étude préalable sous la direction de Denis Boullanger, architecte du patrimoine, 2002 (non paginé).
- Antea 2003 : Lhoste Jean, Boutault Gérard, *Ville de Saint-Émilion – Étude des carrières souterraines intra-muros*, rapport ANTEA, Mairie de Saint-Émilion, 2003, 49 pages.
- Lescorce 2005 : Lescorce Olivier, *Château Ausone et la maison place du Cap de Pont, 5 rue du Portail Brunet, Saint-Émilion, éléments historiques*, 2005.

Publications :

- Bochaca 1993 : Bochaca M., « Maison d'habitation, cadre de vie domestique et patrimoine foncier à Saint-Emilion, fin XV^e et début XVI^e siècle », *Revue archéologique de Bordeaux*, 84, 159-163.
- Bochaca 1997 : Bochaca M., « Origine et développement de la ville de Saint-Emilion », *Cahiers Charles Higounet*, 2
- Léo Drouyn et Saint-Emilion (1999), col. Léo Drouyn. *Les albums de dessins*, vol. 5, Camiac-et-Saint-Denis.
- Piat 2004 : Piat Jean-Luc, « Saint-Emilion. Eglise monolithe et catacombes », *Revue archéologique de Bordeaux*, 95, 33-38.

2.1.1.4. Le colloque Aquitania de 2008, un jalon historiographique primordial

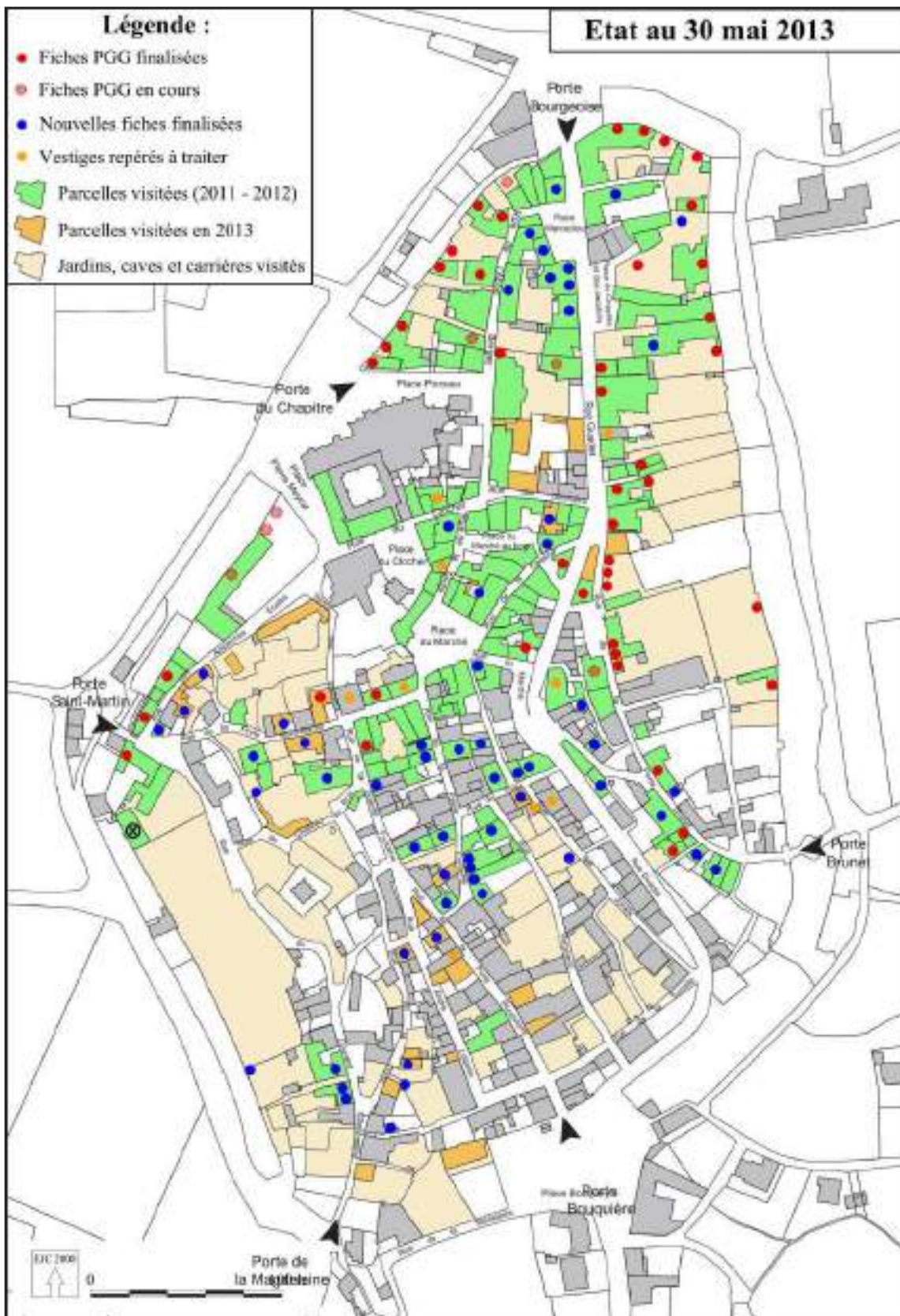
Jusqu'à l'histoire de Saint-Emilion au Moyen Age n'a donné lieu qu'à de ponctuelles publications scientifiques. Mais les résultats des récentes opérations archéologiques (1990, 1991, 1997, 2002, 2004) ont suscité un vif regain d'intérêt et une prise de conscience partagée par plusieurs institutions : Service Régional de l'Archéologie, Université, collectivités territoriales. Les études archéologiques les plus récentes révèlent la nécessité d'une remise à plat des connaissances sur Saint-Emilion au Moyen Age. L'impulsion est venue notamment des travaux conduits sur les monuments souterrains et les sépultures aménagées dans la roche³. Le besoin paraît d'autant plus criant que, face aux interrogations suscitées par les travaux archéologiques des années précédentes, les connaissances sur le site paraissent trop lacunaires. Saint-Emilion est en effet une des villes médiévales les moins bien connues pour cette époque. Depuis la monographie de Joseph Guadet aucune étude comparable ne lui avait été consacrée. Les publications scientifiques plus récentes sont dispersées, mal diffusées, ne renouvellent pas les connaissances, voire perpétuent des lieux communs et des erreurs, et manquent de rigueur.

De ce fait, en 2008, est organisé un colloque par D. Barraud (SRA), Frédéric Boutouille (Université Bordeaux III) et Jean-Luc Piat (Hadès) dont les actes sont parus en 2011 : BOUTOUILLE F., BARRAUD D. et PIAT J.-L. (dir), *Fabrique d'une ville médiévale. Saint-Emilion au Moyen Age*, Aquitania Supplément 26, 2011, Bordeaux.

Cet ouvrage est présenté comme le premier volet d'une série de publications qui doivent renouveler les connaissances sur le passé d'une ville et d'un territoire qui sont un phare du tourisme culturel et patrimonial, mais pour lesquels les études disponibles étaient datées ou peu diffusées. L'ampleur du renouvellement tient au large panel des méthodes et disciplines sollicitées : histoire, histoire de l'art, archéologie, archéologie du bâti, morphologie parcellaire, épigraphie, hagiographie, philologie, codicologie, visualisation 3D. Tous ces regards complémentaires rendent compte du processus de fabrique urbaine. De nouveaux sujets d'intérêt sont abordés au premier rang desquels le bâti civil médiéval, d'une densité et d'une richesse insoupçonnées. Ainsi, l'enquête de terrain d'Agnès Marin et Pierre Garrigou Grandchamp y révèle notamment tout le potentiel et l'importance des vestiges romans ou du début de la période gothique⁴ dans le bâti civil et vernaculaire.

³ Piat J.-L., Scullier Ch. (2011). « A six pieds sous terre ou au ciel : les lieux d'inhumations de surface et souterrains de Saint-Emilion », *Fabrique d'une ville médiévale, Saint-Emilion au Moyen Âge*, Aquitania, suppl. 26, Bordeaux, p. 77

⁴ Garrigou Grandchamp P. (2011). « L'architecture civile du 12^e au 14^e siècle à Saint-Emilion : bilan des connaissances et problématiques de recherche », *Fabrique d'une ville médiévale, Saint-Emilion au Moyen Âge*, Aquitania, suppl. 26, Bordeaux, p. 309



Localisation des immeubles visités dans le cadre du P.C.R. « Saint-Emilion et sa juridiction. Genèse, architectures et formes d'un territoire », 2013, A. Marin

2.1.1

2.1.1.5. Le Projet Collectif de Recherche « Saint-Emilion et sa juridiction. Genèse, architectures et formes d'un territoire »

⁵ Wagon Bernard, Blin Claire, Lescorce Olivier, Commune de Saint-Émilion, Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), Mairie de Saint-Émilion, 2010

En 2010, alors que le cabinet Wagon achève le P.S.M.V. de Saint-Emilion⁵, de nouveaux partenariats forment un cadre propice au démarrage d'un Projet Collectif de Recherches (2011-2013), dirigé par Frédéric Boutouille (Unité Mixte de Recherches 5607 Ausonius-CNRS - Université Bordeaux-Montaigne). Dans le cadre de ce P.C.R., plusieurs missions sont menées :

- récolement d'une quantité importante de documentation ;
- production de données très diversifiées ;
- inventaire thématique et analyse archéologique du bâti médiéval de la juridiction de St-Emilion ;
- préparation d'un nouveau numéro de la collection des Atlas historiques à l'échelle des huit communes de l'ancienne juridiction : réalisation d'une cartographie à partir des cadastres du XIXe siècle par E. Jean-Courret ;
- inventaire et étude de l'habitat médiéval de la ville intra-muros par A. Marin, associée à D. Souny dans le courant de 2012 ;
- suivi de divers travaux entrepris dans la ville (privés et publics) : « Salle Gothique », Maison Thunevin rue Vergnaud, Maison Bortolussi, Maison Renard, Presbytère, Maison Thunevin, rue Gadet.
- opérations de valorisation : Journées du Patrimoine 2013 (panneaux grand public, exposition, film, visites), journée de visite pour la Fête à Léo 2015 ;
- étude archéologique d'un site privé de la ville basse (étude du bâti + sondages sédimentaires) : Maison Boidron.

Ce P.C.R., a permis d'une part, de collecter une quantité importante de documentation ancienne, et d'autre part, de produire de nouvelles données très diversifiées.

Études :

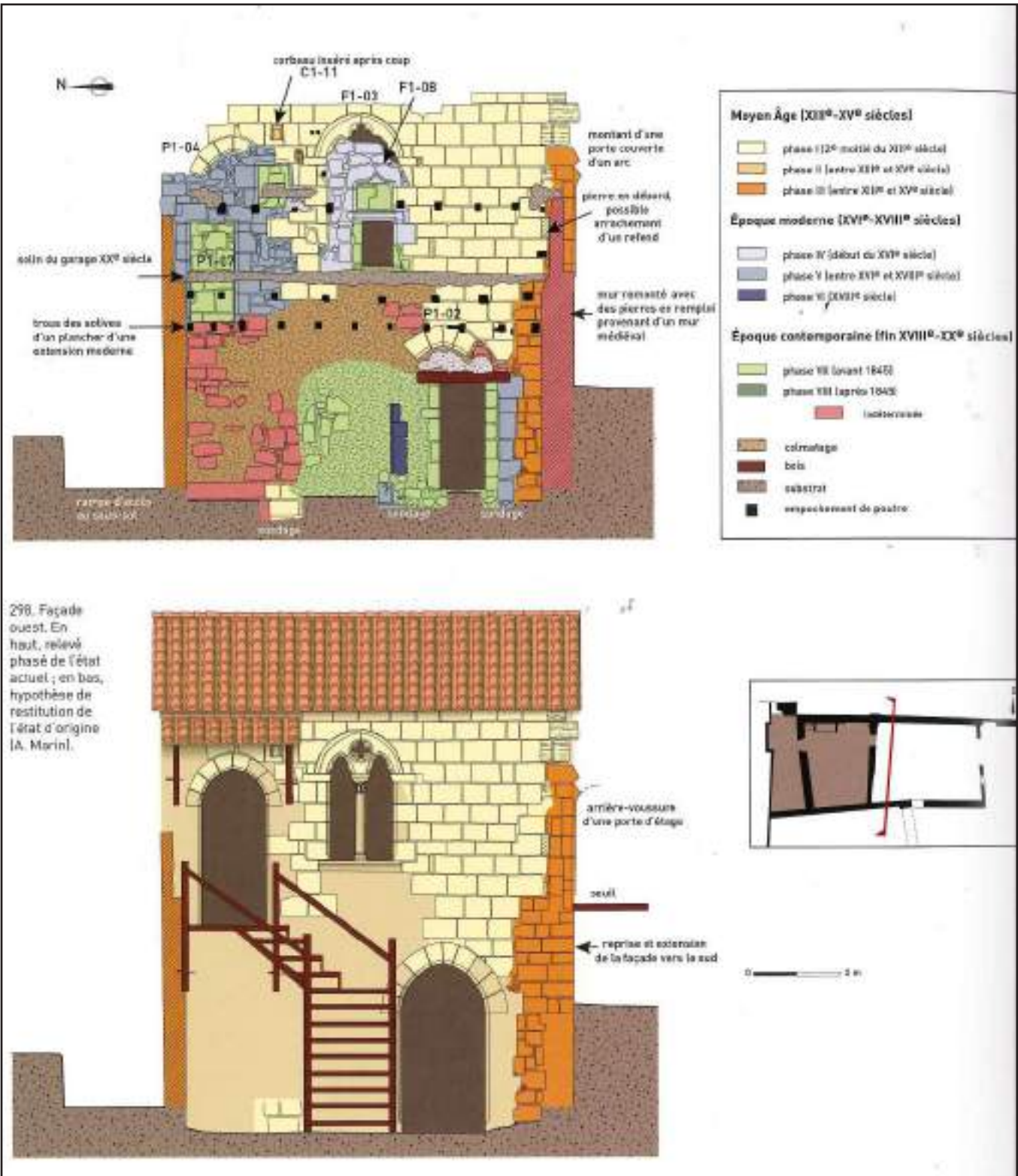
- Le Mouëllic 2010 : Le Mouëllic Émilie, Caractérisation des altérations et dégradations du calcaire Oligocène aquitain mis en œuvre : Exemple d'un bâtiment à Saint-Émilion, Mémoire de Master 2, Institut Egid, Université Michel de Montaigne - Bordeaux 3, 2010.
- Taris 2011 : Taris Marie, La municipalité de Saint-Émilion et sa reconstruction après la guerre de Cent ans (vers 1450 - vers 1550), mémoire de master 2, Lavaud Sandrine (dir.), Université Michel de Montaigne - Bordeaux 3, 2011.
- Désalbres 2013 : Désalbres Rémi, Gironde (33), Saint-Émilion, Rempart, étude de diagnostic et d'évaluation, Agence Arc&Sites, Bordeaux, Mairie de Saint-Émilion, 2013, 54 pages.
- Dodeman 2013 : Dodeman Denis, Église Collégiale, restauration d'urgence, Commune de Saint-émilion (33), rapport d'étude préalable, Mairie de Saint-Émilion, 2013.
- Marin 2015 : Marin Agnès, Saint-Émilion - Parcelle AP 3, Impasse Cardinal. Note de synthèse de l'évaluation archéologique, 2015.

Analyses scientifiques complémentaires :

Plusieurs études d'archéométrie ont été lancées dans le cadre du PCR depuis 2011, qui ont ou vont produire des rapports scientifiques :

4 analyses en dendrochronologie ont été effectuées par Christelle Belingard (DTalents ingénierie) :

- Belingard 2013a : Belingard Christelle, *Analyse par dendrochronologie des bois anciens du bâtiment de la Caisse d'Épargne à Saint-Émilion (33)*, Géolab UMR 6042, Université de Limoges, DTalents, 2013, 19 pages.
- Belingard 2013b : Belingard Christelle, *Analyse par dendrochronologie des bois de la charpente du Garage Vauthier, Saint-Émilion (33)*, Géolab UMR 6042, Université de Limoges, DTalents, 2013, 24 pages.
- Belingard 2013c : Belingard Christelle, *Analyse par dendrochronologie des bois du Logis de Malet, Saint-Émilion (33)*, Géolab UMR 6042, Université de Limoges, DTalents, 2013, 24 pages.



Monographie n°8, impasse Cardinal maison e, extrait de Saint-Emilion, une ville et son habitat médiéval (XIIe-XVe siècles), Souny, Marin, Boutouille, Garrigou Grandchamp 2016 : Souny David, Marin Agnès, Boutouille Frédéric, Garrigou Grandchamp Pierre, Cahiers du patrimoine 114, Inventaire général du patrimoine culturel, 2016.

2.1.1

- Belingard 2014 : Belingard Christelle, Analyse par dendrochronologie des bois de la charpente du Couvent des Jacobins (Maison Borde), Saint-Émilion (33), Géolab UMR 6042, Université de Limoges, DTalents, 2014, 19 pages.
- une analyse par chromatographie d'un dépôt organique sur des pierres de dallage mises au jour lors d'un diagnostic effectué par l'INRAP en février 2014 rue Vergnaud
- Bobin 2014 : Bobin Olivier, Analyse d'un dépôt brun sur des blocs de calcaire, 9 rue Vergnaud, Saint-Émilion, CIRAM (Science For Art Cultural Heritage), rapport 0714-AR-200A, 2014.
- étude de l'ADN de pépins de raisin mis au jour lors d'un sondage diagnostic effectué par l'INRAP en février 2014 rue Vergnaud par la plateforme de paléogénétique de PACEA (étude prévue en 2015).

Diagnostics archéologiques prescrits depuis 2011 :

- Ducourneau 2013 : Ducourneau Bertrand, Saint-Émilion, Hôtel de ville, 6 place Pioceau, Bilan scientifique 2013, D.R.A.C. Aquitaine
- Ducourneau 2014 : Ducourneau Bertrand, Saint-Émilion, Aquitaine, Gironde (33), 9, rue Vergnaud, rapport de diagnostic, INRAP, SRA d'Aquitaine, 2014.
- Ducourneau 2014 : Ducourneau Bertrand, Saint-Émilion, Aquitaine, Gironde (33), 10, rue des Écoles, rapport de diagnostic, INRAP, SRA d'Aquitaine, 2014.
- Ducourneau 2016 : Ducourneau Bertrand, Saint-Émilion, Aquitaine, Gironde (33), 6, rue de l'Abbé Bergey, rapport de diagnostic, INRAP, SRA d'Aquitaine, 2016.
- Ducourneau 2016 : Ducourneau Bertrand, Saint-Émilion, Aquitaine, Gironde (33), Impasse Cardinal, rapport de diagnostic, INRAP, SRA d'Aquitaine, 2016.

Opérations archéologiques depuis 2011 :

- Eglise de la Madeleine, château Ausone, 2012-2018 : fouille programmée dirigée par Natacha Sauvaître et Coralie Demangeot.
- Couvent des Cordeliers, 2013-2018 : étude archéologique du bâti, suivi de travaux et fouilles préventives par Natacha Sauvaître.
- Porte Brunet, 2014-2015 : expertise archéologique et suivi de travaux par Natacha Sauvaître.
- Parvis et galerie d'entrée de l'église monolithe, 2014-2015 : sondages archéologiques par Natacha Sauvaître.
- Maison Boidron 26 rue de la Grande Fontaine, 2016-2017 : étude du bâti et sondages archéologiques par Agnès Marin et David Souny.

Publications :

- Marin, Boutouille, Souny & Garrigou Grandchamp 2014 : Marin Agnès, Boutouille Frédéric, Souny David, Garrigou Grandchamp Pierre, « L'enceinte médiévale de Saint-Émilion ou le mythe d'une muraille forte », dans *Demeurer, défendre, paraître. Orientations récentes de l'archéologie des fortifications et des résidences aristocratiques médiévales entre Loire et Pyrénées, Colloque organisé par le Centre d'Études supérieures sur la civilisation médiévale, le Service régional d'archéologie de Poitou-Charentes et la ville de Chauvigny, Chauvigny, 14-16 juin 2012*, Bourgeois Luc, Remy Christian (dir.), Association des publications Chauvinoises, Chauvigny, 2014, p. 505-518.
- Souny 2014 : «Le Palais Cardinal (Saint-Émilion) : nouvelles perspectives», *À la table des châteaux. Actes des Rencontres d'Archéologie et d'Histoire en Périgord les 26, 27 et 28 septembre 2014*, p. 65-78.
- Marin 2015 : Marin Agnès, « Saint-Émilion, La "salle romane", sondage - diagnostic d'une fosse », *Bilan scientifique régional*, Bordeaux, DRAC Aquitaine, 2017 p. 104-105.
- Souny, Marin, Boutouille, Garrigou Grandchamp 2016 : Souny David, Marin Agnès, Boutouille Frédéric, Garrigou Grandchamp Pierre, *Saint-Émilion, une ville et son habitat médiéval (XII^e-XV^e siècles)*, Cahiers du patrimoine 114, Inventaire général du patrimoine culturel, 2016.



Vue aérienne du cimetière mis au jour sur le plateau de la Madeleine (cliché N. Sauvaître, Hadès)



Vue des vestiges du châtelet mis au jour en avant de la porte Brunet en 2015 (cliché N. Sauvaître, Hadès)



Sépultures mis au jour sur le parvis de l'église monolithe en 2014 (cliché N. Sauvaître, Hadès)



Vue du cloître de l'ancien couvent des Cordeliers (cliché N. Sauvaître, Hadès)

2.1.1

- Pagazani, Marin, Belingard 2016 : Pagazani Xavier, Marin Agnès, Belingard Christelle, «Les charpentes et leurs modes de couverture en Aquitaine (XIVe-XIXe siècles) : exemples d'études récentes dans la vallée de la Vézère (24) et à Saint-Emilion (33) », Le château, le diable et le bon dieu, XXIIIe rencontres d'archéologie et d'histoire en Périgord, 25, 26 et 27 septembre 2015.
- Lavaud et alii 2016 : Lavaud Sandrine, Boutoulle Frédéric, Loyce Virginie, Marin Agnès, Souny David, Régaldo Pierre « La culture matérielle viti-vinicole à Saint-Émilion (Moyen Âge et XVIe siècle). Regards croisés », dans Les lieux et les objets de la vigne et du vin en Aquitaine de l'Antiquité à nos jours, 6-7 septembre 2014, Saint-Émilion, Fédération historique du Sud-Ouest/Société d'histoire et d'archéologie de Saint-Émilion, Figeac-Monthus Marguerite, Lachaud Stéphanie, Poussou Jean-Pierre (dir.), p. 41-68.

On constate que la quasi-totalité des études traite du bâti médiéval mais une importante documentation concernant des éléments postérieurs au Moyen Age reste inédite. Une partie de la documentation ancienne semble avoir été jusque-là ignorée :

- riches séries de la chancellerie anglaise débutant en 1199 permettant de percevoir le peuplement de l'espace urbain et l'organisation de la société, derrière son élite de négociants commerçant jusqu'en Angleterre.
- fragments de censiers du début du XIII^e siècle conservés dans le Grand Cartulaire de la Sauve Majeure.

Il faut souligner un important déficit de connaissances sur l'histoire des siècles centraux du Moyen Age. Saint-Emilion a conservé trop peu d'archives de ses établissements religieux (pas de cartulaires par exemple), contrairement à l'énorme legs documentaire des établissements de Bordeaux, la Sauve-Majeure ou même La Réole. Ce n'est qu'avec les registres de notaires et les archives municipales de la fin du Moyen Age que la situation documentaire change réellement.

Dans la bibliographie, les siècles postérieurs au Moyen Age sont surtout présentés sous le prisme de l'organisation politique de la ville et des dégâts générés par les guerres de religion et les troubles de la Révolution. On a l'impression que Saint-Emilion est restée figée dans son architecture et son urbanisme médiéval et ne subit que des dégradations.



L'église monolithe et le chevet de la chapelle, A Saint-Emilion 2 octobre 1858, mine de plomb (24x34cm) IV-9, extrait de Léo Drouyn et Saint-Emilion (1999), col. Léo Drouyn. Les albums de dessins.

2.1.2

Les étapes de l'histoire urbaine

2.1.2.1. Les périodes anciennes, entre tradition et légende

Nous empruntons à Pierre Régaldo les informations sur l'occupation humaine ancienne. Saint-Emilion se niche à l'extrémité orientale du vaste domaine fluvio-maritime girondin, près de la confluence de l'Isle avec la Dordogne. Comme dans toute la basse vallée de la Dordogne, la présence humaine est très précoce sur le territoire de Saint-Emilion, avec une permanence évidente pour les derniers millénaires où la perception archéologique est suffisamment fine. L'Antiquité semble être le premier âge d'or de Saint-Emilion et même si les sites connus sont localisés à l'extérieur du SPR mais ils ne doivent pas en être déconnectés.

Après l'Antiquité, on constate une continuité de l'occupation. En effet, à l'image du reste de la région bordelaise le début du Ve siècle n'est pas marqué par une phase de destruction. Il semblerait au contraire que ce soit un moment de renouveau, avec un changement de type d'occupation, de matériaux, d'origine des élites par exemple, mais sans désertification. A Saint-Emilion même, des sarcophages mérovingiens ont été observés dans le bourg en 1888 (cuves monolithes trapézoïdales et couvercles en bâtière). Le site de la Madeleine est le mieux connu mais mériterait une étude approfondie. Beaucoup de sites ont dû être détruits.

Mêlant tradition et éléments historiques, l'éclosion de Saint-Emilion se situe vers le XI^e siècle avec comme point de départ l'installation du moine Emilianus au VIII^e siècle. Cependant, contrairement à la légende, cette installation se fait dans un endroit habité et déjà sur des voies de passage. En effet, les éléments livrés par l'archéologie ne sont pas compatibles avec l'image du « désert » accueillant des moines ermites. La densité d'occupation du terroir saint-emilionais antique est en fait surprenante, avec de grandes et riches villas qui ont, en fixant un peuplement autour de ces exploitations rurales, fourni les bases de l'installation de communautés chrétiennes au haut Moyen Age. Autour de ce moine, qui deviendra saint Emilion, des bénédictins se regroupent en communauté. Un bourg se forme autour de l'église monolithe, agrandie au XI^e siècle.

2.1.2.2. Le Moyen Age : l'âge d'or de Saint-Emilion

Au XII^e siècle, la cité est fortifiée tandis que se développent des bâtiments bourgeois et religieux dans la ville haute. Entre 1137 et 1453, Saint-Emilion passe alternativement sous contrôle français et anglais. L'acte le plus ancien qui atteste l'existence d'une ville est la charte de privilèges dite de la Falaise, signée par le roi d'Angleterre, Jean Sans Terre et datée de 1199. Elle confirme les libertés et les coutumes des bourgeois de la cité de « SEMELIONE », en leur accordant notamment le droit de fonder une commune, à ne pas confondre avec la Jurade. Cet acte marque le point de départ du mouvement communal en Bordelais. L'année choisie pour l'inscription de la Juridiction de Saint-Emilion au Patrimoine de l'Humanité (1999) correspond au 800^e anniversaire de cette charte.

A cette époque, l'église monolithe souterraine est délaissée par les moines au profit de la nouvelle église construite sur le plateau. L'ensemble est complété par une tour carrée qui sert de base au clocher gothique qui domine Saint-Emilion. Selon l'étude de Juliette Masson, malgré de nombreuses transformations, les vestiges du XII^e siècle permettent de comprendre en grande partie l'édifice primitif de ce qu'on appelle désormais l'église collégiale. On retrouve à Saint-Emilion austérité et dépouillement, comme dans nombreuses constructions romanes en Aquitaine, notamment en Périgord.

Au XIII^e siècle, Saint-Emilion perd sa deuxième place dans la hiérarchie urbaine avant la fondation de la bastide de Libourne en 1268 qui exploite mieux les communications terrestres mais surtout fluviales avec le développement de son port.



Reconstitution du plan de Saint-Emilion aux XVI^e et XVII^e siècles par Piganeau

2.1.2

C'est de ce siècle que date la construction du château du Roi. Selon P. Durand, malgré bien des incertitudes quant à sa date et à son attribution, la Tour du Roy de Saint-Emilion n'en demeure pas moins d'un grand intérêt. Elle est en effet la plus ancienne tour-maîtresse entièrement conservée de la région bordelaise.

De plus, deux couvents s'établissent à Saint-Emilion : les dominicains appelés aussi Jacobins et les franciscains appelés Cordeliers. Le couvent des jacobins était situé en dehors des murs de ville, au-delà de la porte du nord ou porte bourgeoise. On y voit encore un pan de mur latéral de cette église, percé de deux croisées. Les cordeliers avaient aussi leur couvent en dehors de la ville, vers l'est.

On assiste surtout au développement des activités artisanales et commerciales dans la ville basse. L'ouverture de la ville au grand commerce médiéval est basée, comme pour Bordeaux, sur un vin dont on célèbre déjà les qualités au XIII^e siècle. L'étude du vignoble médiéval de Saint-Emilion est à peine ébauchée contrairement à celui de Bordeaux ou d'autres villes de la moyenne Garonne. Cette ouverture s'est faite grâce à son port sur la Garonne situé à Pierrefite dans l'actuelle commune de Saint-Sulpice de Faleyrens d'où viennent les pierres de lest utilisées pour le pavage des rues de la ville.

Au XIV^e siècle, le pape Clément V érige la communauté monastique de Saint-Emilion en chapitre. A cette occasion, l'église collégiale est agrandie et embellie. Ces travaux s'accompagnent de la construction de la chapelle de la Trinité au-dessus de la grotte légendaire de saint Emilion. L'église monolithe est parée d'un portail et de fenêtres gothiques. A la même époque, le deuxième couvent des Jacobins est bâti intra muros, sur un emplacement concédé à la fin du XIV^e siècle, pour remplacer le monastère détruit volontairement vers 1341 afin d'éviter que les troupes du roi de France ne s'en emparent pour assiéger la ville. Les Cordeliers s'installent eux aussi à l'emplacement actuel à l'intérieur de l'enceinte peu avant la fin du XIV^e siècle.

Au milieu du XV^e siècle, le roi de France confirme les privilèges de Saint-Emilion mais la ville a subi de nombreuses destructions, notamment sur ses fortifications et sa population a beaucoup baissé. La fin de la fin de la guerre de Cent Ans par la bataille de Castillon le 17 juillet 1453 ramène la paix dans la région mais l'un de ses principaux impacts est d'entraîner la fermeture du marché anglais aux vins de Gascogne.

Au XVI^e siècle, les guerres de religion, la Ligue et les épidémies de peste entraînent un nouvel affaiblissement de la ville (saccages, pillages, sanctions, sur-mortalité). De 1501 à 1597, les archives livrent de nombreuses mentions de réparations et des mesures de protection sur les remparts, les douves et les fossés.

2.1.2.3. De profonds bouleversements urbains à partir de la fin du XVIII^e siècle

Le XVIII^e siècle est le siècle des démolitions et des transformations dans une ville qui a gardé jusque là son aspect médiéval. Aux XVIII^e et XIX^e siècles, alternent les démolitions et les réfections. Les remparts sont partiellement détruits (1740, 1747, 1744) et toutes les portes rasées, sauf la porte Brunet.

A la Révolution, tous les biens du clergé sont vendus, libérant le large périmètre occupé par les couvents. Le doyenné particulièrement est morcelé au profit d'habitations et d'activités diverses. Le 15 mai 1810, le cimetière situé autour de l'église monolithe est définitivement déclassé et les inhumations transférées à Saint-Martin-de-Mazerat. Le cimetière de la Collégiale et le cimetière paroissial sont ainsi supprimés et deviennent la Place du Clocher et la Place du Marché.

Entre 1816 et 1818, trente-deux lots comprenant des fragments de murs de la ville sont mis aux enchères malgré l'opposition des habitants. Ce n'est qu'en 1845, puis en 1886, que la protection des Monuments Historiques s'appliquera à ce qu'il restait des remparts et s'étendra aux monuments les plus marquants (Château du roi, église monolithe, cloître des Cordeliers...). Saint-Emilion tente alors de concilier un renouveau économique et la sauvegarde du patrimoine.



La rue de Guadet bordée par les façades XIX^e. Carte postale ancienne, collection Laurent.



Le cadastre napoléonien avant le percement de la rue Guadet et le plan de 1933 de Jean Royer qui fait apparaître la nouvelle artère. Atlas parcellaire, s.d. vers 1810, Archives municipales de Saint-Emilion (extrait de Jean-Courret (E.), «Approche des dynamiques spatio-temporelles de la formation de Saint-Emilion à travers le plan de 1845», Fabrique d'une ville médiévale, 2011 et ABM 44 Fi 1.

2.1.2

C'est à cette période que les vins de Saint-Emilion acquièrent leur réputation nationale et internationale notamment grâce à la ligne de chemin de fer Paris-Bordeaux et à l'Exposition universelle de 1867. La viticulture, moins touchée par la crise du phylloxéra que dans le reste du Bordelais, prend alors un essor sans précédent.

En 1870, l'aménagement de la rue Guadet déplace l'axe de gravité de la cité. Cette nouvelle voie réutilise le tracé de rues ou ruelles anciennes pour sa plus grande partie, en les élargissant. Mais c'est vraiment au cœur de la cité, au niveau des îlots à l'est de la place du Marché, que la rue Guadet a eu le plus d'impact. La physionomie et la circulation dans cette zone sont modifiées profondément au prix de destructions du patrimoine ancien, suivant alors un mouvement contraire aux préoccupations naissantes à la même époque : la sauvegarde des monuments anciens par leur classement. En effet, Saint-Emilion fait face au cours du XIX^e siècle à une problématique toujours d'actualité : la conciliation de l'essor économique et la protection du patrimoine. Ce sont donc les images d'un passé qui s'estompe au rythme des destructions que Léo Drouyn et ses confrères dessinateurs, photographes et amateurs éclairés fixent dans les années 1840-1880.

L'extension vers le nord, favorisée par la création de la rue Guadet, se poursuit au XX^e siècle par la construction d'équipements publics (école par exemple) et plus récemment par des habitations dans les hameaux aux alentours.



Vues des remparts et du logis Malet en 1902

2.1.3

Un système urbain et un paysage hérités du Moyen Age

2.1.3.1. Un ensemble monumental constitué par l'espace fortifié

Saint-Emilion présente la physionomie d'une forteresse en forme d'ellipse d'environ 10 hectares de superficie. La ville est entièrement close : sur trois de ses côtés il a fallu, pour la protéger et l'isoler du plateau, creuser la roche près de deux kilomètres de longueur. Des fossés d'environ 4 à 6 mètres de profondeur et de 10 à 12 mètres de largeur au minimum ont ainsi été créés. Seule la bordure sud qui barre la basse ville vers la vallée de la Dordogne ne possède qu'un mur fortifié. Doutes sèches devenues carrières, cette ligne basse de fossés paraissait infranchissable, d'autant que doublée par une enceinte maçonnée de 10 mètres de hauteur, elle isolait l'ensemble urbain de la campagne. Cette monumentalité de la cité fortifiée est à maintenir, voire à renforcer. Si on peut constater la similitude avec d'autres cités fortifiées comme Carcassonne, Aigues-Mortes ou Cordes-sur-Ciel, il faut souligner qu'à Saint-Emilion les fortifications sont plus précoces. De plus, après avoir été longtemps abandonnées voire dégradées elles n'ont pas fait l'objet d'importante et précoce campagne de restauration qui aurait pu les magnifier mais aussi les dénaturer.

L'enceinte conservée dans ses différents états de la période romane (XII^e-XIII^e siècles) à la période gothique (milieu XIII^e-XIV^e siècle) est l'un des principaux enjeux patrimoniaux. Les fortifications de la ville, dont 1500 mètres linéaires sont encore en élévations, sans égal dans la région, nécessiteraient la mise en place d'un programme de recherche d'envergure. Les élévations ont déjà fait l'objet d'études mais les fossés demeurent mal connus et mal mis en valeur. Joseph Guadet fait une description très précise des fossés, des fortifications qu'il serait intéressant de vérifier par l'archéologie. Le S.R.A. souhaiterait d'ailleurs lancer une campagne de sondages et de carottages pour connaître la profondeur des fossés sur tout le pourtour de la cité. Les connaissances sur la physionomie et le fonctionnement des fossés restent à approfondir. Ainsi, c'est dans les fossés qu'on perçoit aussi les accès aux carrières (séquence du sud-ouest de l'enceinte notamment), de même que les maisons de carriers, établies dans la contrescarpe du fossé dans le secteur sud-ouest. Ces habitations modestes, assez bien conservées, sont signalées par le rapport du PSMV actuel mais non repérées. Elles constituent un patrimoine précieux, à protéger et valoriser.

2.1.3.2. Le bâti médiéval religieux et civil

Saint-Emilion est l'une des rares villes girondines à avoir conservé son aspect médiéval. La ville médiévale était la deuxième ville du Bordelais, contrairement à sa modeste place actuelle dans la hiérarchie urbaine. Aujourd'hui encore, Saint-Emilion est dominée par quelques monuments emblématiques, qui sont valorisés en tant que curiosités touristiques. Si la genèse et le développement de la ville sont particulièrement liés à l'histoire des édifices ecclésiastiques médiévaux dont on distingue encore le clocher ou des élévations, c'est la densité remarquable de bâti d'époque médiévale qui participe du prestige patrimonial de Saint-Emilion. Or, ce patrimoine bâti médiéval est reconnu et valorisé de manière inégale.

La richesse du bâti médiéval de Saint-Emilion ne se limite pas aux édifices religieux ou royaux. Ainsi, Michel Bochaca a conduit une première prospection dans les années 1990 et a pu restituer l'organisation des maisons des XV^e et XVI^e siècles grâce aux archives municipales et notariées (Bochaca 1993). De 2011 à 2013, dans le cadre du P.C.R., les visites d'immeubles et la couverture photographique ont concerné la presque totalité du bâti, pas seulement le bâti médiéval. Toutes les maisons ont donc été vues mais seules celles qui contenaient des éléments médiévaux ont fait l'objet d'une fiche analytique. Les immeubles non étudiés dans le cadre du P.C.R. seront étudiés en priorité.

Les études de Michelle Gaborit⁶ ont montré que la ville de Saint-Emilion a préservé une quantité considérable de décors peints, qui se situent majoritairement dans de nombreuses églises ou chapelles du bourg et de ses environs immédiats, mais également dans les bâtiments conventuels, et dans les maisons.

⁶ Gaborit 1999 : Gaborit (M.), *Peintures murales médiévales de Saint-Émilion*, Éditions Confluences, Bordeaux, 1999.



Vue sur les terrasses de l'Hôtel de Plaisance (cliché A. Legaz, Hadès, 2018)

2.1.3

C'est probablement parce que l'héritage monumental de Saint-Emilion a été reconnu et mis en valeur anciennement, qu'a été conservé un nombre important de ces œuvres fragiles.

La grande complexité du bâti ancien de Saint-Emilion incite à établir une typologie fine sur la base des études les plus récentes. La documentation inédite issue de la visite des immeubles dans le cadre du P.C.R. devra être exploitée dans le cadre de la révision du PSMV. Il convient aussi de s'intéresser aux évolutions subies par le bâti, aux types de transformations et à leurs causes. Le bâti postérieur à l'époque médiévale doit être considéré et analysé.

2.1.3.3. Les anciens espaces funéraires

Les implantations religieuses, et le modelé calcaire du site, ont donné lieu à une topographie funéraire originale. Comme l'ont décrit Jean-Luc Piat et Christian Scullier, l'investissement funéraire des espaces extérieurs à l'église souterraine a concerné toute la périphérie du monument. Le parvis situé sur la terrasse inférieure et le sommet du plateau situé au-dessus des voûtes sont les deux principaux cimetières reconnus. Attenant au cimetière, devait exister un espace d'inhumation distinct, autour de la chapelle de la Trinité. Il s'agit probablement d'une partie de l'espace aujourd'hui situé sur le flanc nord de la chapelle, à l'aplomb de la falaise rocheuse. Au-dessus de cette chapelle, la falaise retaillée laisse entrevoir des aménagements troglodytes, notamment un conduit de cheminée, et sur le flanc de rocher en retour, au-dessus de la première terrasse, les caissons creusés dans la paroi verticale de sépulture d'enfants.

Cet espace funéraire particulier, étagé sur le front d'une carrière à ciel ouvert, a fait l'objet d'une fouille de sauvetage par C. Scullier en 1997. En effet, les bâtiments de l'hôtel de Plaisance à l'ouest de la place occupent la maison du doyen du chapitre de Saint-Emilion de l'époque moderne. L'ensemble conventuel de l'église collégiale rassemble plusieurs édifices qui ont accueilli des sépultures depuis la fondation de l'établissement dans la première moitié du XIIe siècle. C'est à la suite de la découverte de restes osseux lors de travaux de terrassement sur le site de l'hôtellerie de Plaisance qu'une opération de sauvetage urgent a été mise en place en février 1997. Au terme de cette intervention, ce sont vingt-deux sépultures qui ont été dénombrées. Il s'agit de tombes rupestres anthropomorphes individuelles et collectives ou multiples, contenant des individus immatures. La particularité est de présenter des structures funéraires étagées les unes au-dessus des autres dans un affleurement rocheux. Des structures similaires mais fortement érodées ont été repérées sur la paroi jusqu'à son extrémité sud-est.

La configuration verticale du site, sans autre référence connue pour l'instant, pourrait laisser croire que la conjonction d'un manque de place au sol et la présence de la paroi naturelle ont guidé l'installation de ces tombes. La mise en place est datée des années 1020 et l'abandon funéraire du site a probablement eu lieu avant la fin du Moyen Age. Il faut souligner le caractère peu ordinaire de cet espace, de la typologie des tombes et de la population qui y est inhumée. Enfin la terrasse au-dessus de l'église souterraine, sur laquelle est assis le clocher isolé et qui sert aujourd'hui d'esplanade aux tables des restaurants, forme le dernier niveau de l'espace funéraire environnant le monument. Ces découvertes soulignent l'importance du potentiel archéologique de la ville et rappellent ainsi toute l'attention qu'il faut porter aux divers projets immobiliers qui pourraient en affecter le périmètre.



Vue sur les vignes autour de Saint-Emilion (cliché A. Legaz, Hadès, 2018)

2.1.3

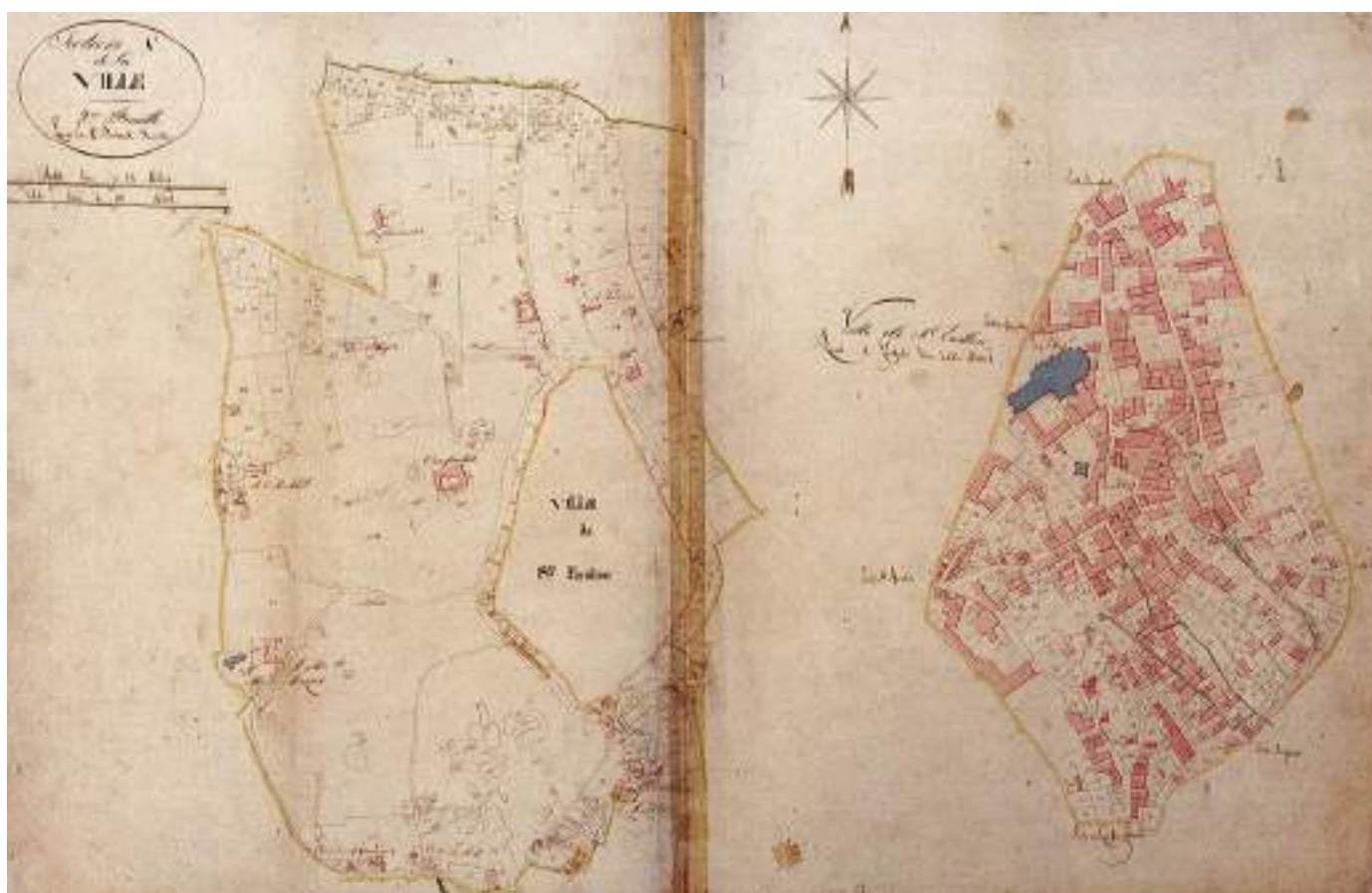
2.1.3.4. Le paysage viticole

Le bourg de Saint-Emilion semble figé dans son extension depuis le XIII^e siècle. Il est aujourd'hui entièrement entouré de vignes qui semblent avoir remplacé les murailles dans leur rôle de « limites » à l'extension urbaine. La topographie urbaine de Saint-Emilion doit aussi s'envisager à travers le prisme des relations avec le vignoble, sa proximité, son évolution. Sandrine Lavaud a démontré que le territoire viticole de Saint-Emilion est une création médiévale qui ne connaît à l'époque moderne que de faibles mutations et reste figé dans ses cadres originaux.

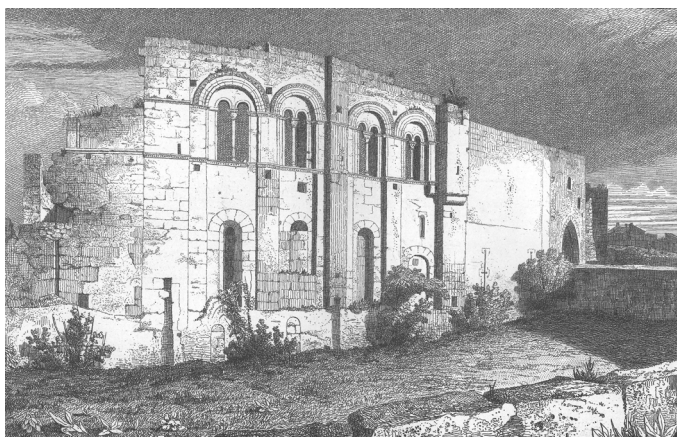
Ainsi, que l'on consulte et compare les terriers nobles du XVI^e siècle, la carte de Belleyme (1785, feuille 20) ou le cadastre de 1847 pour la commune de Saint-Emilion, c'est la permanence du paysage, particulièrement de l'espace viticole, qui frappe.

Cependant, la monoculture que l'on observe aujourd'hui est le fruit d'une évolution de plusieurs siècles qui s'est accélérée depuis les années 1950.

En effet, à la fin du Moyen Age, le Saint -Emilionnais présente un tout autre visage : la vigne, certes déjà importante dans l'économie rurale et le paysage, n'est pas, et de loin, la culture exclusive. Les textes révèlent la présence de « vignes en jardin », exclusivement situées à proximité immédiate de la ville, près de la porte Bouqueire ou dans les faubourgs de Saint-Julien au nord et des Menuts à l'est. Si la vigne est cultivée dans un périmètre étroit autour de Saint-Emilion (moins de 2 Km du centre-ville), à proximité immédiate des fossés, au-delà, les terres sont consacrées aux labours. Ce vignoble est accessible, quadrillé par un réseau de voies plus ou moins fréquentées et en relation directe avec la ville. Les chemins principaux qui relient Saint-Emilion et la campagne environnante sont souvent cités en concrets. Au moins une partie de la vendange était vinifiée intra muros, ce qui induit des déplacements réguliers et quotidiens entre la campagne et la ville. Le chapitre collégial, certains bourgeois et exploitants possèdent des chais et des pressoirs dans la ville, attenants à leurs habitations ou plus éloignés.



Atlas parcellaire, s.d. vers 1810, Archives municipales de Saint-Emilion (extrait de Jean-Courret (E.), «Approche des dynamiques spatio-temporelles de la formation de Saint-Emilion à travers le plan de 1845», Fabrique d'une ville médiévale, 2011)



Le palais cardinal et la porte des Bourgeois, extrait de Léo Drouyn et Saint-Emilion (1999), col. Léo Drouyn. Les albums de dessins.



Allées bourgeoises, ancienne porte des Bourgeois. Carte postale ancienne, collection Lauret.

2.1.4

Les documents d'archives et les données archéologiques pour faire émerger les éléments régulateurs : éléments pour le projet

Les modalités de création et la typologie des places et des espaces publics sont à déterminer. Ces espaces sont issus soit de la destruction des portes remplacées par des places (place Bouqueyre, place Bourgeoise par exemple), soit du comblement des douves (place du Maréchal Leclerc et place du Monument aux morts). Le morcellement des espaces occupés par les couvents a aussi eu un impact important sur l'organisation urbaine mais c'est probablement le percement de la Guadet qui a eu le plus de conséquences pour la topographie urbaine. En effet, la configuration de l'agglomération en amphithéâtre est remarquable et frappe les visiteurs en arrivant. On perçoit immédiatement le découpage en deux secteurs contrastés : la ville haute et la ville basse. Ces deux parties de la ville, la cité administrative et religieuse du début du Moyen Age en haut et le quartier artisanal et populaire du bas Moyen Age en bas, présentent aussi des différences de hauteur et de densité qui accentuent la perception du relief de la combe qui accueille la cité. Cette physionomie urbaine, fortement induite par le contexte géologique, a généré un système viarie pittoresque qui semble s'être maintenu depuis le Moyen Age jusqu'au XIX^e siècle. Un axe principal bordait le plateau de la ville qui communiquait avec la ville basse par des ruelles en pente ou des escaliers. Le percement de la rue Guadet au XIX^e siècle a eu tendance à oblitérer cette disposition. D'autre part, toujours au XIX^e siècle, le déplacement des cimetières liés notamment à l'église monolithe a libéré des espaces importants. Ces emplacements ont été investis par des espaces publics et les terrasses des restaurants.

Les vestiges les plus ténus comme la trame urbaine sont encore assez méconnus. Les résultats des travaux d'Ezéquiel Jean-Courret qui a étudié l'espace urbain de Saint-Emilion par l'analyse morphologique pourront être intégrés dans la mesure où ils apportent des éléments de compréhension sur le parcellaire, la voirie, les traces d'aménagements anciens planifiés ou spontanés, les orientations, les alignements, les ensembles, les contraintes sur les aménagements ultérieurs. Par exemple, l'examen du bâti et des formes parcellaires dans lesquelles on devine une imbrication de structures complexes, devrait permettre de localiser et de mesurer l'impact sur le tissu urbain des divers pôles de puissance à travers les siècles.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 2.2

Les compléments de connaissance architecturale : types de référence et questions

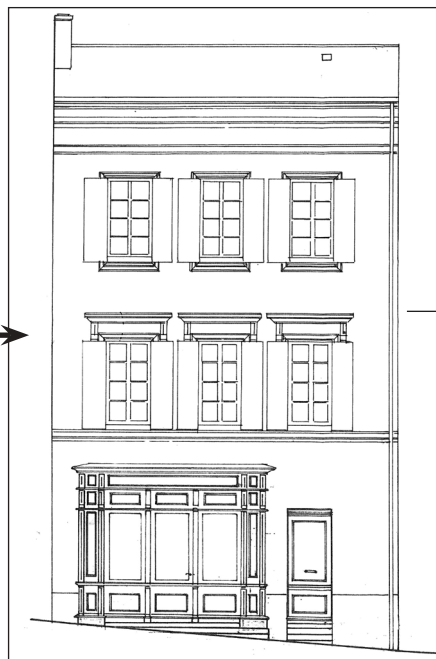
2.2.1 La prise en compte de l'architecture dans son ensemble

2.2.2 L'organisation des espaces et la structure du bâti comme patrimoine

2.2.3 L'art de bâtir, détails et règles



Maison en bas de la rue Guadet : beau XIX^e, cohérence de la composition architecturale et des détails d'art de bâtir cohérents.



Immeuble XIX^e transformation de la façade en rdc : création d'une devanture en applique type XIX^e, sources archives communales.

2.2.1

La prise en compte de l'architecture dans son ensemble

Le croisement de l'étude de terrain et de quelques pièces issues d'autorisation d'urbanisme, sont réunies afin de faire émerger un certain nombre de constatations sur l'architecture des édifices, leur état et les différents critères proposés afin de guider les prescriptions architecturales.

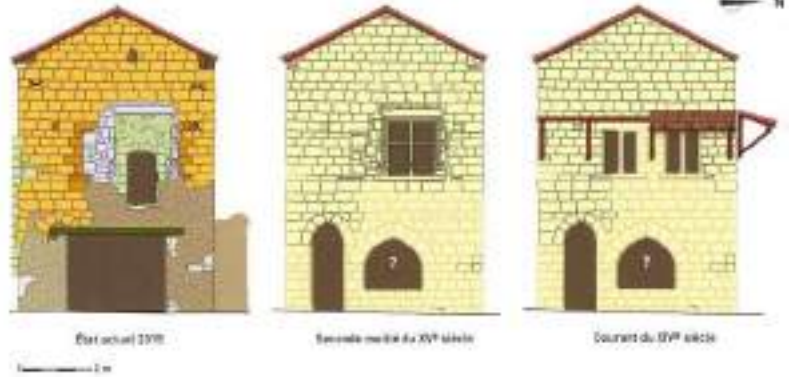
La cohérence de l'écriture entre la composition et l'échelle des détails

La cohérence composition architecturale et détail est un premier critère important. La rue Guadet par sa création au cours du XIX^e siècle, rassemble de beaux exemples d'architecture contemporains. Au delà de la cohérence de la composition et des détails de la façade, il se dégage aussi une cohérence entre l'espace urbain et l'architecture qui la borde. A la vue de ces exemples, trois critères pour les choix de restauration peuvent être cités :

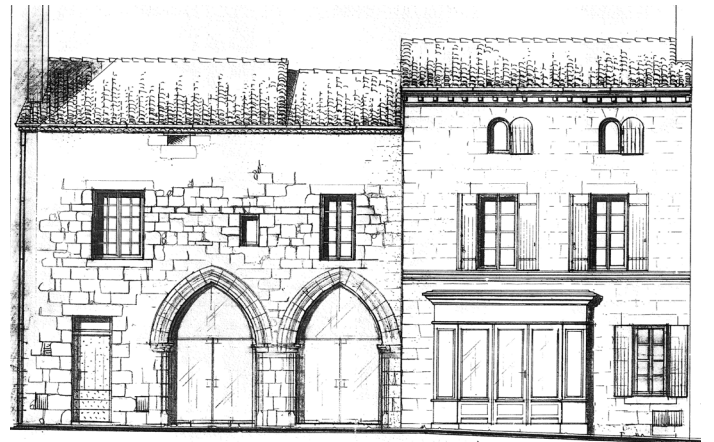
- sur une façade cohérente, restauration des détails suivant l'art de bâtir cohérent avec la composition;
- la situation de l'édifice et l'espace dans lequel il se trouve, peuvent influencer sur les choix de restauration.
- idem sur les ensembles de cohérence – par exemple maisons du rempart nord, par la recherche d'une unité architecturale qui donne à voir une époque de construction de la ville en rapport avec l'espace : maisons médiévales et fossés.

Les évolutions possibles ?

Deuxième critère, dans le cas de transformations, d'évolution de la façade, la cohérence de l'écriture architecturale est à maintenir. L'exemple ci-contre de la création d'une boutique en accord avec le type de façade XIX^e montre une intégration réussie de cet élément sur la façade grâce au respect de la composition de la devanture suivant les travées verticales, le choix de la devanture en applique en bois caractéristique des façades XIX^e donc en cohérence avec l'écriture de la façade.



Maison rue de l'Abbé Bergey : relevé phasé et restitution du pignon oriental. A. Marin. Cahiers du Patrimoine, Inventaire. D.Souly/A.Marin



Façade « palimpseste » et façade cohérente, rue de la Grande Fontaine. Extrait PC, Agence d'architecture J-P. Peytureau, archives communales.



État avant travaux et après piochement de l'enduit, découverte des arcades.

2.2.1

La composition cohérente et la composition complexe d'époques superposées

La longue et riche histoire de Saint-Emilion nous donne à voir différentes époques de construction.

Deux cas distinct se présentent :

- les édifices dont la composition de la façade est cohérente, c'est à dire une époque et un art de bâtir représenté;
- les édifices dont la composition est beaucoup plus complexe, remaniée avec différents éléments d'époques superposés, visibles ou non visibles sous les enduits.

La fiche de renseignement du fichier immeuble intègre cette distinction : façade cohérente/palimpseste.

Face à ces situations très différentes se posent un certain nombre de questions sur la restitution d'un état ou la superposition des époques de construction (écorché archéologique...).

- Quels critères de choix pour orienter la restauration ou la restitution ?
- Jusqu'où restituer ?
- Faut-il appliquer les mêmes critères partout et en chaque lieu ?

Conclusions :

Quelques critères sont énoncés ci-dessous pour orienter le projet :

- **Prendre en compte le contexte et le paysage urbain (rue à caractère médiévale/ rue XIXe ex. Guadet..) dans le projet de restauration/restitution façade.**
- **Avoir une vue d'ensemble, le front bâti dans lequel s'insère l'édifice : extrait plan vue générale maisons voisines.**

Evolution ? Quelle restauration promouvoir ? Rôle du contexte ?.....



Façade ouest (reconstruite au XIXe rue Guadet) et sud, maison dite de la commanderie.



Façade est reconstruite (au XIXe rue Guadet) et façade nord pan de bois XV-XVI, maison dite de la Cadène. MH



La façade et l'écriture de ses détails : maison XVI°. Beaucoup de cohérence malgré des altérations Un témoin de menuiserie d'origine. Cas d'un édifice pouvant être restitué ?



2.2.1

La composition cohérente et les maisons à deux visages (rue Guadet)

Les transformations urbaines, notamment le percement de la rue Guadet, ont eu pour conséquences le réaligement et la destruction partielle d'édifice.

Les maisons dites de la Commanderie et de la Cadène, ci-contre, en sont des exemples très significatifs avec une façade dressée au XIXe siècle sur la rue Guadet et une façade latérale de toute autre époque issue de l'époque médiévale (maison de la Commanderie) et du XVe-XVIe siècle (Maison Cadène).

Ces maisons à deux visages dont les compositions par façade sont cohérentes correspondent aussi à des ambiances de rues et à un certain contexte urbain. Elles créent également des événements pittoresques dans le paysage de la ville et participent à la valeur générale du site et des espaces publics.

Un élargissement de la prise en compte de la façade et de l'écriture de ses détails

Cette prise en compte du lien entre la façade et son écriture architecturale est un critère majeur pour orienter le projet. Le cas ci-contre de la maison du XVIe siècle est très intéressant. La composition générale est encore en place malgré quelques altérations ainsi que des détails (menuiseries de contrevents) qui peuvent servir de témoins pour une restitution.

Une autre notion doit être également prise en compte c'est celle de :

- la cohérence du détail à l'ensemble
- la cohérence des détails entre eux.

Les éléments régulateurs communs à toute époque : l'ordonnance

Le point commun aux élévations de toutes les époques confondues est l'ordonnance verticale et horizontale.

Les élévations se caractérisent en effet par une composition rythmée par les pleins et les vides et leur organisation.

L'ordonnance est fondée sur :












- l'organisation en travées verticales d'ouvertures
- les axes de composition (symétrie...)
- la hiérarchie des étages

Conclusions :

- **Maintenir la cohérence dans les projets et les transformations de façade.**
- **Maintenir la cohérence du détail à l'ensemble et des détails entre eux ou la rétablir.**
- **Soigner chaque détail en particulier.**



Cohérence entre façade romane et éléments de structure intérieure en rdc (rue Guadet) et façades XIXe sur la rue Guadet et rue de la Porte Brunet, maison dite de la commanderie., extrait plan Cahiers du Patrimoine, Inventaire.

maçonneries XIII ^e -XIV ^e siècles		maçonneries plus récentes	
	maçonneries		maçonneries XV ^e -XVPs.
	emprise des caves / carrières		fenêtres à croisais
	fenêtres romanes (simples ou géminées)		échauguette
	porte en arc brisé		
	fonte de jour		emprise du bâti rasé lors du percement de la rue Guadet
	colonne		corbeaux
			35 numéro cadastral 2010

2.2.1

Typologies intérieur/extérieur/complexité des situations

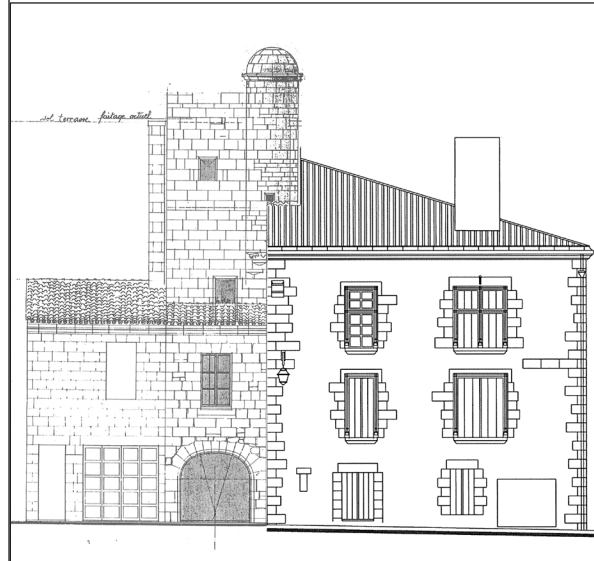
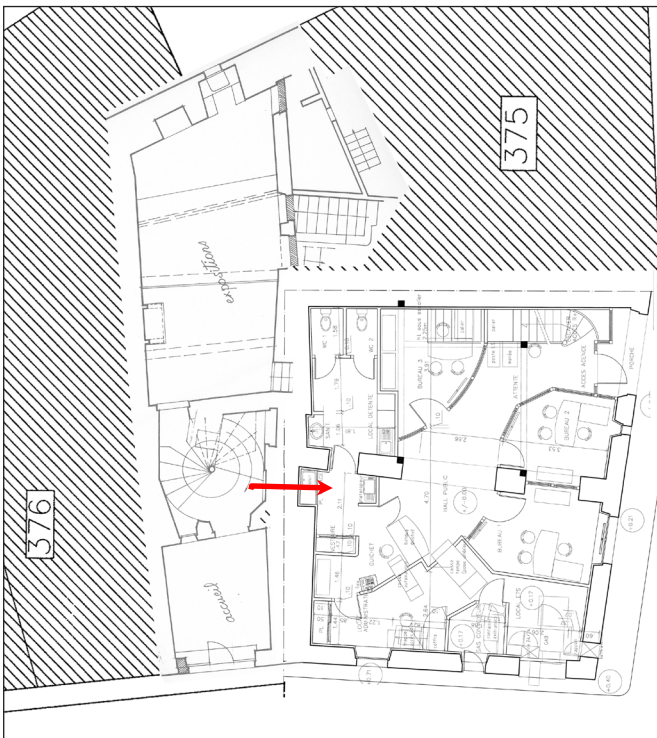
La visite des quelques immeuble test donne à voir des situations très diverses et parfois complexes :

- les immeubles dont extérieur et intérieur sont cohérents, c'est à dire bâtis à une même époque
- les immeubles dont extérieur et intérieur présentent plusieurs époques de construction.

Ces distinctions sont importantes à observer pour orienter le projet. Elles figurent dans la fiche immeuble notamment à travers la description des éléments à conserver.

Conclusions :

- ***Quelque soit le niveau de cohérence entre intérieur et extérieur, l'intérêt de l'immeuble est évalué en fonction des éléments patrimoniaux et de leur intégrité ainsi que la présence d'ensemble ou d'éléments isolés.***
- ***La superposition des époques et les témoins à conserver doit guider l'équilibre du projet architectural.***



Grande demeure du début du XVIe, distribution d'origine par l'escalier en vis hors œuvre. Aujourd'hui, 2 propriétés, desserte d'origine supprimée. Étages de la maison vacants. Extraits PC, archives communales.



Une structure intérieure en place: cave avec arc doubleau, escalier en vis dans la tour. La façade est ses détails, la croisée en pierre.



2.2.2

L'organisation des espaces et la structure du bâti comme patrimoine

L'organisation des espaces et la structure du bâti (intérieurs, fonctionnement)

Le diagnostic patrimonial porte également sur la logique structurelle propre à chaque immeuble.

L'organisation spatiale des immeubles fait partie du patrimoine urbain pour :

- L'intérêt du fonctionnement des immeubles et l'intégrité des intérieurs
- Un patrimoine lié à la structure des immeubles.

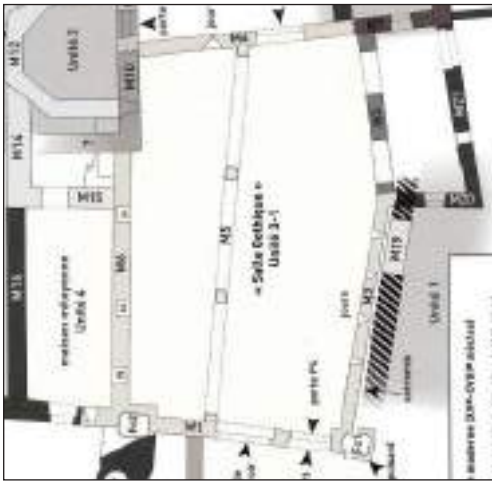
Il est donc intéressant de retrouver cette trame intérieure et/ou de la conserver.

Les documents présentés ci-contre, ont été récolés dans les archives de demandes de travaux de la mairie. Ce cas de la grande demeure du XVI^e siècle en maçonnerie de moellons et pierres de taille avec tour escalier interroge sur les intérieurs et leur évolution :

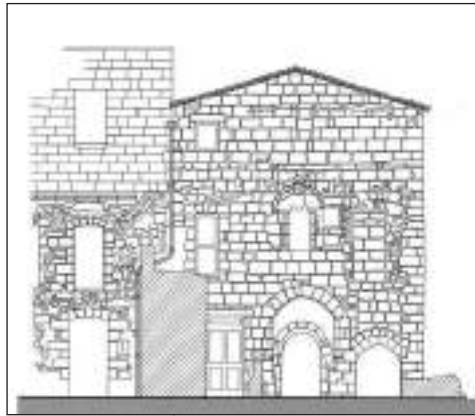
- Dans quelle mesure peut-on regrouper ou diviser des immeubles sans porter atteinte aux intérêts patrimoniaux des intérieurs ? Faut-il restituer les intérieurs dans leur typologie fonctionnelle mais pour quels usages aujourd'hui ? Comment adapter ?

Conclusions :

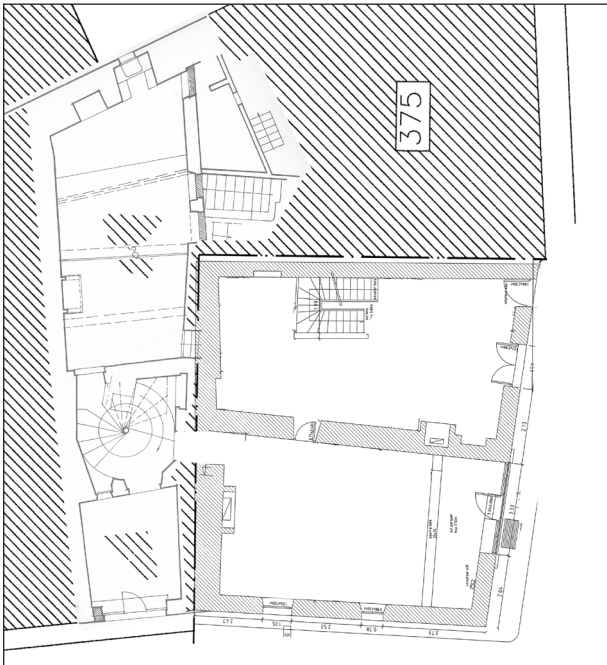
- *Établir une classification des immeubles qui renvoie à une marge d'évolution possible*
- *Veiller à l'adéquation du programme avec la logique et la valeur des intérieurs .*



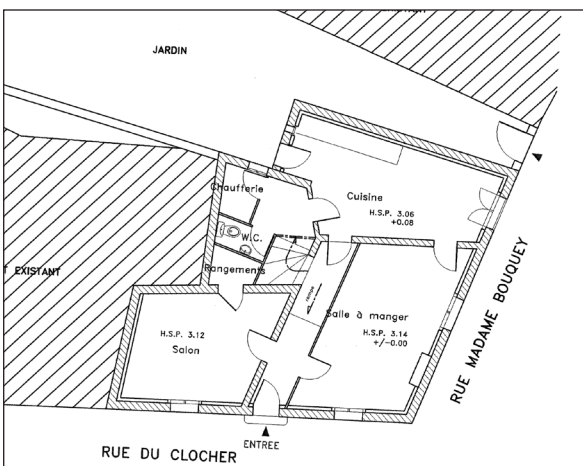
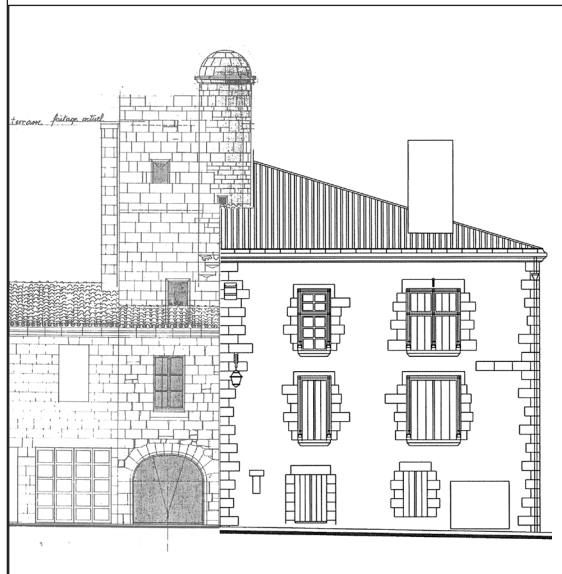
Maison médiévale



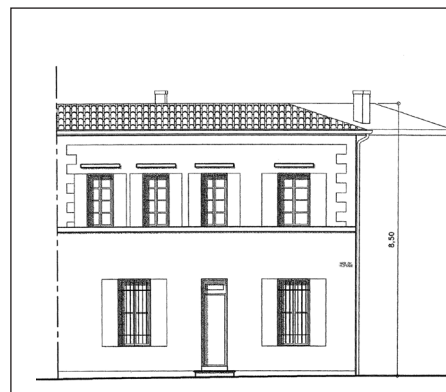
Maison de la salle gothique, extrait plan Cahiers du Patrimoine, Inventaire. D.Souy/A.Marin.



Maison renaissance



Maison XIXe



Extraits PC, archives communales.

2.2.2

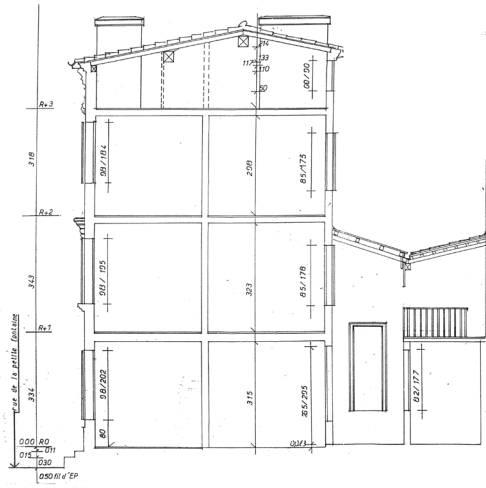
La distribution et les éléments de décors intérieurs

Quelque soit les époque de construction, maison médiévale, maison Renaissance, maison classique du XVIII ou XIX e siècle, un certain nombre d'éléments de l'architecture intérieure peut être cités comme éléments patrimoniaux :

- la distribution horizontale et verticale, le plan
- les caves et les carrières
- les témoins intérieurs de construction plus anciennes (corbeaux et poutres muraillères, niches, placard, portes, éléments de décor pierre sculptée...)
- les escaliers
- les sols des rez de chaussée, dallage
- les planchers
- les cloisons et lambris de doublage
- les menuiseries de placard
- les menuiseries et serrureries intérieures
- les plafonds, les gypseries
- les cheminées.

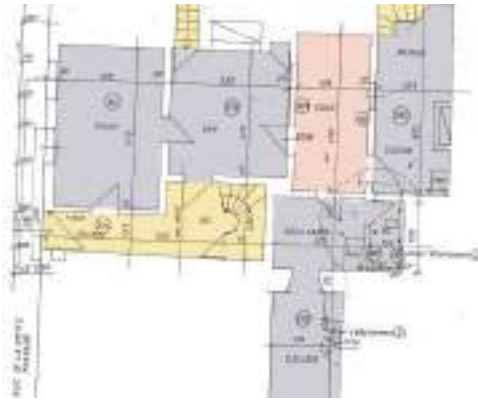
Conclusions :

- ***De nombreux éléments à distinguer dans la fiche immeuble lors de la visite***
- ***Mettre en place des règles pour leur conservation, restauration.***



*Exemple de transformation intérieure, façade, coupe et changement de destination
 Extrait PC, Catherine Moreaud, architecte, archives communales.*

Etat avant travaux : petit Immeuble abritant des logements sur tous niveaux. Cour en partie occupée par un petit logement.



Etat après travaux : rdc transformé en boutique, transformation de la façade. Cour dégagée, évolution de sa géométrie.



Les éléments du projet façade, coupe, intérieur : les enjeux attachés (l'habitat pour aujourd'hui)

Le fonctionnement des immeubles et l'intégrité des intérieurs est à étudier au cas par cas via le fichier immeuble : identification précise des bâtis/non bâtis (géométrie), de leur nature et de leur intérêt.

Au delà du maintien des éléments intérieurs à valeur patrimoniale (structure, décors...) c'est bien un enjeu d'évolution du bâti.

L'exemple ci-contre pose la question du changement de destination : du logement vers le commerce notamment en rez-de-chaussée, en maintenant la structure initiale et un accès aux étages (logements) indépendant.

L'autre point intéressant dans cet exemple, c'est l'évolution de la cour, élargie grâce à la démolition d'un édifice étroit et bas et la création d'un petit local commun. Cet espace s'en trouve améliorer et intègre des locaux d'usage nouveaux nécessaires aux logements.

Conclusions :

- ***Avoir une vision d'ensemble sur l'évolution des bâtis et espace libre de type cour.***
- ***La cour, selon son échelle, à traiter pour améliorer les conditions d'habitat, répondre à des besoins propres au commerce...***
- ***Maintenir l'accès aux étages.***



Façade à pan de bois, détails XV-XVI^e siècle.



La maçonnerie enduite à pierre vue sur la façade secondaire.



La maçonnerie en pierre et la modénature, détails.



Corniche en pierre, gouttière.



Egout tuile canal : sur génoise et corniche.



Cas ponctuel d'un bardage bois, façade arrière.

2.2.3

L'art de bâtir, détails et règles

Les différents ouvrages

L'étude du bâti révèle un art de bâtir soigné sur toutes les époques de construction. Des invariants de l'architecture, de l'art de bâtir et des matériaux se distinguent :

- les matériaux et leur mise en œuvre; pierre, enduit, tuile canal
- l'ordonnance de la façade (les travées d'ouverture, la hiérarchie des niveaux...)
- le décor et la modénature, par rapport aux façades
- le dessin des baies, des menuiseries, des boutiques et autres détails tels que les avancées de toit, les souches de cheminée...
- dans les intérieurs, les matériaux et le dessin des escaliers, les sols, les décors et lambris, les cheminées...

Ces éléments sont identifiés et cités dans la fiche immeuble. Ils sont pris en compte dans l'évaluation du bâti (identification suivant nomenclature sur le plan du PSMV) et son intérêt.

Conclusions

- ***Rédiger des règles traitant de tous les détails, en particulier sur les points pouvant poser problème (suivant liste élaborée avec les services).***

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 2.3

Les valeurs particulières attachées au site

2.3.1 Le site de Saint-Emilion : des perceptions et lectures remarquables

2.3.2 Paysage et perception de la ville : valeur de la limite et de la silhouette

2.3.3 Dessus/dessous : les carrières

2.3.4 L'enceinte, valeur individuelle et valeur monumentale d'ensemble

2.3.5 Des ruines dans la cité : des témoins

2.3.6 Les paysages urbains : un patrimoine entre valeur d'usage et valeur d'image

2.3.7 La valeur des jardins et des espaces végétalisés : la nature, les cultures et la ville



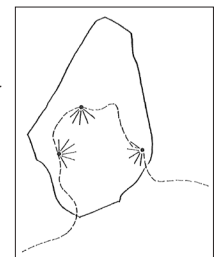
Carte de l'implantation urbaine (Saint-Emilion, une ville et son habitat médiéval. Cahiers du Patrimoine, Inventaire. D.Souny/A.Marin



Série de coupes sur la ville, PAEE de Saint-Emilion, conçu en 1933 par l'architecte et urbaniste Jean Royer. Plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes (PAEE) prescrits par la loi Cornudet (1919, complétée et étendue en 1924).



Les 3 points de vue structurants (parcours de découverte). extrait RP PSMV acuel.



Le donjon, édifice émergeant

Le socle de la ville haute Rupture de pente – le rocher et les carrières. Architecture troglodyte

Gabarits en cascade dans la pente

Unité des toits, pente et matériaux, détails

Façades, murs, couleur ocre

2.3.1

Le site de Saint -Emilion : des perceptions et lectures remarquables

La géologie et le relief

La ville s'est établie dans une combe ouverte au sud et assez abrupte. Cette situation dans un amphithéâtre aux pentes abruptes, abrité des vents d'ouest, a donné lieu à une urbanisation particulière (Ville Haute et Ville Basse) et a joué un rôle majeur dans l'implantation du bâti, son adaptation à la pente, la construction d'éléments liés (mur de soutènement) ou l'utilisation du socle rocheux.

Sur l'emplacement même de la ville, les bancs calcaires abondants mais de mauvaise qualité, ont donné lieu à une exploitation de pierre en galerie couverte avec extraction par puits, ce qui a permis de doubler la ville d'une cité souterraine et d'un abondant habitat troglodyte.

Les points de vue majeurs, les vues induites et les enjeux attachés (éléments régulateurs)

La morphologie du site de Saint-Emilion permet une découverte de la ville par des belvédères (place du Clocher, place des Cordeliers, Tour Saint-Jean et Place du Cap du Port) qui permettent de découvrir l'ensemble de la combe.

Cette perception de la ville dans ses murs et du site tient à plusieurs éléments régulateurs :

- La lecture de la topographie et du bâti « en cascade »: une valeur d'image de « site » qui tient à ses règles;
- Le rapport des gabarits entre maison et édifices émergents (clocher, donjon..), qui donne une marge d'évolution réduite des hauteurs;
- L'importance des toits en premier plan. Ils constituent la 5ème façade de la ville d'où l'enjeu de maîtriser les pentes, les matériaux, les textures et couleurs et les détails liés (prise de jour, souche de cheminée, faitage..).

Les logiques de parcours : rue de niveau, rue en pente, tertres et escalettes, rue Guadet

Cette topographie a également engendré des espaces publics « adaptés » au site :

- les rues qui suivent les courbes de niveau, de porte à porte, notamment sur la ville haute (rue de la Porte Brunet, rue du Clocher, rue des Anciennes Écoles)
- les rues en pente qui relient la ville haute et la ville basse complétées en 1870 par la rue Guadet;
- les tertres ou « escalettes », dessertes étroites et très abruptes, piétonnes.

Au delà de leur tracé, il en ressort des paysages urbains de caractère et propres à Saint-Emilion, notamment les tertres. Ces espaces participent à la découverte du site et à l'image de la ville. Il sont à soigner aussi à ce titre.



Le bas de la ville et la place Bouqueyre, perception de la limite urbaine «franche», le chemin de Fongaband, les parcelles de vignes et le bâti d'entrée de ville.



La silhouette urbaine dominée par le clocher vue depuis le plateau : importance du premier plan (mur et vignes) dans l'ambiance du lieu.



Les fossés, le rempart, la porte Saint-Martin, les maisons et la silhouette du clocher en fond: un paysage et une ambiance pittoresque.

2.3.2

Paysage et perception de la ville : valeur de la limite et de la silhouette

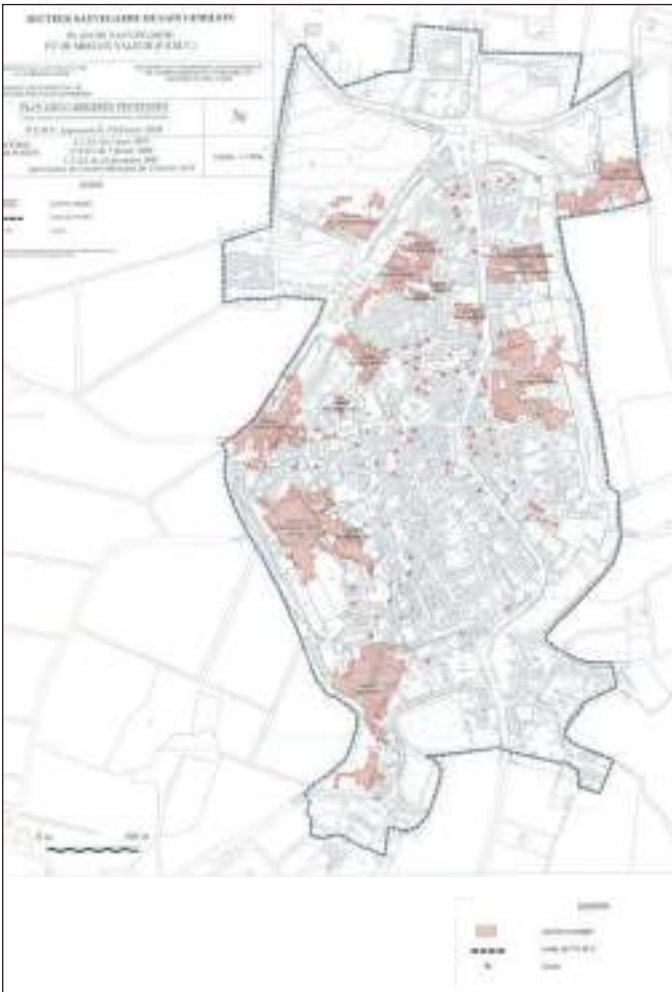
La silhouette urbaine sensible, les hauteurs, la monumentalité et les enjeux attachés

De nombreux éléments régulent les rapports entre la cité et ses abords proches. Ils participent au paysage patrimonial au delà du périmètre du SPR et à la perception de la ville aujourd'hui :

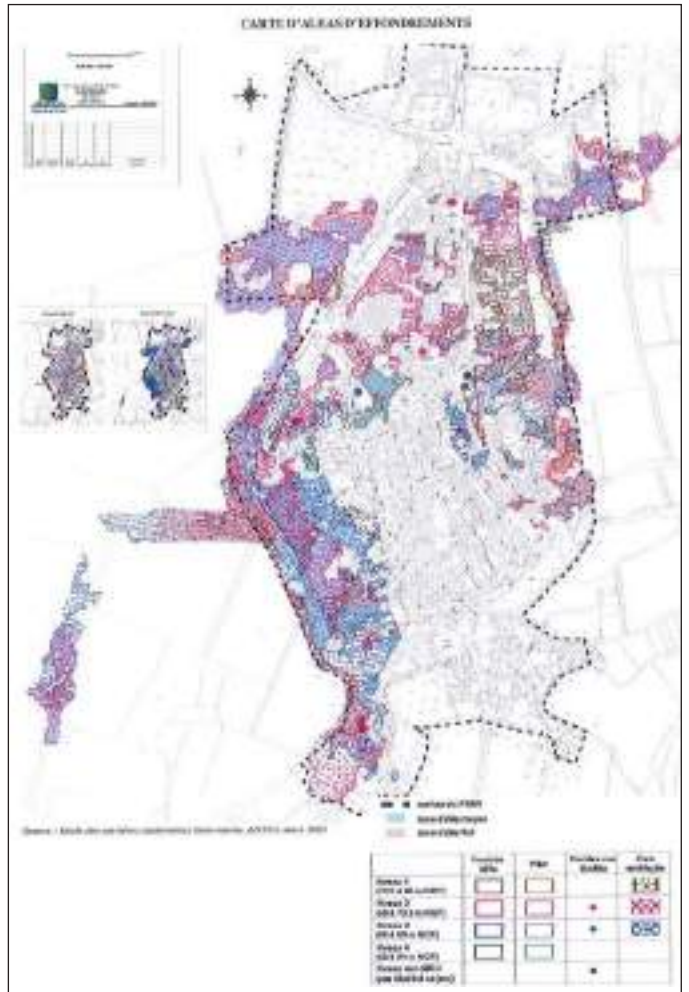
- Un paysage patrimonial dans lequel ville et vignoble, chemins bordés par les murs, sont indissociables;
- Sensibilité de la frange, de la limite de la ville par rapport au territoire agricole et de la silhouette urbaine visible depuis le plateau;
- Les rapports équilibrés entre gabarit des maisons et des monuments émergeant (clocher);
- Dans le site patrimonial remarquable, des bâtis par l'unité des matériaux, l'équilibre des gabarits et des espaces formant un ensemble de cohérence à soigner.

Conclusions :

- ***Prendre en considération le paysage et la perception de la ville pour les prescriptions sur le bâti, les douves...***
- ***Un SPR géré par deux documents : un PSMV en continuité avec l'AVAP.***



Plan des carrières protégées (pièce 3c) annéxé au PSMV.



Localisation des aléas d'effondrement ANTEA, mars 2003, dans le PSMV actuel, extrait du rapport de présentation 2010.



Extrait PC, rue des Girondins, l'emprise des caves sous le domaine public/privé, archives communales



Mise en sécurité des carrières et de



Carrière des Cordeliers, stockage du vin. Photo extraite du site des Cordeliers conserver ce patrimoine ?

2.3.3

Dessus/dessous : les carrières

Les carrières protégées dans le PSMV actuel : disposition particulières

Elles sont protégées au titre du PSMV et un plan des carrières protégées (pièce 3c) est annexé au PSMV. Dans le règlement, c'est l'article US-11-12 Architecture souterraine (caves et carrières) existante qui régit les travaux d'entretien et de consolidation uniquement. Or, les carrières comme les caves en partie construites, en partie creusées dans la roche constituent un patrimoine particulier qui demande à être soigné, valorisé.

Les enjeux techniques et sécuritaires

Le PPRMT s'impose au PSMV.

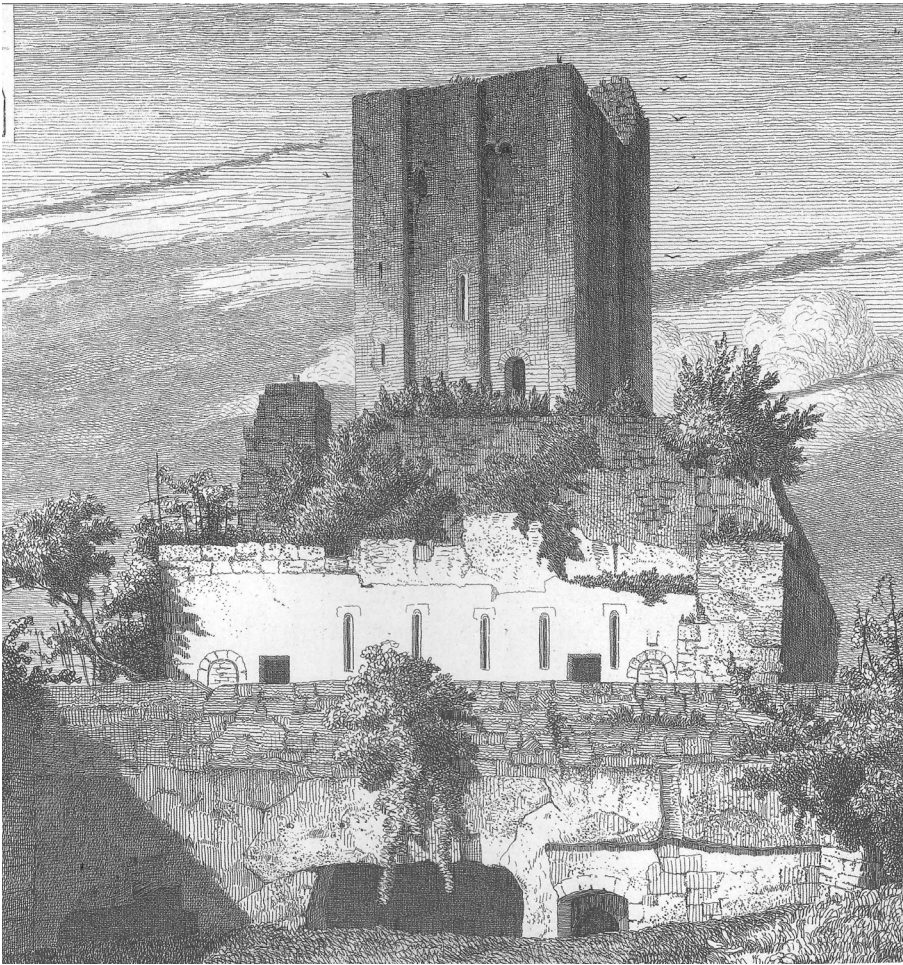
Des enjeux plus liés à la sécurité publique se posent aussi. En effet, certaines carrières ou caves subissent des effondrements, résultant pour partie à des problèmes d'étanchéité au dessus des bancs rocheux (résistance mécanique). Elles sont étayées voire comblées lorsqu'elles occupent le domaine public. S'ajoute à cela des difficultés pour déterminer la propriété, les caves/les carrières passant sous les chaussées, et une gestion des travaux complexe.

L'étude réalisée par Antéa est primordiale pour connaître leur emplacement, leur étendu et leur niveau. Les plans de repérage sont utilisés dans le cadre des visites du fichier immeuble et la fiche consacre des items spécifiques à cette problématiques.

Les enjeux économiques

Si à travers l'histoire, les carrières ont été utilisées pour accueillir des champignonnières, de l'habitations troglodytes, des caves à vins, certains espaces sont aujourd'hui utilisés à des fins économiques et commerciales : chai, boutique, restaurant...

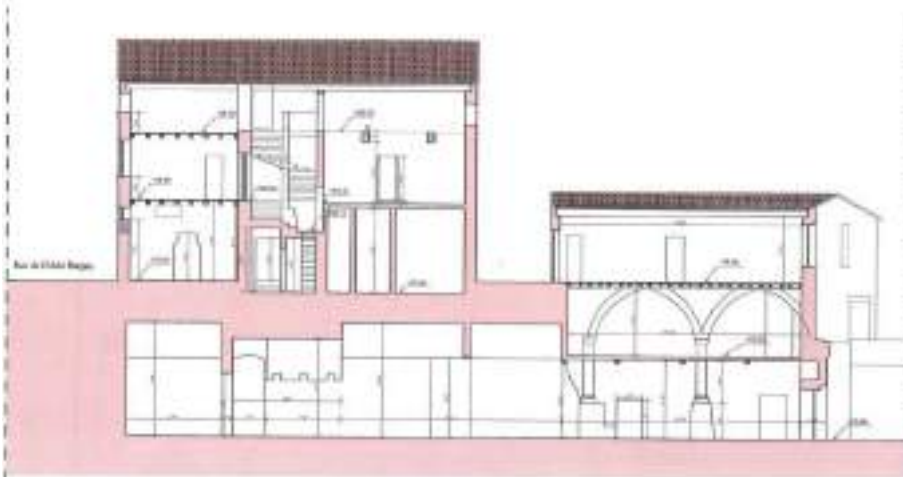
Leur exploitation économique renvoie à la question de la destination, du programme et des aménagements liés pour respecter les lieux, leur géométrie, leur espace et leur fonctionnement hygrométrique tout en assurant l'accueil du public et en intégrant des dispositifs techniques (éclairage, cuisine, sortie d'aération...).



« Tour du Roy » avant restauration, dessin de Léon Drouyn, 1846.

Le socle, le rocher et les accès aux carrières. Cahiers du Patrimoine, Inventaire. D.Souny/A. Marin.

Ci-dessus, vue prise à l'intérieur de la carrière, le rocher et l'ambiance.



Extrait PC, coupe figurant le niveau des caves sous les maisons, rue Abbé Bergey, Agence AP archives communales, état existant.



Entrée des caves/carrières des Cordeliers.

2.3.3

L'enjeu patrimonial des carrières

Une ville en dessous : un enjeu patrimonial des carrières et des caves- élément de l'histoire et du paysage urbain

L'histoire de Saint-Emilion est intimement liée à l'exploitation des carrières.

Il existe en Gironde de nombreuses carrières souterraines d'exploitation de pierre de taille. Les pierres extraites ont servi à la construction locale avant d'être exportées vers Bordeaux ou Libourne, au cours des XVIIIème et XIXème siècles où l'architecture de pierre connut son apogée.

A Saint-Emilion, l'extraction de la pierre dans les carrières souterraines fut très importante dès la fin du Moyen Age et jusqu'au début du XXème siècle. Le calcaire tendre de la commune fut largement utilisé, tant localement qu'à «l'exportation». Cette surexploitation, ajoutée à la technique de taille utilisée et à une extraction empirique, n'est pas allée sans désordres ni désagréments pour la ville et ses habitants.

Excepté quelques dérogations et quelques exploitations clandestines, l'activité des carrières vint à cesser à la fin du XIXème, tandis que se développaient sporadiquement les réutilisations. Le début du XXème siècle a vu la cessation définitive de cette industrie de la pierre, abandonnant l'immense réseau de galeries. L'étendue des carrières, creusées sous Saint-Emilion et les plateaux environnants, est estimée à 70 ha, soit une centaine de kilomètres de galeries. Quelques unes, cependant, ont fait l'objet d'utilisations variées (culture de champignons, habitations troglodytes, caves à vins, ...).

L'exploitation souterraine de la pierre de taille à Saint-Emilion remonte à plusieurs siècles. Mais il reste très difficile d'appréhender les modalités du travail durant ces premières phases, en particulier parce que la reprise de l'activité aux XVIIIè-XIXè siècles a effacé les traces matérielles des exploitations antérieures. Dans un souci de rentabilité, les plus anciennes galeries ont souvent été retaillées.

Les techniques d'extraction ne sont donc en réalité bien connues que pour les XIXè et XXè siècles.

La ville en dessous constitue également un enjeu patrimonial comme élément du paysage urbain associé :

- aux douves; très nombreuses et incomplètement reconnues, les caves et carrières ouvrant sur les douves, côté escarpe ou côté contrescarpe, apportent un intérêt supplémentaire à ces dernières et sont à considérer comme un patrimoine directement associé à l'enceinte. Les séquences les plus spectaculaires sont offertes par le secteur Sud-Ouest de l'enceinte où elles offrent une séquence continue.
- au site, à l'affleurement du socle rocheux où les entrées des habitations troglodytes sont visibles depuis l'espace public.

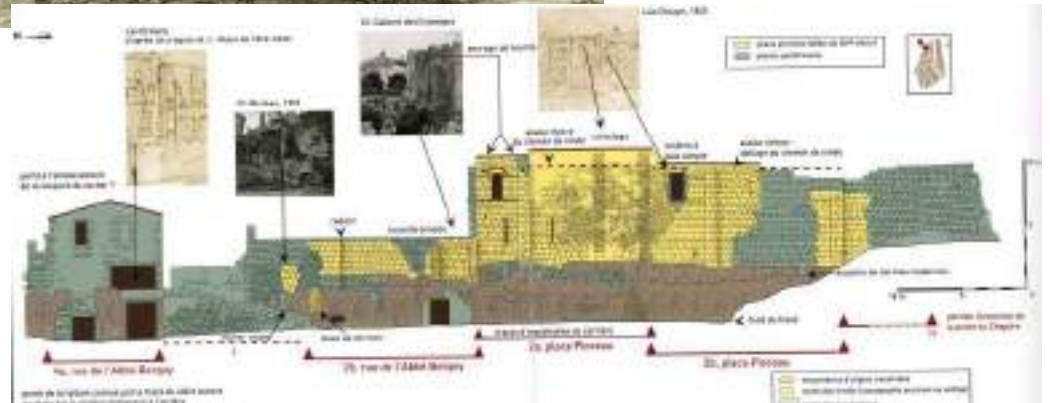
Conclusions :

- **Prendre en compte toutes les dimensions des carrières.**
- **Chaque fois que possible rétablir la logique de propriété du fonds et du tréfonds (erreur du notaire qui a laissé vendre l'espace sous la rue).**
- **Mettre en place d'autres possibilités de consolidation que le remplissage : poutres béton, portiques métalliques (Problème de la cave sous la rue, étayée)**
- **Un enjeu majeur pour la ville et le projet du PSMV.**



Front nord de l'enceinte avec le « palais Cardinal ». Dessin par L.Drouyn, 1858 (coll. part.)

Front ouest de l'enceinte, au nord de la collégiale : compléments d'interprétation des vestiges à partir de la confrontation avec l'iconographie ancienne. Cahiers du Patrimoine, Inventaire. D.Souny/A.Marin.



Fossés en jardin, entrée des anciennes champignonnières
 Carte postale ancienne, collection Lauret



Fossés nord ouest, état des douves, interrogation sur leur niveau.

Carte de localisation des vestiges médiévaux, enceinte et fossés Saint-Emilion, une ville et son habitat médiéval. Cahiers du Patrimoine, Inventaire. D.Souny/A.Marin

2.3.4

L'enceinte, valeur individuelle et valeur monumentale d'ensemble

L'enceinte et les fossés, une valeur d'ensemble

L'enceinte et les fossés constituent un ensemble cohérent auquel s'attachent plusieurs intérêts patrimoniaux majeurs mais aussi des questions :

- C'est un ensemble à la fois patrimonial, archéologique et environnemental;
- Il participe de la valeur d'image de la ville, la cité fortifiée
- Sa valeur d'usage a évolué au cours de l'histoire, fossés, jardins, entrées de carrières.. et interroge sur son utilisation aujourd'hui.
- Il constitue un espace de projet en soit dans le projet du PSMV
- Il renvoie à la perception et la valeur des ruines dans la cité et leur image, romantique ou décatie ?
- Enfin, se pose la question de comment conserver les ruines, les entretenir et les mettre en valeur voire les reconstruire.

Une connaissance à parfaire : le profil et les niveaux anciens

Les fossés ont été largement comblés. Leur niveau et profils d'origine restent méconnus. Cette connaissance serait à parfaire par sondages archéologiques pour mieux envisager leur mise en valeur.

Les problématiques particulières de mise en valeur : accès, niveaux, usages...

Cette mise en valeur interroge plusieurs points pratiques et de projet :

- Ces espaces sont classés en tant qu'espace réservé dans le PSMV actuel (pour la création de parking en sous-sol). Faut-il reconduire cette protection et pour quelle destination ?
- Comment traiter un ensemble qui contient des parcelles publiques et des parcelles privées ?
- Dans l'article 11.15 sur les espaces publics, aucunes prescriptions particulières ne sont portées sur ces espaces.
- Certains secteurs sont dangereux (éboulement sur la contrescarpe notamment, partie front de taille du rocher) et doivent être mis en sécurité, ou pour le moins être interdit au public. Quelles règles envisager pour consolider ?

Conclusions :

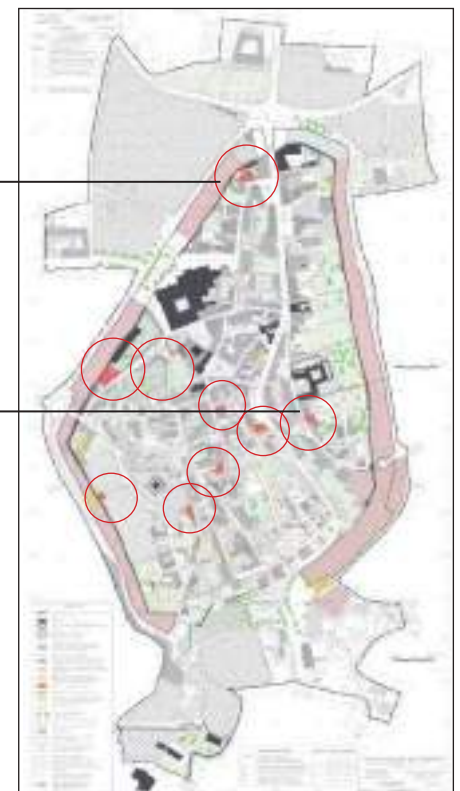
- ***L'enceinte et les douves, pour quel projet d'ensemble ? et pour quels usages aujourd'hui ?***
- ***Un point essentiel à traiter dans le projet urbain.***
- ***Une nomenclature, une protection et des règles particulières à intégrer dans le PSMV.***



Enceinte, front nord-ouest, état en 1957. photographie par B.Biraben (STAP Gironde). Cahiers du Patrimoine, Inventaire.



Enceinte, front nord-ouest, état actuel.



La dent creuse sur le rempart et la dent creuse dans «l'intra-muros» : quelle attitude adopter ?

2.3.5

Des ruines dans la cité : des témoins

Conserver les ruines et les mettre en valeur

Plusieurs cas de ruines sont visibles dans la cité. Elles sont intéressantes en tant que témoins. Sur le rempart, elles font évidemment parties de l'ensemble protégé au titre des MH et comme ensemble à mettre en valeur. La conservation, consolidation de ces murs sont un point à traiter par le règlement.

Reconstruire, une attitude à affiner selon le contexte ?

Le PSMV actuel impose de manière quasi systématique des emprises de reconstructions (emprise rouge sur le plan) sur les espaces en ruine. Cette obligation de reconstruction n'a pas fonctionné dans le PSMV actuel.

Selon la situation de la ruine (dent creuse en ville / dent dreuse sur le rempart), l'attitude à adopter peut varier, en s'interrogeant sur l'opportunité de reconstruire

De plus, les ruines en l'état peuvent pourtant être intéressantes. Mais il faut savoir en quoi et comment elles peuvent être justement intéressantes.

Enfin, les règles architecturales sur les constructions neuves sont limitées aux matériaux imposés: pierre, tuile canal. Il n'y a pas de règle sur la composition des façades, ce qui peut aussi laisser libre la création architecturale.

Conclusions :

- ***Mettre en place des règles spécifiques sur les ruines, conservation, consolidation...***
- ***Revoir ces emprises rouges et définir les règles sur la construction neuve, une question à débattre en comité technique.***



Ambiance médiévales des rues de la Porte Cadène et Petite Fontaine. Les vues vers les éléments émergents. Carte postale ancienne, collection Lauret.



Place du marché bordée par des façades reconstruites au XIXe et église monolithe/ place Bouqueyre et ses alignements plantés. Carte postale ancienne, collection Lauret

2.3.6

Les paysages urbains : un patrimoine entre valeur d'usage et valeur d'image

Un chapitre du diagnostic est consacré aux espaces publics et à leur fonctionnement. Dans cette partie, ils sont traités pour leur intérêt patrimonial en lien avec les édifices et l'architecture.

Les motifs, les témoins

L'espace public au même titre que les édifices constitue un patrimoine : urbain, culturel, environnemental.

Ils offrent des paysages urbains et des ambiances variées qui participent à la valeur d'image de la cité et à son « pittoresque ». Les motifs d'espace public sont très riches et variés à Saint-Emilion : rues étroites, tertres, places de marché...

Les espaces publics ont également un rôle important dans la transition paysagère. La place Bouqueyre est à ce titre prise en exemple : c'est un espace de foirail entre la cité et l'espace rural qui doit être traité comme tel.

L'iconographie ancienne est à ce propos très intéressante à étudier. Elle renseigne sur le motif et les éléments qui le règlent : sols, tracés, profil, plantations...

Évolution urbaine et « lecture » de l'espace : logique et pittoresque

Un premier constat cependant : la nature du sol actuelle des différents espaces publics et la diversité des aménagements, amènent une certaine illisibilité dans le fonctionnement de la cité.

La manière de traiter les espaces publics doit amener une ambiance urbaine et une lecture de la ville et de son histoire. Si la plupart des espaces ont été construits durant la période médiévale, ils ont subi des transformations. La structure elle-même de ces espaces a été bouleversée par le percement de la rue Guadet en 1870 et le nouvel alignement imposé. Cette rue (profil, matériaux...) et ses façades reconstruites renvoient à une image de rue de la fin du XIXe siècle à valoriser.

Conclusions :

- **Comment unir les espaces tout en les qualifiant selon leur motifs ?**
- **Les espaces publics : une vraie question pour le projet urbain.**



La place du marché, rapport tracé, sol et façades et monuments. Un ensemble de cohérence majeur pour la ville.



2.3.6

Les ensembles de cohérence et les paysages urbains

Les espaces publics sont aussi des paysages urbains en lien avec l'architecture et les façades qui les bordent que se soit avec :

- un ensemble de façades de la même famille
- ou en dialogue avec les monuments : place du marché, église monolithe et chapelle, place du clocher...

De ces ensembles de cohérence naît une ambiance de lieu très appréciée.

En tant qu'usage, des questions demeurent, liées à la fréquentation : équilibre entre valeur d'usage et valeur d'image.



La présence des jardins et des vignes, un élément fort du paysage urbain et de la compréhension du site.



Les murs forment la continuité bâtie.



Les éléments de clôture, portail, portillon : un art de bâtir à part entière.

2.3.7

La valeur des jardins et des espaces végétalisés : la nature, les cultures et la ville

La valeur des jardins et des espaces végétalisés, nature, composition

Les jardins ont leur importance dans la cité pour :

- la qualité de certains espaces, en lien avec l'architecture
- les continuités «vertes» créées par les jardins sur certains secteurs, au dessus de l'enceinte/bas de la rue des Tourelles...
- leur valeur environnementale (aération/ perméabilité/ilot de fraîcheur) dans le tissu dense (à développer dans diag. environnemental)
- la valeur de certains sujets plantés dans le paysage et le site et leur rapport de gabarit et d'échelle avec le bâti.
- la valeur des parcelles agricoles (vignes) en lien avec les paysages urbains et la valeur du site et de sa silhouette.

Que ce soit à travers leur composition ou leur conservation ou à travers les essences utilisées, il convient donc d'avoir un regard particulier sur leur fonction et leur valorisation.

Le traitement des espaces libres, jardins et éléments d'accompagnement

Les jardins peuvent être accompagnés d'éléments inscrits dans une composition ou pas : puits, bassin, tonnelle, abris... Selon leur intérêt patrimonial ces éléments sont à conserver et valoriser.

L'intégration de nouveaux éléments peut être utile tels que les abris d'où la nécessité de faire évoluer les règles.

La valeur des murs et des clôtures

Ces espaces jardinés ou de cour, et même de vignes sont clos par des murs. Certaines rues sont donc bâties et d'autres sont dominées par la présence des jardins. La valeur des murs de clôture est essentielle dans la continuité bâtie et la lecture de la limite entre espace public/espace privé.

Ces ouvrages font appel comme les édifices à un art de bâtir particulier : mur de soutènement, mur, mur bahut surmonté d'une grille, éléments d'accompagnement, portails, portes, ferronnerie, haie...

Conclusions :

- **Quelle est la valeur réelle des végétaux identifiés sur le plan du PSMV actuel? Aller plutôt vers la protection d'un motif ?**
- **Distinguer les jardins, des vignes, les plantations urbaines des plantations dans les jardins.**
- **Les espaces agricoles (vignes) intégrées dans le PSMV. Un traitement particulier ?**
- **L'architecture des murs, des clôtures, les éléments d'accompagnements, à traiter de façon générique dans le règlement ?**

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 2.4

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

2.4.1 Question sur l'échelle des intérêts des immeubles, la nomenclature

2.4.2 Adapter la légende aux éléments particuliers du paysage?

2.4.3 Faire le lien entre l'échelle de l'immeuble et l'échelle du projet urbain



Maison Vauthier : immeuble à conserver avec toutes ses traces et éléments identifiés



Un ensemble cohérent à protéger extérieur/intérieur/Gris foncé



Maison sur le rempart, intérêt des extérieurs/Possibilité d'évolution intérieure/ Gris Moyen ?



Maison sur le rempart, pas d'intérêt extérieur/intérieur , possibilité de remplacer ? Gris Clair ?

2.4.1

Question sur l'échelle des intérêts des immeubles

Les immeubles très complexes, extérieur/intérieur, comment les faire évoluer ?

La visite de la Maison Vauthier éclaire sur quelques points supplémentaires:

Immeuble palimpseste (remarquable cf. étude PCR), sa façade sur rue est très complexe et présente différents niveaux de baies dont plusieurs non cohérents avec niveaux de plancher actuels trace de différents niveaux).

A l'intérieur, présence d'éléments dans les murs, d'une grosse poutre ancienne et d'une charpente ancienne (XVIII ?) couvrant la partie sur rue.

Actuellement, cet édifice est utilisé en tant que garage/débaras communal. La contrainte est une surface importante sans prise de jour latérale : quel autre usage possible, un lieu culturel ? Quel lien crée avec salle gothique ?

Implanté sur une parcelle traversante, il semble importance de garder un accès vers la place Pioceau.

- Immeuble à conserver avec toutes ses traces et éléments identifiés
- Pouvoir aménager à cette condition (quel niveau de plancher avec quelle façade ?)
- Catégorie immeuble à conserver pouvant être aménagé sous conditions (ne pas figer en l'état) – condition de maintien des éléments patrimoniaux

Ces questionnements sont aussi valables sur la maison Baudrier..

La maison au-dessus de la place Bouqueyre, un ensemble cohérent à protéger

Il s'agit d'une maison fin XIXe bien conservée et cohérente tant dans les intérieurs que les façades (ordonnance, menuiseries, cheminées, distribution...).

Cette maison récente mérite d'être protégée totalement.

- Catégorie immeuble à conserver et protéger (un gris foncé).

Le cas de maisons dont les intérieurs sont sans intérêts, récemment transformés : exemple des maisons construites sur le rempart MH.

Ces maisons sont construites sur le rempart protégé au titre des MH. Pour autant, elles ne présentent pas d'intérêt patrimonial dans leur intérieur (pas de distribution d'origine, plus d'élément) et des nouveaux aménagements sont donc possibles.

- Catégorie d'immeubles à conserver de par leurs façades, mais pouvant être modifiés sous condition de : maintien des structures principales cohérentes avec les façades

Le cas des maisons sans intérêts patrimoniaux particuliers

Cas de petites maisons sans intérêt sur les extérieurs et les intérieurs.

- Catégorie d'immeubles pouvant être conserver, évoluer, ou remplacer (gris clair)

Conclusions :

- **Revoir la classification/nomenclature 3 niveaux de gris /réévaluation lors des visites.**



Prendre en compte le soubassement rocheux dans la prescription rempart (vérifier ce qu'indique la protection)



Vignes, espace agricole à distinguer des espaces soumis à prescriptions particulières

2.4.2

Adapter la légende aux éléments particuliers du paysage?

Les fronts de taille, bancs rocheux et l'architecture troglodyte

Les fronts de taille font partis du paysage urbain de Saint-Emilion (rue du Couvent, contrescarpes hors MH, soubassement tour du Roi et maisons troglodytes voisines ...).

Ils ne peuvent véritablement considérés comme du bâti et des mesures spécifiques de confortement et de restauration sont à prescrire pour leur maintien.

Autre cas qui pose question, le rempart (MH) surmontant un front de taille :

- faire compter le soubassement rocheux dans la prescription rempart (vérifier ce qu'indique la protection)

Les espaces libres cultivés

Les parcelles de vigne font partie du patrimoine paysager de la cité et participent à son ambiance. Même si leur valeur économique les protège, il est intéressant de les distinguer des autres espaces libres plantés, pars et jardins.

Conclusions :

- **Créer une légende pour les distinguer du bâti et renvoie à des règles spécifiques**
- **Créer une légende espace agricole/vigne**



Logis Malet , depuis le chemin de ronde, vue sur les douves, les vignes...



L'ambiance de la rue des Écoles, la façade XVIIIe sur cour...

2.4.3

Faire le lien entre l'échelle de l'immeuble et l'échelle du projet urbain

Visite de l'îlot du logis Malet : l'édifice et son lien avec son contexte

La visite du logis, même protégé au titre des MH (pas de prescription) renvoie au lien existant entre l'édifice et son contexte, sa position dans la ville, dans le paysage urbain.

Coté ouest, situé sur un lieu exceptionnel, le logis Malet comprend une partie du chemin de ronde qui ouvre sur le paysage, avec la douve en premier plan (problème des voitures, état de la contrescarpe, mobilier urbain...) et les vignes sur le plateau.

Coté est, sa façade XVIIIe ouvre une cour et sur la rue des écoles, intéressante par son paysage urbain et son caractère de rue XVIII-XIXe.

Conclusions :

- ***Dans le cadre de la prescription à l'immeuble, tenir compte des ambiances***
- ***Lier les échelles des édifices (prescriptions) et le projet urbain***

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 2.5

Des enjeux pour le projet du PSMV

1- L'état des connaissances et les enjeux patrimoniaux

Le bâti postérieur à l'époque médiévale doit être considéré et analysé comme tout le bâti dans le PSMV

Les immeubles non étudiés dans le cadre du P.C.R. seront étudiés en priorité

Une prise en compte plus large de l'évolution des immeubles depuis l'époque médiévale

Les documentation inédite issue de la visite des immeubles dans le cadre du P.C.R. devrait être exploitée dans le cadre de la révision du PSMV

2- L'histoire et la topographie urbaine qui créent un paysage

Une histoire urbaine qui n'est plus à écrire, des conclusions à en tirer :

- Impact du morcellement des espaces occupés par les couvents
- Modalités de création des places, typologie des espaces publics et des immeubles correspondants
- Conséquences du percement de la rue Guadet et de l'extension nord
- Typologie des immeubles à affiner et analyse des évolutions du bâti

Points de vigilance pour le PSMV à établir :

- Physionomie et fonctionnement des fossés à approfondir
- Emplacements d'ouvrages défensifs disparus (portes, accès etc...) à surveiller
- Monumentalité de la cité fortifiée à maintenir, voire à renforcer

3- La typologie architecturale, l'art de bâtir et les éléments régulateurs

Une réflexion étendue au fonctionnement intérieur des édifices

- Possibilité d'évolution/intégrité des intérieurs - étude du fichier immeuble

De nouveaux critères pour les partis de restauration/restitution :

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

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

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

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

Des articles du règlement

Une méthodologie de « conservation », des principes

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

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

5- L'enceinte et les fossés, une valeur d'ensemble majeure du projet urbain

- E.R. à reconduire dans le PSMV : pour en faire quoi, pour quel projet d'ensemble ?
- Un ensemble à traiter en soit

6- Les espaces publics, les ensembles et les paysages urbains comme éléments du patrimoine à part entière

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

- Nature de ces espaces
- Un ensemble et une cohérence à rechercher
- Des continuités et articulations d'espaces à travailler

7- les jardins et les espaces libres : la spécification des concepts et des motifs

- Des espaces qui peuvent évoluer selon leur nature
- Une réelle valeur dans le tissu
- Des continuités d'espaces libres à maintenir
- Des espaces d'aération indispensables dans un tissu dense

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

3- LES PROBLEMATIQUES URBAINES

Chapitre 3.1

Une Cité Historique au coeur d'une gestion territoriale toujours plus vaste

Chapitre 3.2

Aujourd'hui, une cité touristique de renommée internationale face à l'engouement pour le patrimoine urbain et la promotion du vin

Chapitre 3.3

Un site urbain remarquable mais contraint, confronté à ses besoins

Chapitre 3.4

Synthèse des conclusions : des enjeux pour le projet urbain du PSMV

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 3.1

Une cité historique au coeur d'une gestion territoriale toujours plus vaste

3.1.1 Une cité et un territoire historique, ses institutions

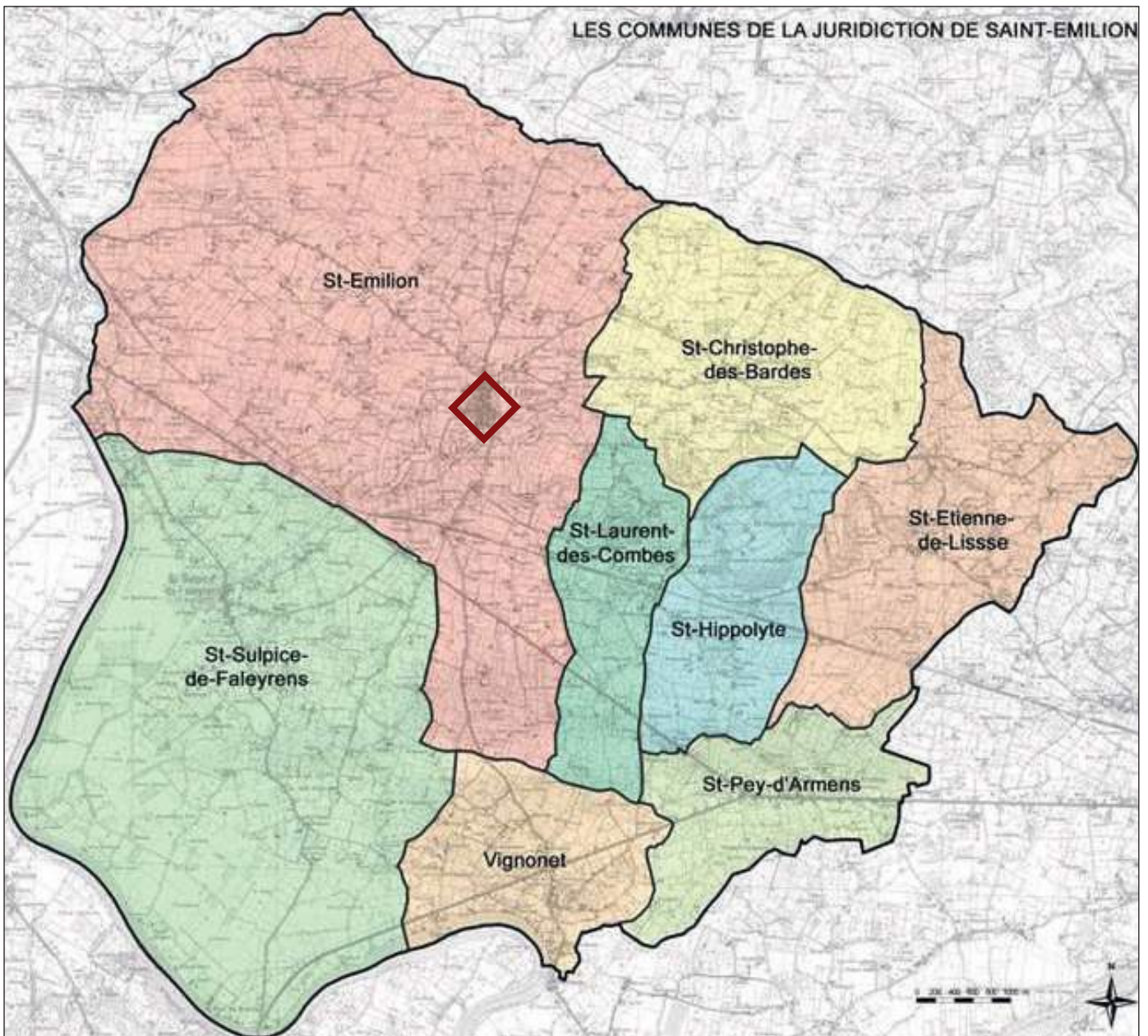
3.1.2 Un territoire administratif qui s'élargit : l'intercommunalité

3.1.3 Un territoire d'échelle métropolitaine : le Grand Libournais

3.1.4 Une forte attention au patrimoine, des premiers Monuments Historiques au Site Patrimonial Remarquable

3.1.5 L'inscription au Patrimoine Mondial au titre des paysages culturels

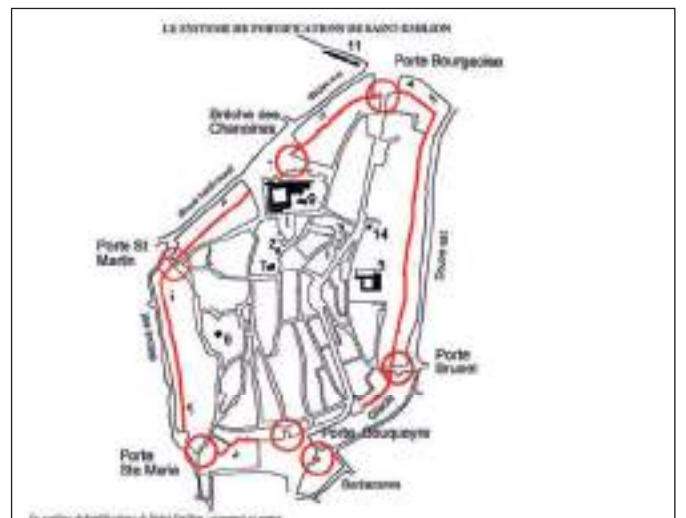
3.1.6 Le PSMV partie prenante du plan de gestion du Bien inscrit de 2013



Les contours de la Juridiction historique de Saint-Emilion, Diagnostic de l'AVAP, Cabinet de Curiosités, 2016



Illustration des modalités de constitution de l'enceinte de Saint-Emilion par l'encadrement de l'initiative privée, PCR



Le système de fortifications de Saint-Emilion, Rapport de Présentation du PSMV, Wagon, 2010

3.1.1

Une cité et un territoire historique, ses institutions

La création de la Juridiction dès le XII^{ème} siècle

La Juridiction de Saint-Emilion est créée dès le XII^{ème} siècle. En 1199, la «Charte des Falaises» est signée par Jean Sans Terre¹. Elle garantit «libertés et coutumes» et donne naissance à la Jurade chargée de l'administration civile et politique de la ville tout en lui permettant de s'établir en place forte. En 1289, son successeur, Edouard Ier, signe l'acte qui définit les limites de la Juridiction.

La circonscription comprenait huit paroisses en plus de Saint-Emilion, soit environ 7100 hectares. Elle est délimitée «de Saint-Emilion vers Castillon jusqu'au lieu vulgairement nommé près de Neyron ; de là au pont de pierre ; de ce pont au milieu de la rivière devant Branne puis jusqu'au ruisseau de Tillas ; de ce ruisseau à la Croix de Momagne, près de l'Hôpital de Pomerol ; de là au Guay de Layrat, depuis lequel jusqu'au Moulin de Raymond Curi, situé au lieu de Parsac, le ruisseau la Barbanne sert de limite de ce côté là à la Juridiction ; de ce moulin à l'ormeau de la carrua, sous Pey Blanquet ; et de ce lieu aux près de Neyron».

Les compétences de la Juridiction

La jurade est composée de «gens de bien» qui oeuvrent à la gestion des intérêts communaux et commerciaux de la Cité : gestion des fraudes, des abus, des vins «insuffisamment fins», administration d'un hôpital, relève des impôts de la noblesse et du clergé, défense des libertés.

Si la jurade prend en charge la construction des portes de la Cité et des douves, la charge de la construction des remparts, elle, est laissée aux propriétaires privés dont les demeures composent peu à peu le tour de ville fortifié (cf. Figure 00). Les portes étaient au nombre de six : Porte Bourgeoise au Nord, Brunet à l'Est, Portes des Chanoines et de Saint-Martin à l'Ouest, Portes Bouqueyre et Sainte-Marie au Sud.

Conclusions :

Dès l'origine, le souci de clore la ville, afin de la protéger et de contrôler l'activité commerciale, passe par une réglementation urbaine qui fixe pour les propriétaires privés les conditions de construction des demeures en bordure des douves. La Jurade est, elle, en charge de ces douves et de la construction des portes de la ville. Elle gère par ailleurs les principaux équipements.

1
Rapport de Présentation
du PSMV de Saint-Emilion,
Wagon, 2010

2
Charte patrimoniale pour la
mise en place d'un plan de
gestion, Juridiction de Saint-
Emilion, 2001

3.1.2

Un territoire administratif qui s'élargit : l'intercommunalité

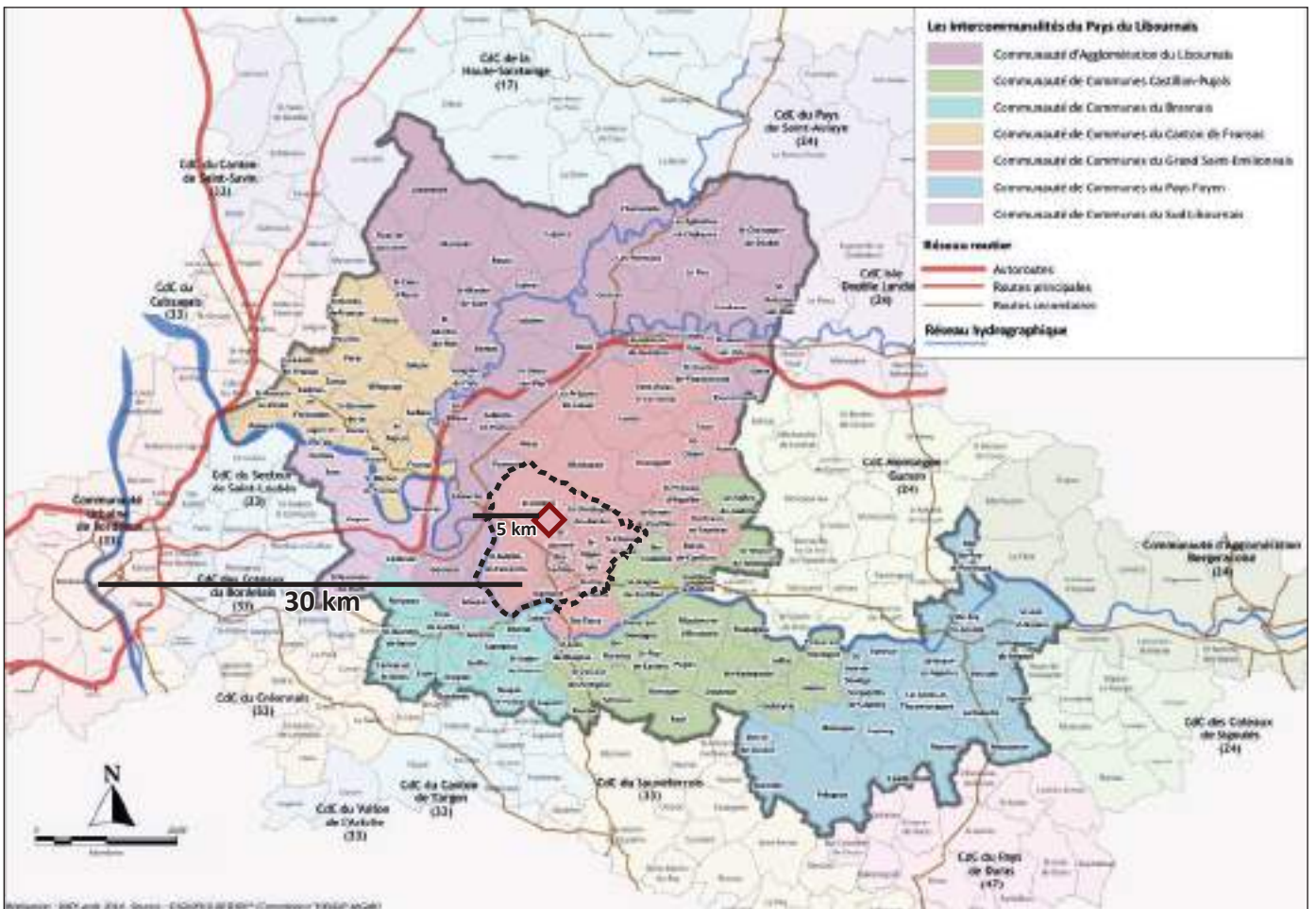
Jusqu'en 2012, le territoire hérité de la Juridiction reste peu ou prou stable dans ses limites avec la Communauté de Communes de la Juridiction de Saint-Emilion. Créée le 1er janvier 2013 par le regroupement de la Communauté de Communes de la Juridiction de Saint-Emilion, la Communauté de Communes du Lussacais et les cinq communes de Belvès-de-Castillon, Gardegan-et-Tourtirac, Saint-Genès de Castillon, Saint-Philippe-d'Aiguille et Sainte-Terre, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais regroupe aujourd'hui 22 communes pour plus de 15000 habitants. C'est un élargissement du territoire administratif initial qui avait prévalu jusqu'alors.

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

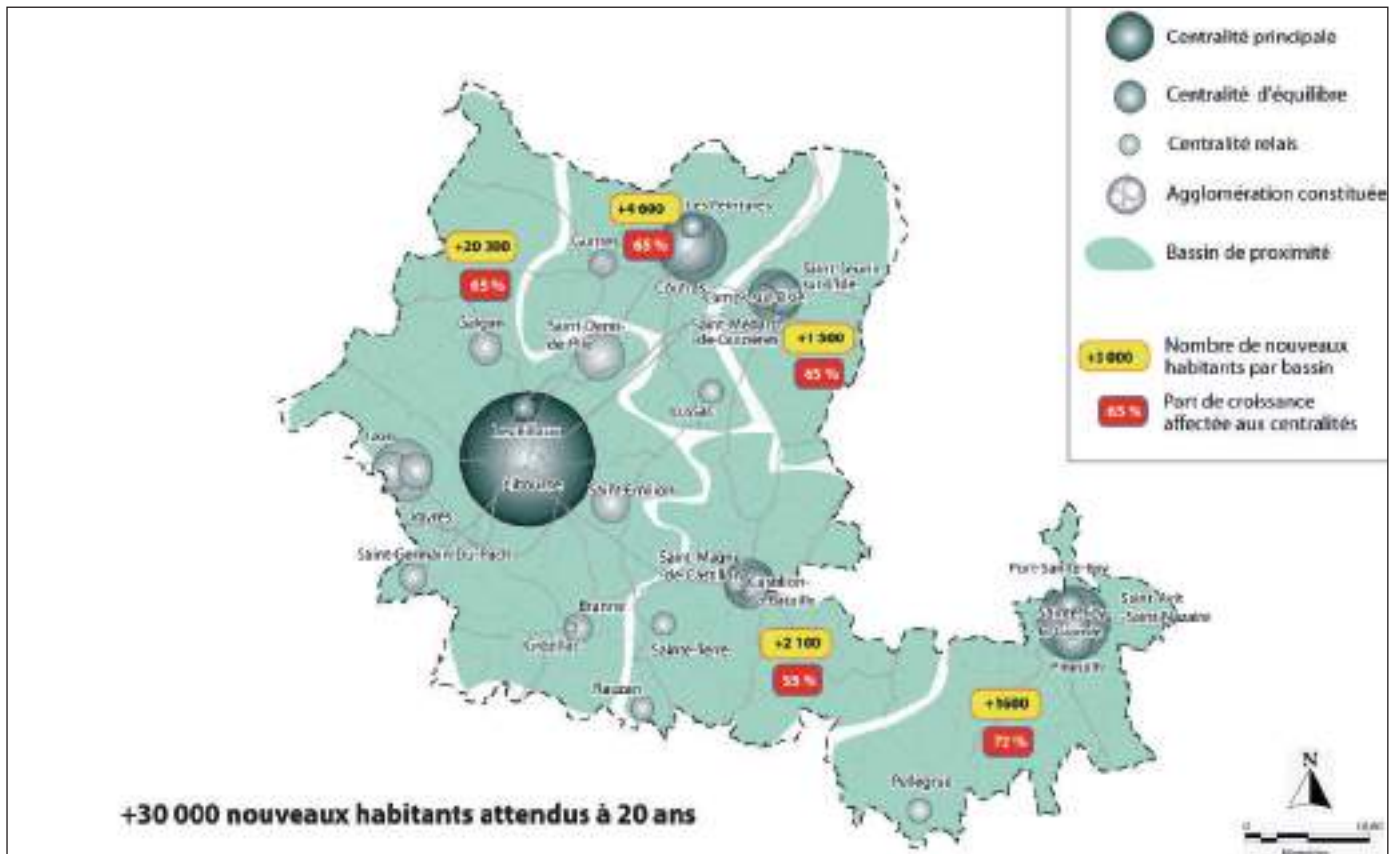
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des 22 communes du Grand Saint-Emilionnais s'articule autour de deux grandes orientations, déclinées en axes d'intervention. Le projet du PSMV est compatible avec l'ensemble de ces dispositions.

Conclusions :

Désormais, les politiques de l'urbanisme, des transports, de la valorisation du patrimoine et du logement social sont gérées au-delà des limites de la Juridiction initiale, à l'échelle des 22 communes. Face aux enjeux que rencontrent aujourd'hui la Cité de Saint-Emilion, c'est là un nouveau territoire pertinent pour trouver les réponses adéquates à des problématiques que le PSMV aura à traiter dans le périmètre du PSMV.



Périmètre du SCOT du Grand Libournais, aux portes de la métropole bordelaise, SMPL, 2014



Extrait du DOO du SCOT du Grand Libournais : Saint-Emilion comme « centralité relais », PETR, 2015

3.1.3

Un territoire d'échelle métropolitaine : le Grand Libournais

Le Pôle d'Equilibre Territorial Rural du Grand Libournais

Le Pays du Grand Libournais, structuré depuis le 21 décembre 2001 en syndicat mixte, s'est transformé le 1er janvier 2017 en Pôle d'Equilibre Territorial Rural (PETR). Il se compose de 5 intercommunalités comptant 137 communes autour de trois missions principales : l'urbanisme, et notamment la mise en oeuvre du SCOT, le développement économique, et les contractualisations pour la mise en oeuvre de politiques publiques de développement, d'aménagement et de solidarité entre les territoires.

La commune de Saint-Emilion, incluse dans le PETR bénéficie de sa proximité avec Libourne, située à 5 km mais également de l'aire d'influence de la Métropole Bordelaise à peine à 30 km.

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

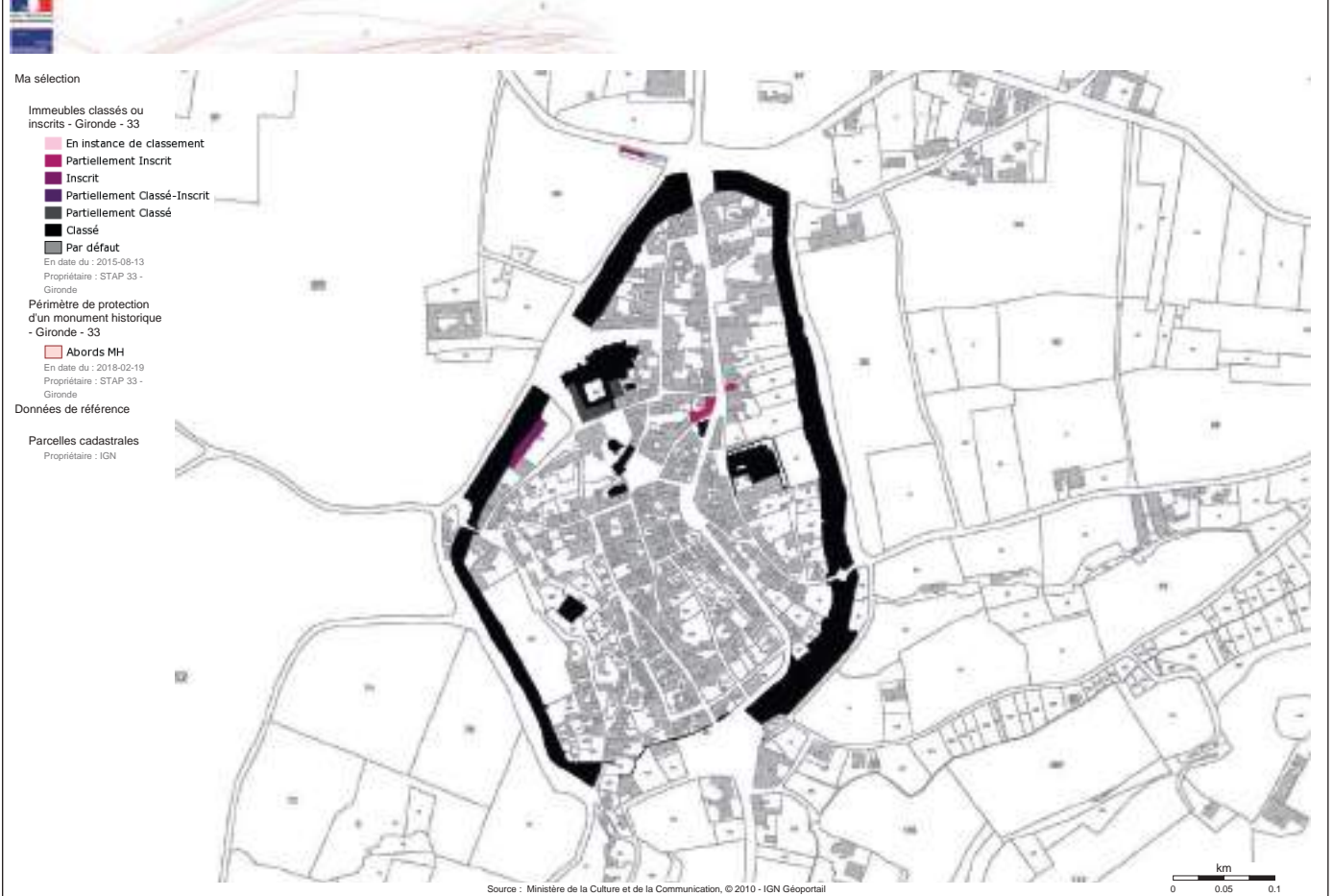
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Libournais a été adopté le 6 octobre 2016. Il s'étend sur le 137 communes du PETR. Le PSMV doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)¹. Celui-ci s'articule suivant les grandes orientations suivantes :

¹
Document d'Orientations et
d'Objectifs du SCOT du Grand
Libournais, 2016

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire
 - 1.1 Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain
 - 1.2 S'appuyer sur l'armature urbaine, support de solidarités et d'une urbanisation maîtrisée
 - 1.3 Répartir les équipements et les services pour une couverture optimale du territoire
- 2 La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver
 - 2.1 Assurer la vitalité des trames vertes et bleues
 - 2.2 Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires
 - 2.3 Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles
 - 2.4 Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles
- 3 Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie
 - 3.1 Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins
 - 3.2 Economiser et rationaliser l'usage de l'espace
 - 3.3 Développer et conforter la qualité des espaces bâtis
 - 3.4 Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités
4. Conforter l'économie et développer l'emploi
 - 4.1 Proposer et définir une armature économique équilibrée et performante
 - 4.2 Oeuvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion

Conclusions :

Ce dernier grand axe s'appuie spécifiquement sur la renommée de la cité médiévale de Saint-Emilion, avec pour ambition de faire bénéficier de cette attractivité au reste du territoire, tout en créant les liens avec les pôles touristiques régionaux. Outre les prescriptions portant sur la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti emblématique, l'accent est mis sur les mobilités touristiques : modes doux, navettes fluviales et facilitation des déplacements entre la gare ou le port de Libourne et les principaux sites touristiques, dont celui de Saint-Emilion. La révision du PSMV se doit de s'inscrire en compatibilité avec l'ensemble des orientations définies.



Localisation des Monuments Historiques de la Cité de Saint-Emilion, Atlas des Patrimoines, 2018

3.1.4

Une forte attention au patrimoine, des premiers Monuments Historiques au Site Patrimonial Remarquable

Une reconnaissance ancienne du patrimoine monumental de Saint-Emilion¹

Un classement précurseur en 1840 :

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

Une vague importante de classements en 1886 :

- **Eglise monolithe Saint-Pierre** (CLMH : l'église le 12 juillet 1886 et le clocher le 23 octobre 1907)
- **Couvent des Cordeliers** : cloître, église, bâtiment conventuel, mur de clôture (CLMH, 6 mai 2005, 1er classement du Cloître des Cordeliers le 12 juillet 1886)
- **Palais Cardinal (ancien)** (CLMH, 12 juillet 1886)
- **Donjon** (CLMH, 12 juillet 1886)
- **Remparts** (CLMH, 12 juillet 1886)

Deux classements isolés en 1905 et 1920 :

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

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

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

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

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

Une extension progressive de la reconnaissance du patrimoine de Saint-Emilion

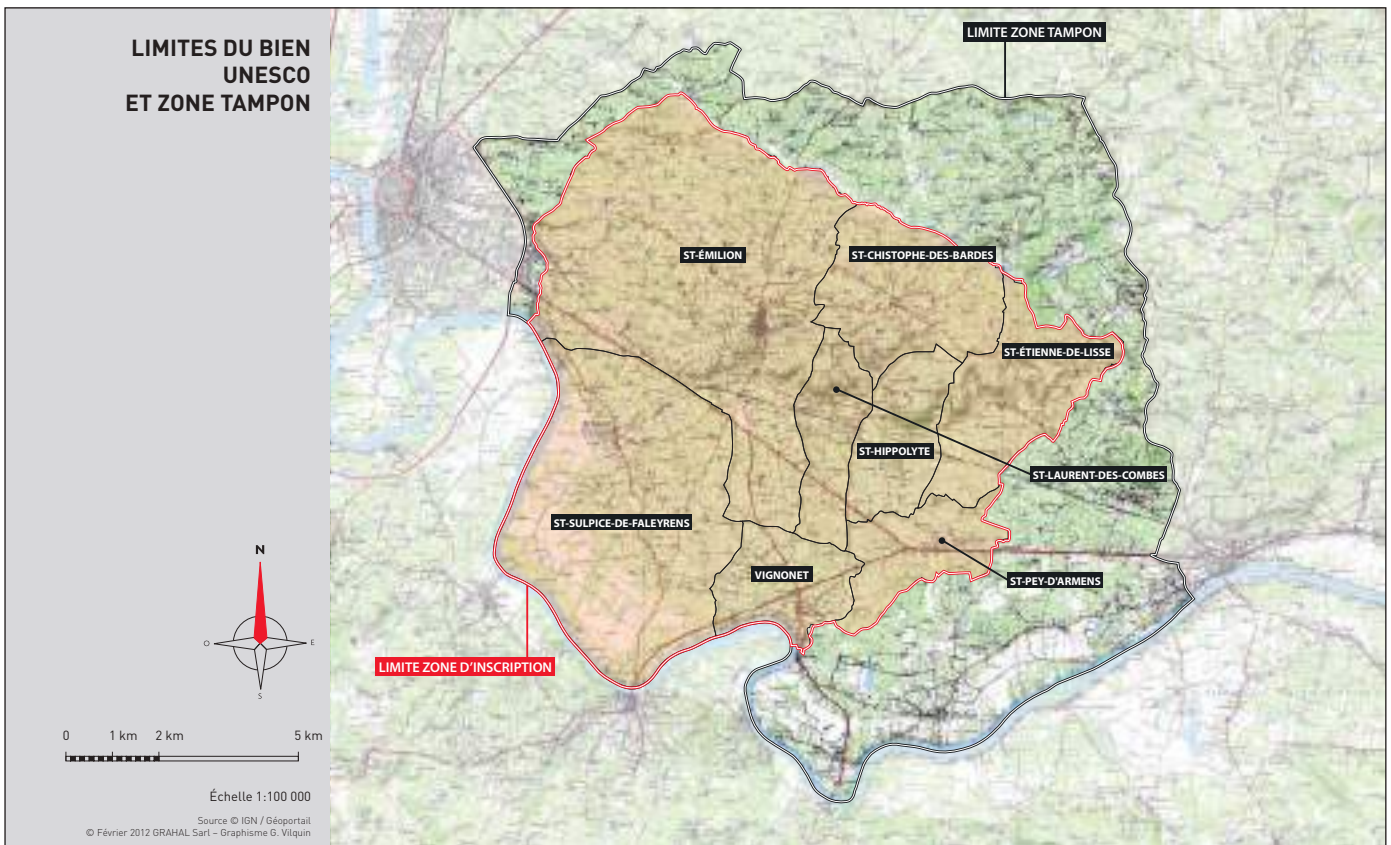
Une première extension de la reconnaissance patrimoniale à l'ensemble urbain de Saint-Emilion avec l'approbation du Secteur Sauvegardé de Saint-Emilion en 1986 qui recouvre la totalité de la Cité Médiévale.

Ensuite, et dès la fin des années 1990, un nouvel élargissement au paysage culturel de la Juridiction suite à son inscription sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité en 1999. En 2006, la Zone de Protection du Patrimoine Paysager est approuvée sur le périmètre du Bien inscrit. Elle est transformée en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en 2012.

En 2016, le Site Patrimonial Remarquable recouvre l'entièreté du territoire de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion en intégrant à la fois le périmètre de l'AVAP et le périmètre du PSMV.

Conclusions :

La reconnaissance du patrimoine saint-émilionnais suit les évolutions nationales et supranationales de la reconnaissance patrimoniale : une première approche originelle par la collection de monuments dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle qui s'étend dès les années 1960 à la reconnaissance des ensembles urbains pour aboutir à la fin du XX^{ème} siècle à l'émergence de la notion de paysage culturel patrimonial.



Limite du bien et zone tampon, Grahal, 2012



Le vignoble de la Juridiction de Saint-Emilion : paysage culturel, unesco.org, Editions Gelbart

3.1.5

L'inscription au Patrimoine Mondial au titre des paysages culturels

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

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

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

Le territoire inscrit est constitué des huit communes de l'ancienne juridiction, pour une superficie totale de 7846 hectares : Saint-Emilion, Saint-Christophe-des-Bardes, Saint-Etienne-de-Lisse, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-des-Combes, Saint-Pey-d'Armens, Saint-Sulpice-de-Faleyrens et Vignonet. La zone tampon du bien se développe autour du périmètre central, du Nord-Ouest au Sud/Sud-Est et comprend une partie des communes de Libourne, Pomerol, Néac, Puisseguin, Saint-Genès-de-Castillon, Sainte-Colombe, Saint-Magne-de-Castillon et Sainte-Terre¹.

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

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

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

Le 24 juillet 2001, les Maires des communes de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion s'engagent par la « Charte patrimoniale pour la mise en place d'un plan de gestion »³. Ce document a pour ambition de programmer des actions fédérées en vue de la mise en place du plan de gestion demandé. Les moyens et les outils envisagés sont : l'adoption de plans locaux d'urbanisme (PLU) ; suivis d'une Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager (ZPPAUP) ; la création d'une Communauté de Communes à l'échelle du Bien ; la création d'un Office de Tourisme ; la création d'un Conservatoire du Paysage culturel qui centralisera les grandes actions à mener pour la mise en valeur et la mise en réseau du patrimoine paysager et culturel du territoire.

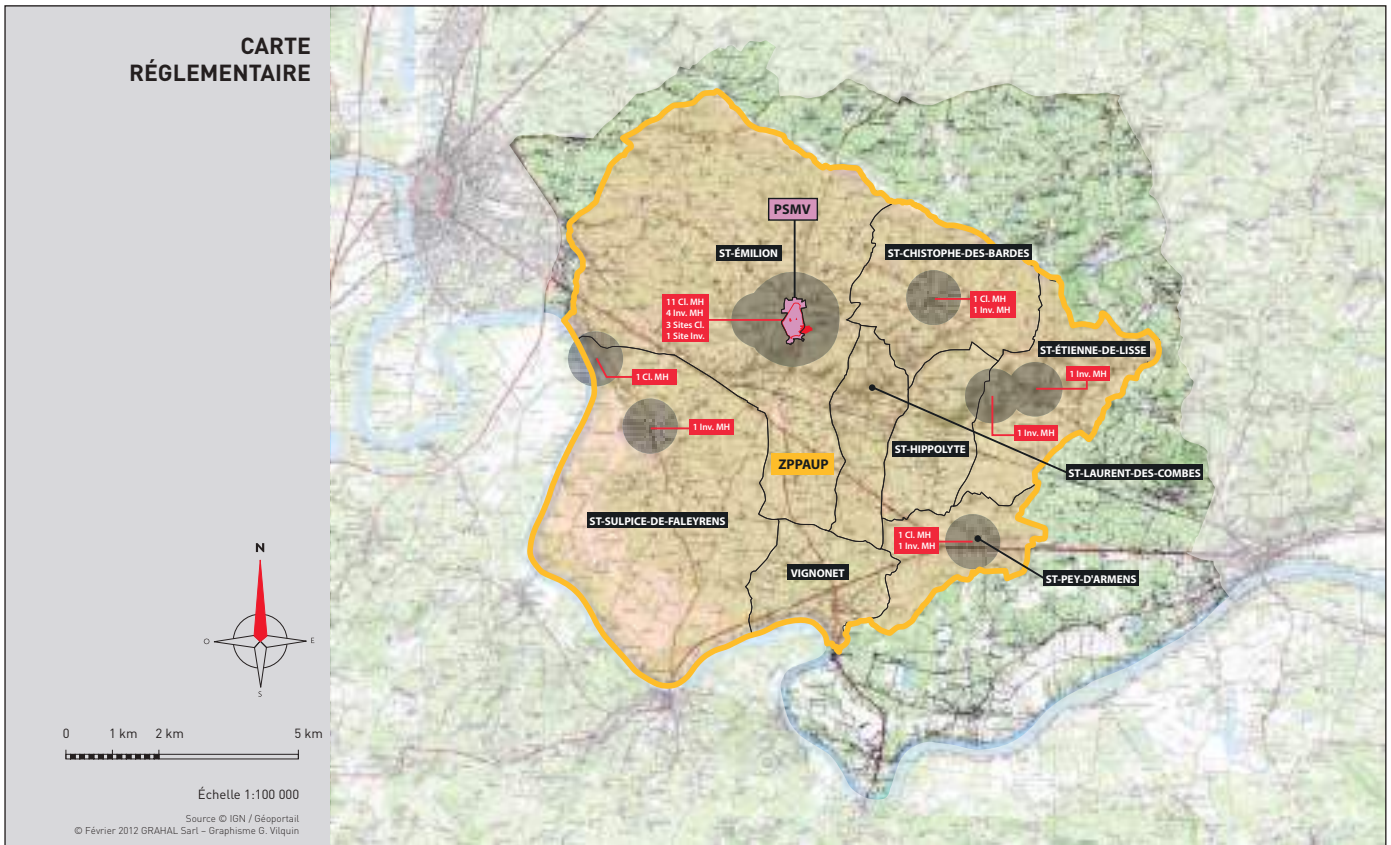
Conclusions :

La reconnaissance UNESCO entérine à la fois la reconnaissance du paysage culturel autour et au-delà de la Cité de Saint-Emilion et la valeur universelle exceptionnelle de la Juridiction. C'est là à la fois une consécration et une invitation à travailler la gestion du bien inscrit à la juste échelle.

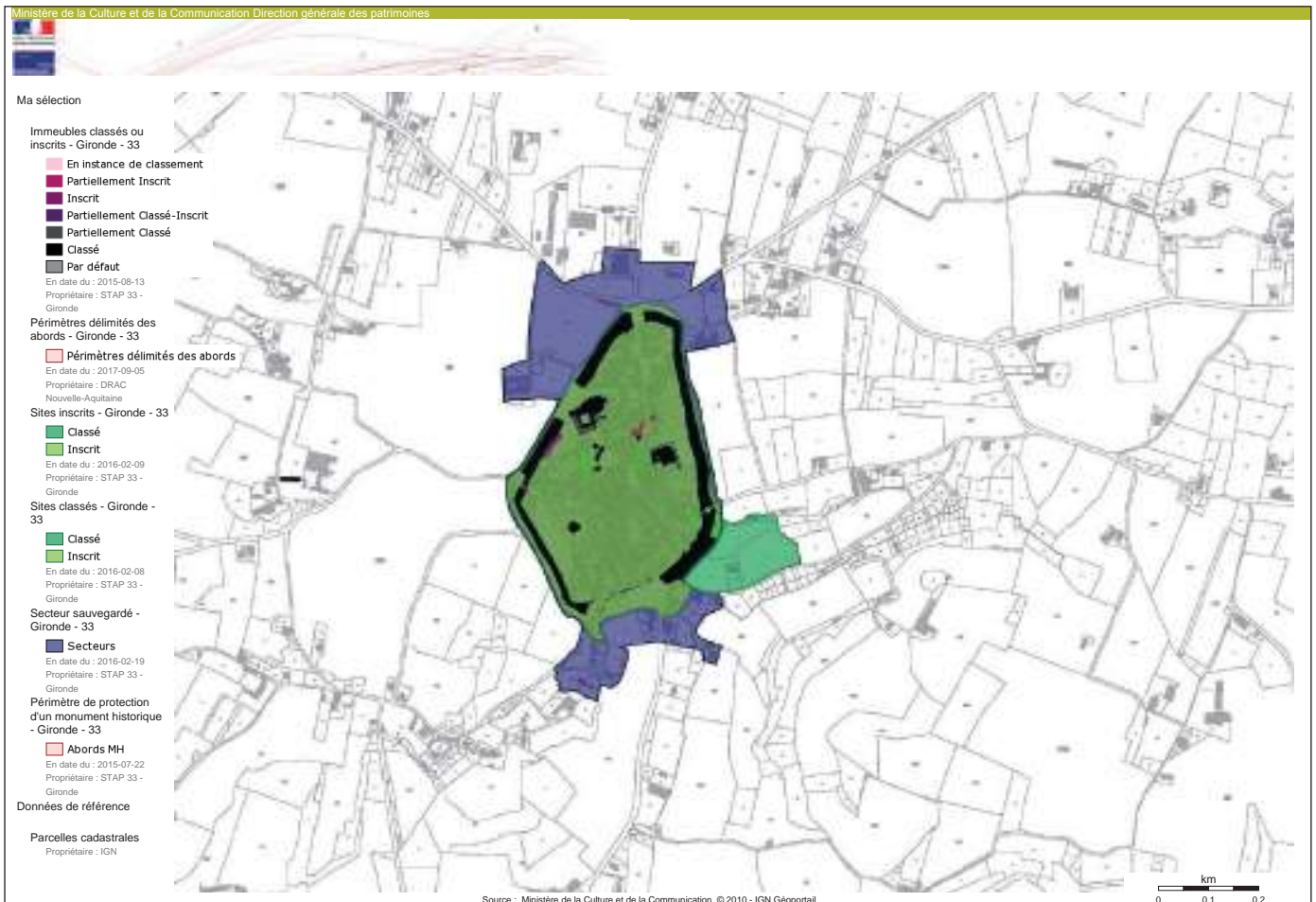
¹
Elaboration du plan de gestion,
Juridiction de Saint-Emilion,
2013

²
Recommandations de
l'ICOMOS pour l'inscription de
la Juridiction de Saint-Emilion,
N°932, 1999

³
Charte patrimoniale pour la
mise en place d'un plan de
gestion, 2001



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



Les différentes protections au titre des Codes du Patrimoine et de l'Environnement sur la Cité de Saint-Emilion, Atlas des Patrimoines, 2017

3.1.6

Le PSMV partie prenante du plan de gestion du Bien inscrit de 2013¹

1
Elaboration du plan de gestion,
Jurisdiction de Saint-Emilion,
2013

2
La terrasse de Plaisance et
les cours qui la séparent de la
Chapelle de la Trinité, 1935 ;
L'esplanade de la Porte Brunet
et une bande de terrain
plantée de vignes, 1935 ; La
Terrasse du Cap de Pont et
les immeubles en contre-bas,
1936

En 2013, l'élaboration du plan de gestion est décidée. Il fait suite à la Charte patrimoniale de 2001 qui a été suivie de différentes initiatives qui ont participé des actions de gestion et de sauvegarde du Bien (PPRMT, SCOT, Pôle d'Excellence Rurale, AVAP, PCR, PLUi) et donc également l'approbation en 2010 du PSMV puis le lancement de la procédure de révision en 2011.

Le Périmètre du PSMV régi par le PSMV en révision est ainsi partie prenante d'un ensemble d'outils de gestion pour la sauvegarde du paysage culturel recensés en 2013. Il s'articule en complémentarité avec les différents Monuments Historiques et leurs abords, les sites classés sur la Commune de Saint-Emilion², le site inscrit de « La Ville de Saint-Emilion et ses abords », le PLU intercommunal, l'AVAP ainsi que les différents outils de gestion des eaux (SDAGE, SAGE, Contrat de Rivière) et les protections et reconnaissances environnementales (Natura 2000, ZNIEFF).

Si le plan de gestion met en avant la solidité de l'attirail réglementaire encadrant le Bien et la cohérence administrative de sa gestion qui garantit efficacité et opérationnalité, il alerte cependant sur la sanctuarisation du territoire qui se traduit par un déclin démographique, l'altération de la mixité sociale, le tourisme de masse, les mutations de la nature, des pratiques et des singularités culturelles liées au milieu viticole. Cela entraîne des incidences sur le Bien et notamment la dégradation du bâti liée à la vacance, la baisse des revenus communaux et la disparition des commerces de proximité. La gestion des flux touristiques est identifiée comme un enjeu essentiel pour l'avenir du territoire. Le risque lié aux carrières également est susceptible d'affecter l'intégrité du Bien.

Le PSMV est mobilisé pour les objectifs de gestion opérationnelle du plan de gestion à différents titres :

- concernant l'enjeu 2 de maintien de l'enveloppe bâtie des villages et de maîtrise du développement urbain au titre des espaces à maintenir dégagés de toute construction en élévation ainsi qu'au titre de la préservation de la morphologie du bourg ;
- concernant l'enjeu 3 de maintien des caractéristiques architecturales traditionnelles au titre des règles relatives à la hauteur maximale et à l'aspect extérieur des constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords ;
- concernant l'enjeu 4 de maintien et d'amélioration de l'environnement naturel au titre de l'interdiction d'implantation d'antennes traditionnelles et d'antennes-relais paraboliques, mais sans cependant traiter explicitement des antennes-relais des opérateurs
- le PSMV tient également compte des anciennes carrières qui supportent un bâti remarquable et du risque mouvements de terrain, en lien avec le PPRMT ;
- concernant l'enjeu 5 de développement du territoire et d'adaptation aux besoins actuels, le PSMV encadre étroitement les prescriptions concernant les enseignes.

Conclusions :

Le PSMV apparaît ainsi comme l'un des outils pivots de la gestion du Bien. Dès lors, face aux enjeux identifiés, et notamment les craintes sur la muséification de la Cité, les problématiques rencontrées à l'échelle du périmètre du PSMV doivent pouvoir être traitées à ces deux échelles étroitement liées.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 3.2

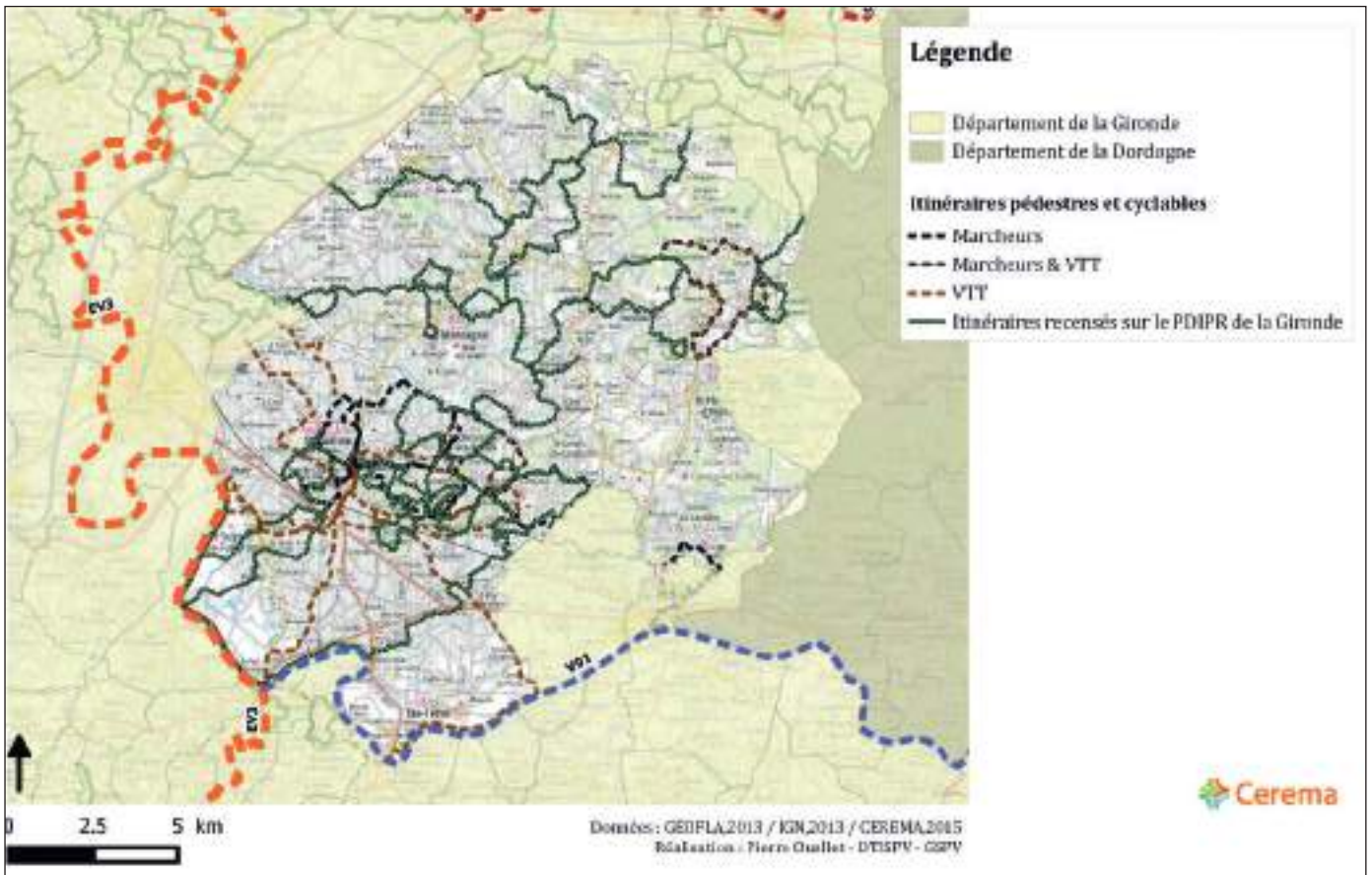
Aujourd'hui, une cité touristique de renommée internationale face à l'engouement pour le patrimoine urbain et la promotion du vin

3.2.1 Une cité dédiée au tourisme international

3.2.2 Un pôle d'emplois local

3.2.3 Une cité spécialisée dans le commerce touristique lié au vin

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



Une découverte qui tend à s'étendre au-delà de la cité : boucles pédestres et cyclables proposées par l'Office de Tourisme, CEREMA, 2015



Prix et localisation des locations dans la cité sur le site airbnb.fr recherche effectuée le 14 décembre 2017

3.2.1

Une cité dédiée au tourisme international

1
Présentation du Président de
l'Office de Tourisme au Rotary
Club, 15 mars 2017

2
Rapport de Présentation
du PSMV de Saint-Emilion,
Wagon, 2010

3
Etude de déplacement sur le
territoire de la CdC du Grand
Saint-Emilionnais, CEREMA,
2015

4
Rapport d'activité de la CdC du
Grand Saint-Emilionnais, 2016

5
airbnb.fr, recherche effectuée le
14 décembre 2017

Une excursion touristique de niveau international

La fréquentation de la Cité de Saint-Emilion est estimée à un million de visiteurs¹. En 2016, les monuments souterrains ont accueillis 110 000 visiteurs (contre 70 000 en 2004)² et 200 000 plans et brochures ont été distribués par l'Office de Tourisme. La Cité de Saint-Emilion accueille ainsi une dizaine de nationalités différentes et se positionne comme une destination touristique d'envergure internationale. Les visiteurs sont attirés par la réputation d'excellence des vins, la découverte du vignoble et le patrimoine bâti et urbain remarquable de la Cité.

La découverte de Saint-Emilion et de son vignoble est intégrée dans un circuit d'excursions, au départ de Bordeaux principalement, participant ainsi d'une offre globale de valorisation du bordelais. Cela se traduit par des visites rapides, à la journée ou à la demi-journée et par une saisonnalité forte avec une haute saison d'avril à fin octobre. 80% des touristes viennent en voiture individuelle et 18% en autocar, entraînant des pics de saturation des capacités de stationnement dans et à proximité de la Cité³.

Néanmoins, à l'échelle de la CdC du Grand Saint-Emilionnais, 202 hébergements sont recensés en 2016, pour une capacité de 2740 lits touristiques dont un tiers sont concentrés sur la Commune de Saint-Emilion⁴.

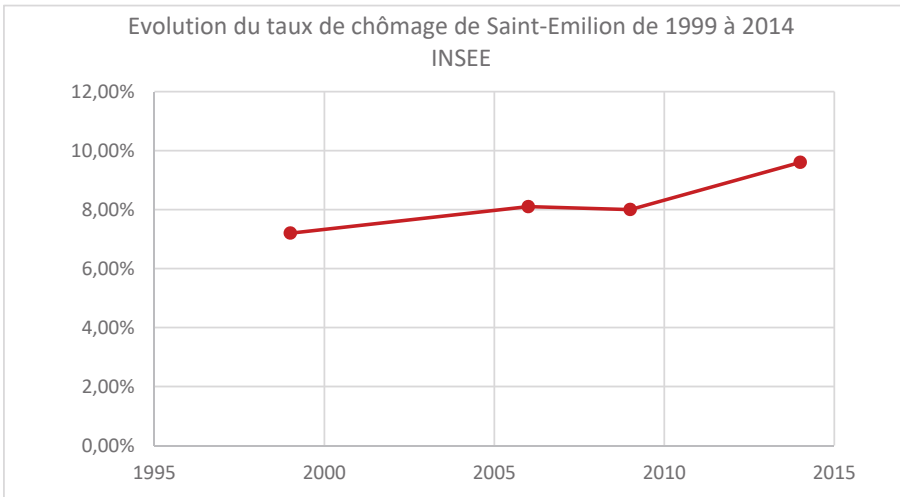
L'apparition des plateformes de location en ligne participe d'un accroissement de l'offre d'hébergements dans un cadre légal restant à définir. Une veille territoriale est exercée par les services de la CdC du Grand Saint-Emilionnais pour recouvrer les hébergeurs touristiques non déclarés. Fin 2017, la plateforme AirBnB recense sur la Cité une trentaine de logements en location, pour des chambres chez l'habitant ou des logements entiers⁵.

Un enjeu d'élargir à la découverte au Saint-Emilionnais

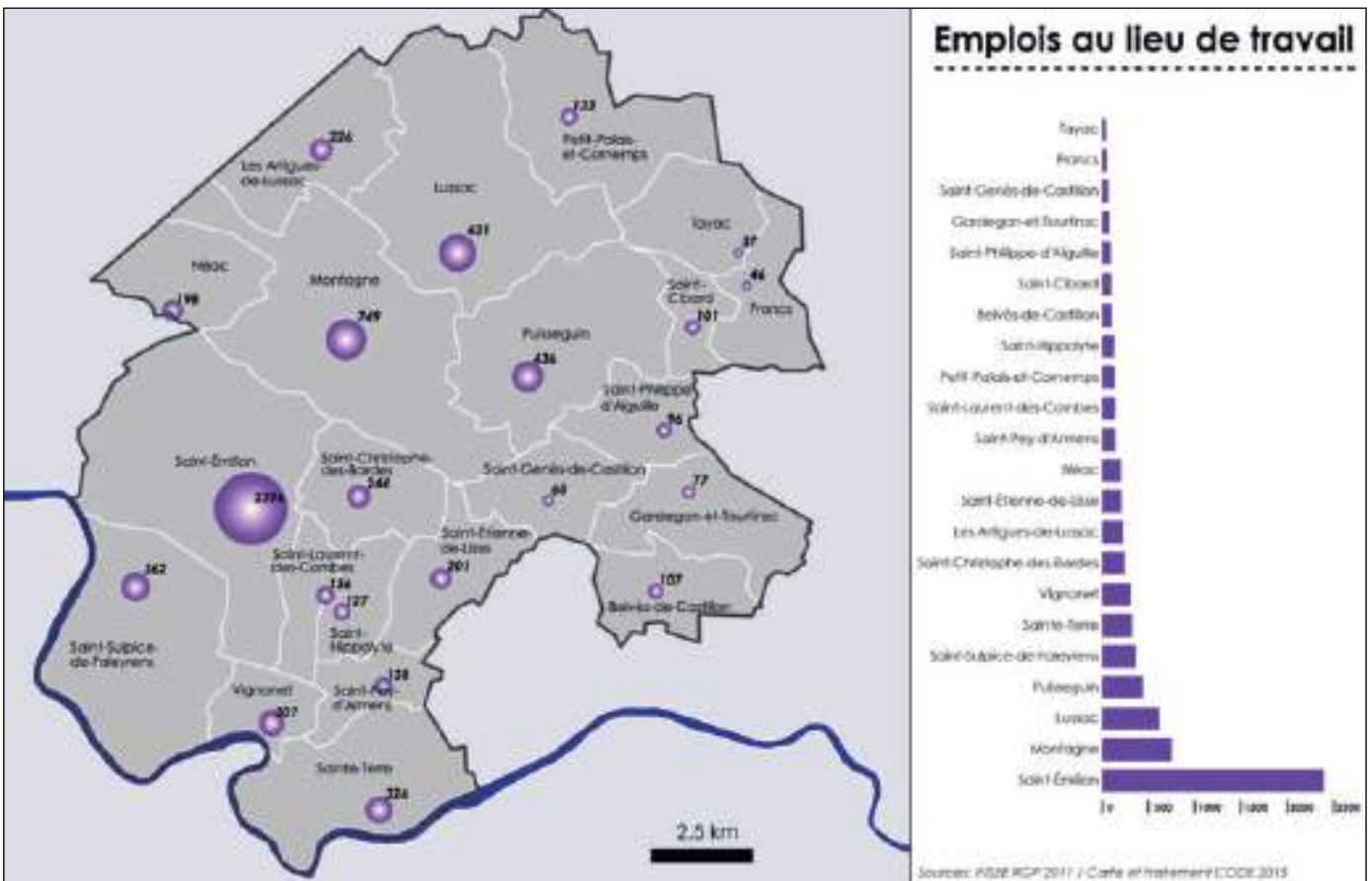
Les démarches en cours, aussi bien du fait de la labellisation UNESCO et de l'AVAP que de l'élargissement de l'intercommunalité au Grand Saint-Emilionnais voire même au SCOT du Grand Libournais, tendent à préconiser un élargissement de la découverte de la Cité à son territoire élargi. Dans cette ambition, l'Office de Tourisme de Saint-Emilion propose de nombreux circuits et itinéraires de découverte au coeur du vignoble dont bon nombre sont au départ de la Cité. Ces circuits s'appuient pour partie sur le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) qui offre différents itinéraires au départ de la Cité.

Conclusions :

Aujourd'hui, la Cité de Saint-Emilion est à la fois gagnante et victime de son succès. La fréquentation touristique de niveau international, ainsi que la vitalité de l'économie liée au commerce à la production du vin font d'elle un pôle d'emplois important pour le territoire. Cependant, son hyperspécialisation touristique menace à terme à la fois le patrimoine bâti, de plus en plus abandonné par les habitants qui quittent la Cité, et le patrimoine urbain aux espaces publics envahis de stationnements toujours saturés.



Une augmentation régulière du taux de chômage de 1999 à 2014, d'après INSEE, RP 2014



Saint-Emilion, pôle d'emplois local pour la CdC du Grand Saint-Emilionnais, Rapport de présentation du PLUi, Metropolis, 2016

3.2.2

Un pôle d'emplois local

1
L'ICE est égal au nombre
d'emplois dans la zone pour
100 actifs ayant un emploi
résidant dans la zone,
INSEE, RP 2014

2
Rapport de présentation du
PLUi, Metropolis, 2016

3
INSEE, RP 2014

Une cité active : un pôle d'emplois local

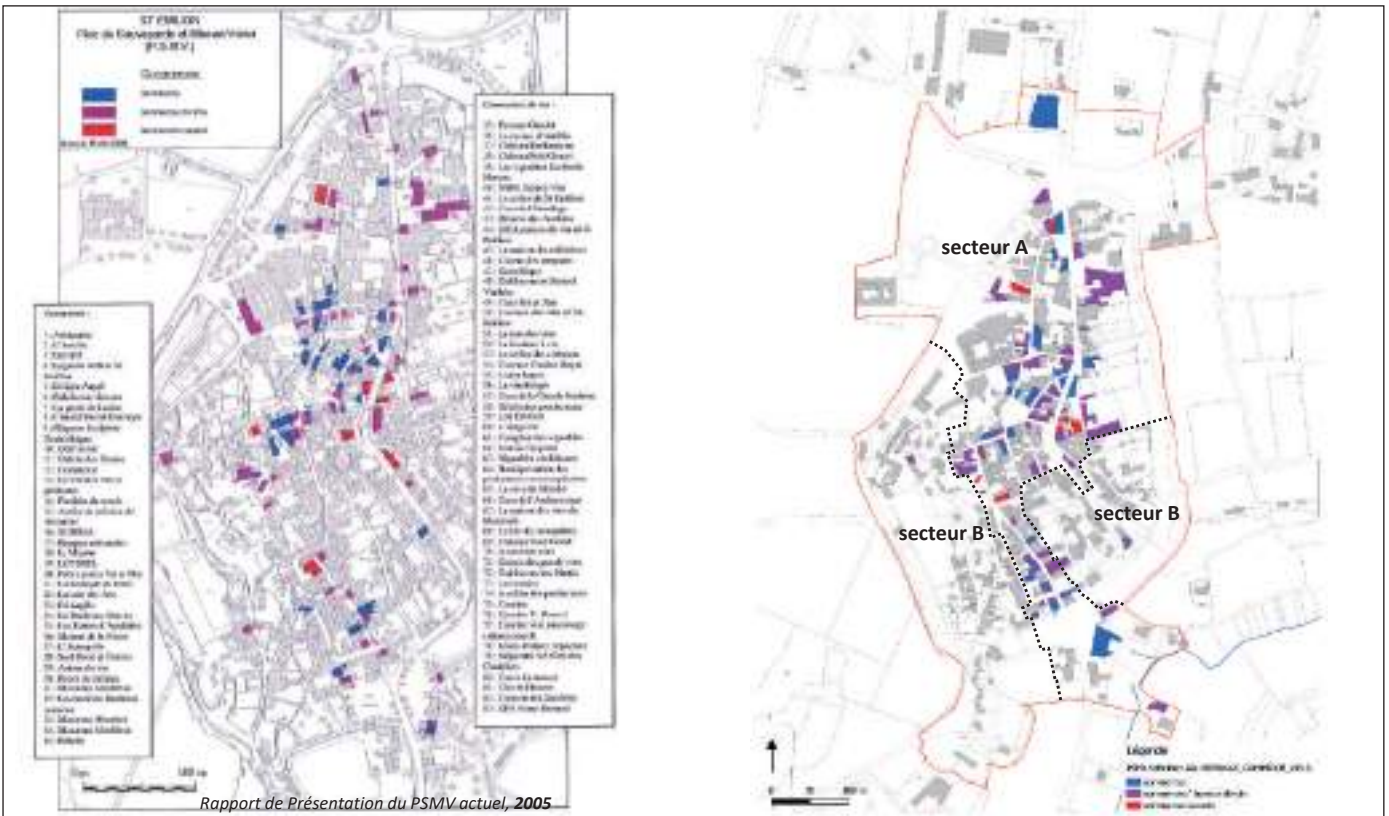
L'Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) de Saint-Emilion est de 312.5 en 2014, en nette augmentation par rapport à 2009 où il s'élevait à 253.3¹. Cela signifie donc que la commune de Saint-Emilion offre trois fois plus d'emplois que nécessaire pour faire travailler l'ensemble de sa population active. Elle est donc un pôle d'emplois local et accueille un tiers des emplois de la CdC du Grand Saint-Emilionnais. Grâce à cela, le taux de chômage, malgré une augmentation régulière de 1999 à 2014 (de 7.2 à 9.6%), reste ainsi relativement bas comparé au taux de chômage départemental de 13%².

De nombreux flux domicile-travail liés

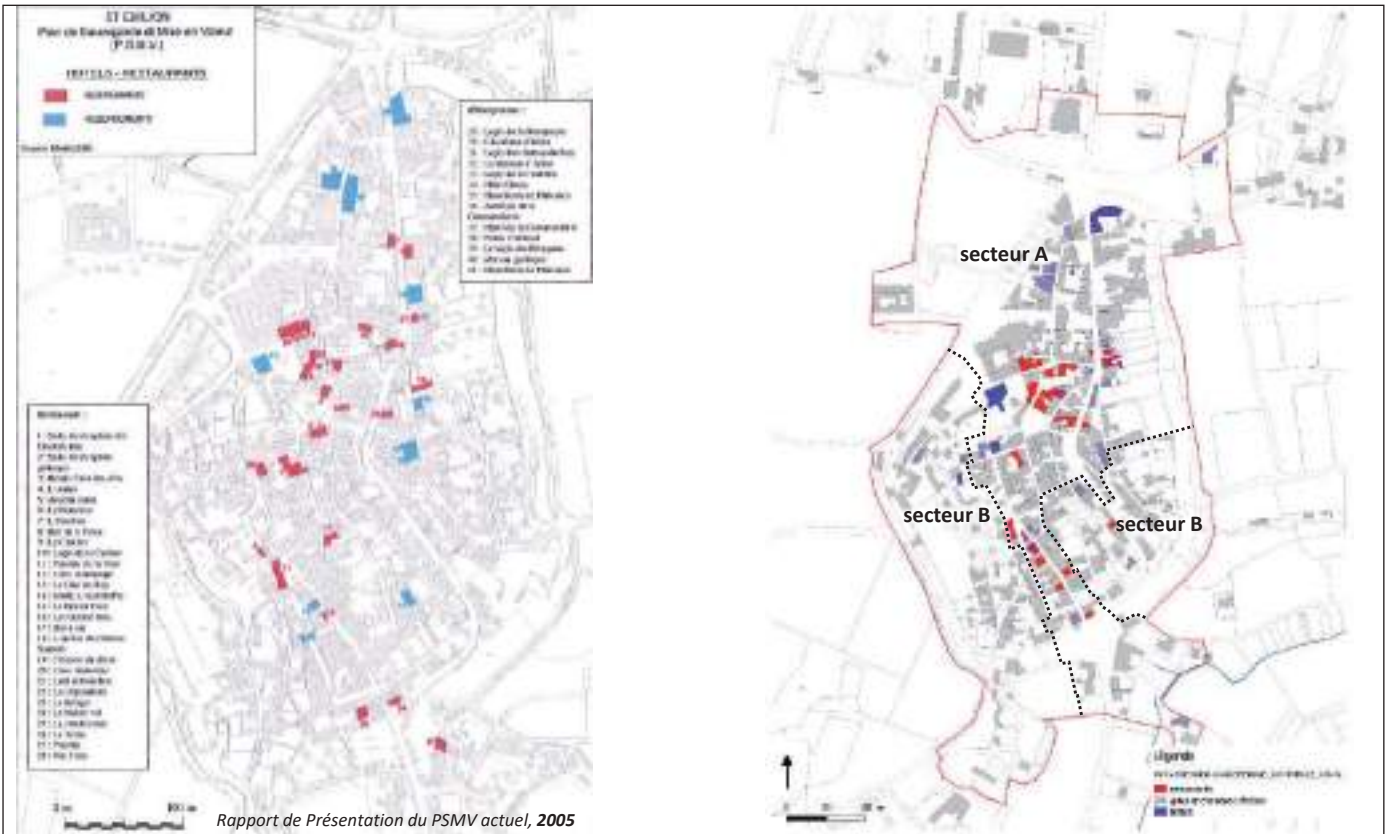
Cependant, si l'on considère le fait que presque la moitié de ses actifs travaillent en dehors de la commune de résidence, ce sont autant de déplacements individuels qui partent et arrivent sur la commune chaque jour. Avec une part de moyens de transports utilisés de plus de 70% en véhicule individuel pour se rendre au travail en 2014³, les besoins en stationnement journalier sont importants avec des pics liés aux activités saisonnières comme les vendanges en fin d'été.

Conclusions :

Grâce à son attractivité touristique, mais également à la vitalité des activités économiques liées au vin, la commune de Saint-Emilion se positionne comme un pôle d'emplois majeur du territoire de la CdC du Grand Saint-Emilionnais. En contrepartie, elle doit faire face à des flux domicile-travail très importants, principalement fondés sur la voiture individuelle qui s'ajoutent et entrent en conflit avec les flux touristiques qui suivent peu ou prou les mêmes temporalités.



Localisation des commerces, commerces en vin et commerces vacants de 2005 à aujourd'hui



Localisation des restaurants et des hébergements touristiques de 2005 à aujourd'hui

3.2.3

Une cité spécialisée dans le commerce touristique lié au vin

1
d'après le Rapport de Présentation
du PSMV, 2010

Le tissu commercial est déjà dense en 2010¹ et concentré autour de la Place du Clocher, de la Place du Marché au Bois, de la Place de l'Eglise Monolithe et des rues avoisinantes. Cependant, il est peu diversifié car fortement lié à la fréquentation touristique et à sa saisonnalité.

La cartographie des activités commerciales réalisée en 2017 à partir de l'enquête de terrain confirme cette répartition. Elle est accentuée par les secteurs A et B du règlement qui répartissent les possibilités d'implanter ou non des commerces. Les commerces et bureaux liés à l'activité viticole ont tendance à s'étendre.

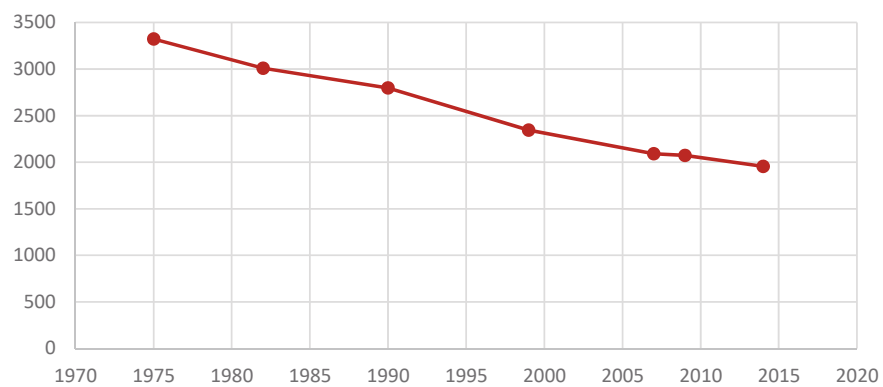
La répartition des hébergements touristiques et des lieux de restauration traduit une double tendance : croissance des locations touristiques, en concurrence de fait avec l'habitat, et croissance des restaurants en lien avec la fréquentation touristique.

Conclusions :

Du fait des héritages de son Histoire, confortés notamment par les secteurs A et B du PSMV, la cité est aujourd'hui double : un secteur A commerçant et dévolu au tourisme où se concentrent les parcours d'achat et de découverte ; un secteur B calme et dévolu à l'habitat où vivent encore les derniers habitants de la cité.

Evolution de la population de Saint-Emilion de 1975 à 2014

INSEE



Une perte régulière de population pour la commune de Saint-Emilion depuis les années 1970 d'après INSEE, RP 2014

3.2.4

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

Une perte constante de population due principalement au solde migratoire négatif

1
INSEE, RP 2014

De 1975 à 2014, la commune de Saint-Emilion a régulièrement perdu plus de 40% de sa population. De 3323 habitants en 1975, elle ne compte plus en 2014 que 1956 habitants¹. La situation est particulièrement frappante sur le centre ancien où ne vivent plus aujourd'hui que 280 habitants².

2
Mairie, 2016

Cette perte de population s'explique principalement sur l'ensemble de la période par un solde migratoire négatif (-1,6% de 2009 à 2014)¹ et un solde naturel positif (0,4% de 2009 à 2014) mais insuffisant pour compenser les départs.

Un vieillissement accru dans le périmètre du PSMV

3
Rapport de Présentation du
PSMV de Saint-Emilion, Wagon,
2010

En 1999, un tiers de la population intra-muros avait plus de 60 ans³. Ils représentent alors 34% de la population de la cité tandis qu'ils ne constituent que 21% du reste de la commune. Du fait des nombreuses difficultés d'accessibilité pour les personnes vieillissantes et les personnes âgées (accès aux logements dans les étages, relief des rues, pavages...), la question de leur maintien se pose encore aujourd'hui.

4
Programme Local de l'Habitat
2016 - 2022, CdC du Grand
Saint-Emilionnais, mars 2016

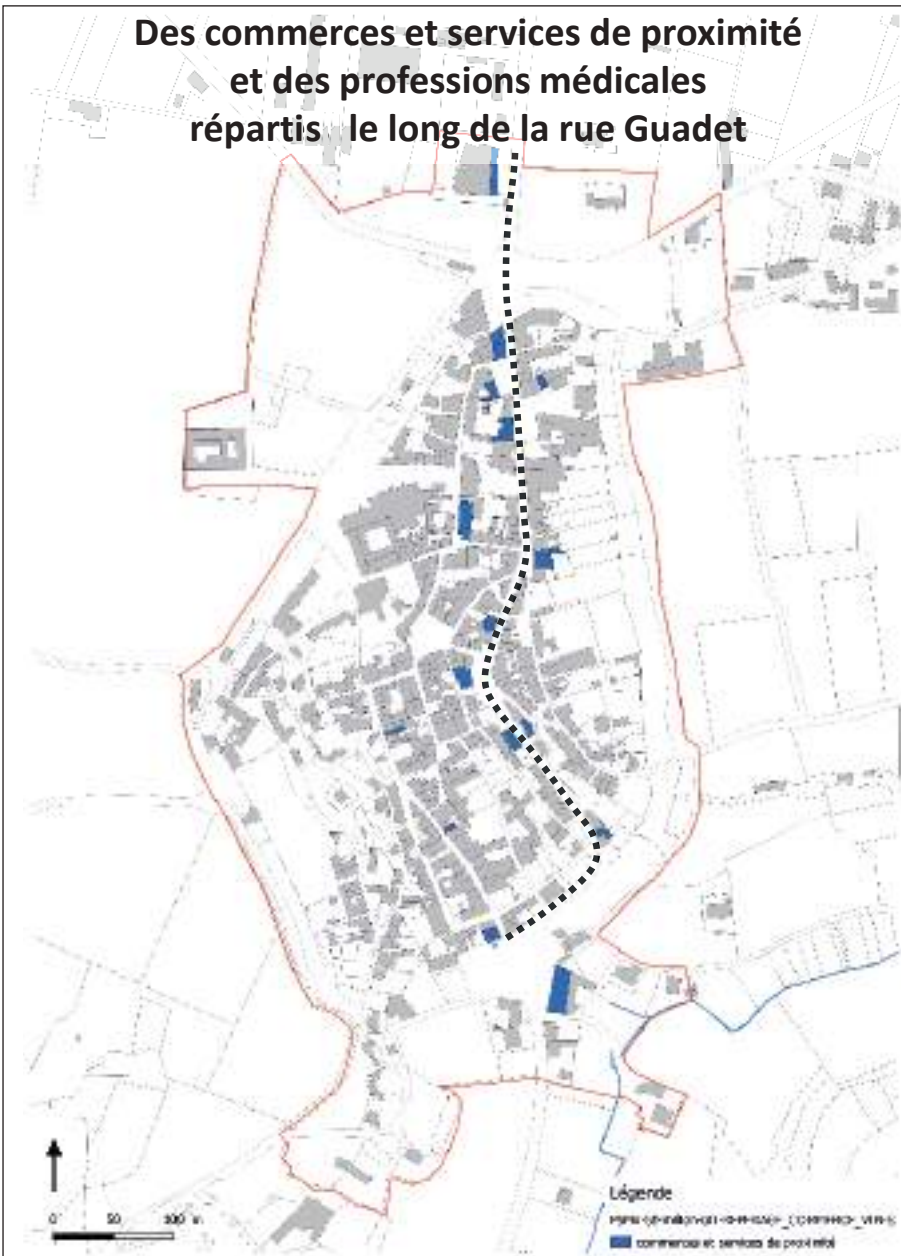
Une commune qui maintient malgré tout son rôle de pôle principal local

Malgré cette décroissance démographique, Saint-Emilion se maintient comme pôle principal des 22 communes qui composent la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais (1958 habitants en 2011 contre 15 265 pour la CdC), suivi de près par Sainte-Terre (1871 habitants) et Montagne (1632 habitants)⁴.

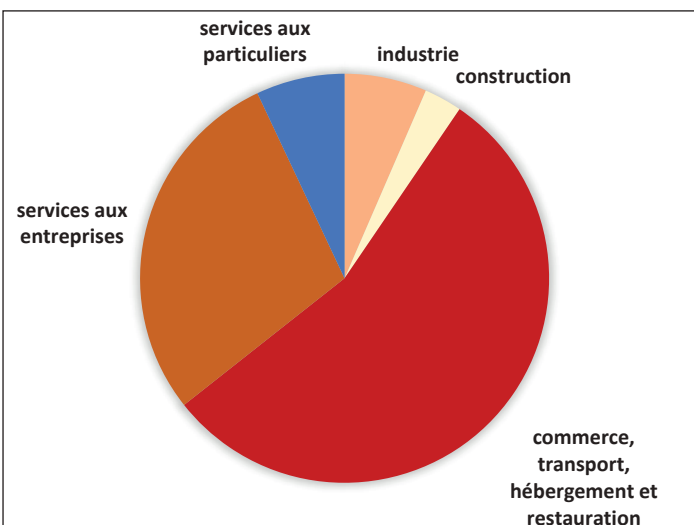
5
Elaboration du plan de gestion,
Juridiction de Saint-Emilion,
2013

Conclusions :

Malgré une bonne liaison vers Libourne, un poids démographique encore important et des commerces en nombre, Saint-Emilion n'est plus attractive pour les nouveaux résidents. Le diagnostic du Plan de Gestion⁵ émet l'hypothèse que la qualité de vie y ait connu une altération suffisamment conséquente pour expliquer ce recul : logements plus chers qu'alentour, fréquentation touristique massive nuisant à l'image de la Cité pour de nouvelles installations, perte de l'habitude des exploitants à loger leurs employés.



Les commerces et services dédiés aux habitants sont répartis le long de la rue Guadet



Cependant, leur part reste nettement inférieure à celle des autres activités et notamment touristiques, d'après INSEE, 2015

1
Rapport de Présentation du
PSMV de Saint-Emilion, Wagon,
2010

2
INSEE, 2015

Une perte des fonctions liées à l'habitat

Le Diagnostic du PSMV de 2010¹ fait état de différentes causes de la mutation des fonctions urbaines de Saint-Emilion :

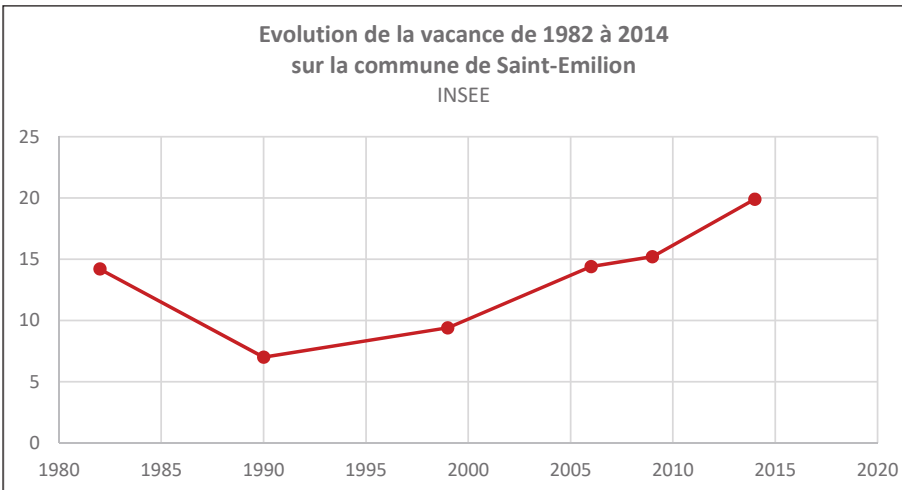
- perte de la fonction initiale liée au négoce,
- préférence accordée à la résidence sur l'exploitation plutôt que dans la ville intra-muros,
- impossibilité d'étendre le bourg et donc départ des activités nécessitant une croissance en surface,
- proximité de Libourne comme pôle urbain important, au détriment de Saint-Emilion.

La répartition des établissements par secteur d'activité en 2015² traduit la très faible part des établissements dédiés aux services aux particuliers (7%) tandis que plus des 3/4 des établissements sont dédiés au commerce, au transport, à l'hébergement, la restauration et aux services aux entreprises.

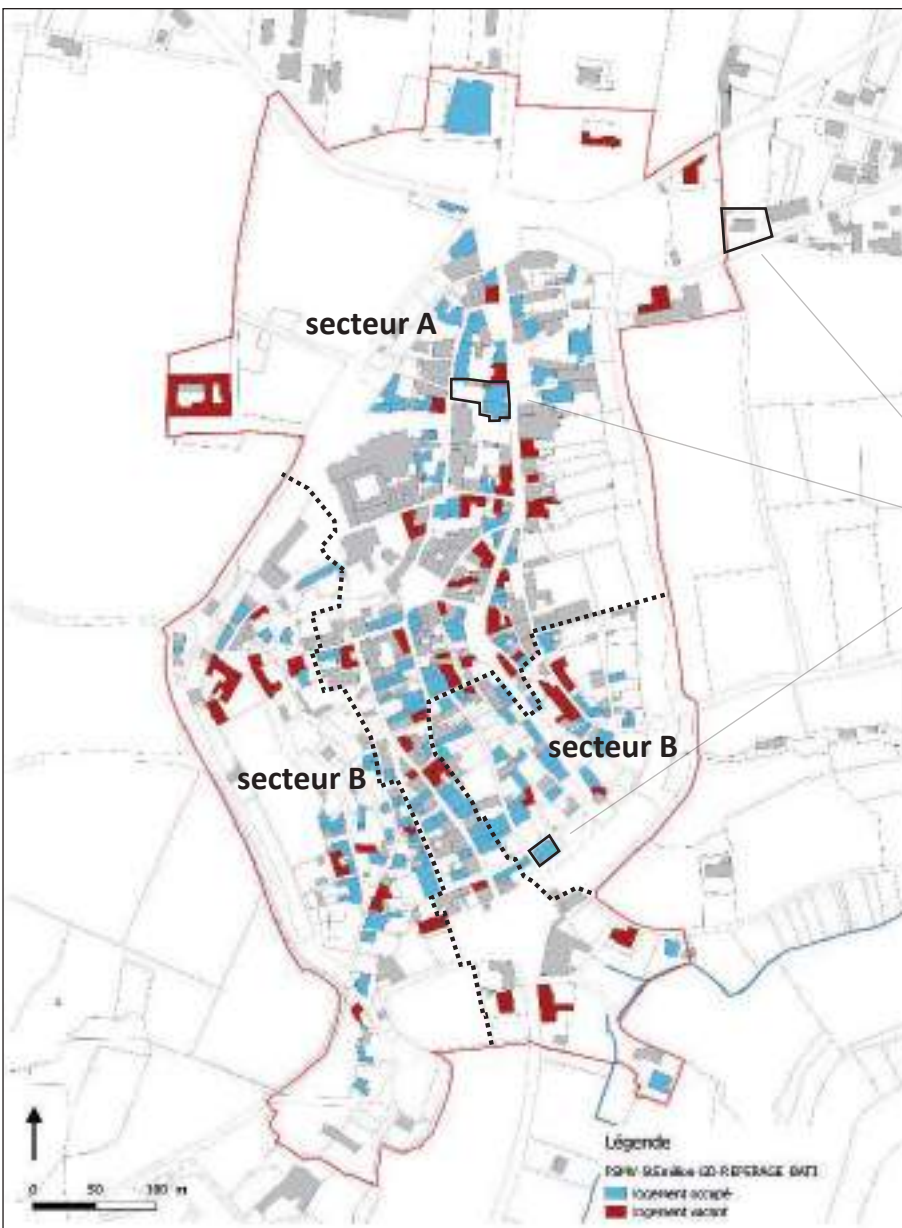
Le recensement des commerces et services lié à l'économie résidentielle ou de transit (hors touristes) montre que la plupart se concentrent le long de la rue Guadet au gabarit plus important et accessible aux voitures de transit.

Conclusions :

Aujourd'hui, et de plus en plus, la fonction urbaine de Saint-Emilion se spécialise dans l'accueil touristique. Cette tendance se traduit par une concurrence toujours plus forte entre les activités liées à la fréquentation touristique et les commerces et services de proximité dédiés eux aux habitants.



Une évolution constante de la vacance qui pose des questions sur le maintien du patrimoine bâti de la cité, INSEE 2015



logements sociaux

Une vacance également répartie sur l'ensemble de la commune et quelques poches de logement social, repérage en septembre 2017

Une vacance de l'habitat préoccupante

1
INSEE, 2015

Après une baisse importante dans les années 1980, la vacance de l'habitat repart à la hausse dès le début des années 1990. En 2015, sur Saint-Emilion, elle atteint des taux préoccupants, au-delà des 20%¹. Cette forte augmentation est à corréler directement avec la perte de population sur la même période. Elle pose également la question de l'adéquation du parc à la demande dans un contexte où le desserrement des ménages et la pression foncière liée au vignoble devrait logiquement encourager la reconquête des logements disponibles.

2
Programme Local de l'Habitat
2016 - 2022, CdC du Grand
Saint-Emilionnais, mars 2016

A l'échelle de l'intercommunalité², cette vacance structurelle concerne principalement un parc privé de logements, de une à trois pièces et pour une grande majorité construits avant 1915.

Dans le périmètre du périmètre du PSMV, la répartition de cette vacance est plutôt uniforme et ne permet pas d'identifier clairement un secteur où la problématique est accrue. Les causes connues sont multiples : condamnation de l'accès aux étages lorsque les rez-de-chaussée sont restructurés à des fins commerciales, blocages lors de successions liés à des indivisions, manque de confort et vétusté de certains, etc.

OPAH et Logements sociaux : le renouvellement urbain

3
INSEE, RP 2014

En 2014, la commune de Saint-Emilion n'offre que 3,5% de logements sociaux³ sur son territoire. Si elle n'est pas soumise aux obligations de production de logements sociaux, ce faible taux ne facilite pas le parcours résidentiel des habitants.

Les objectifs de production de logement du Programme Local de l'Habitat² pour Saint-Emilion entre 2017 et 2022 sont de 48 logements (soit 8 / an) dont 15 par réhabilitation ou sortie de vacance et 33 en production neuve. 41 en individuel pur et 7 en semi-collectif ou petit collectif. Parmi eux, 75% seront en accession/location libre, 15% en accession/location sociale ou logement conventionné et 5% en logement communal. Une OPAH est en cours à l'échelle de l'intercommunalité.

Conclusions :

La vacance sur Saint-Emilion relève pour partie de problématiques structurelles des logements, mais principalement de la décroissance démographique de Saint-Emilion. L'inadéquation entre l'offre et la demande, le vieillissement de la population et la perte d'attractivité de la Cité pour y vivre participent d'une déshérence des logements qui soulève des questions sur le maintien et l'entretien du patrimoine bâti. Cette part importante de logements vacants peut aujourd'hui être vue comme un potentiel fort de réinvestissement.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 3.3

Un site urbain remarquable mais contraint, confronté à ses besoins

3.3.1 Une cité préservée qui a fait l'objet de projets et réalisations de modernisations réussies

3.3.2 Un fonctionnement urbain fortement contraint par la topographie et le clos

3.3.3 Les réflexions en cours sur la mobilité

3.3.4 Etat des lieux du stationnement dans la ville et sa périphérie

3.3.5 Impacts de la saisonnalité sur le Site Patrimonial Remarquable

3.3.6 Une échelle de réflexion indispensable, celle du territoire



La Cité de Saint-Emilion avant les transformations de la fin du XIXème siècle
Plan de Piganeau dressé en 1847 - 1848, Archives Départementales de la Gironde



Maison à double façade, rue Guadet



La rue Guadet qui franchit le relief du site en pente plus douce
Coupe accompagnant la notice du PAEE de Saint-Emilion, Archives municipales, Jean Royer 1942

3.3.1

Une cité préservée qui a fait l'objet de projets et réalisations de modernisations successifs

La ville médiévale enclose confrontée aux problématiques du XIXème siècle

Le Plan de la Ville de Saint-Emilion dressé en 1847-1848 donne un état de la cité au milieu du XIXème siècle. De la réglementation urbaine du Moyen-Âge qui impose aux particuliers la construction de remparts, tandis que la puissance publique prend en charge le creusement et l'entretien des douves et des portes, elle hérite de fortifications qui la contraignent dans un enclos très marqué et préservé. Les rues sont étroites, sinueuses, caractéristiques des trames urbaines médiévales.

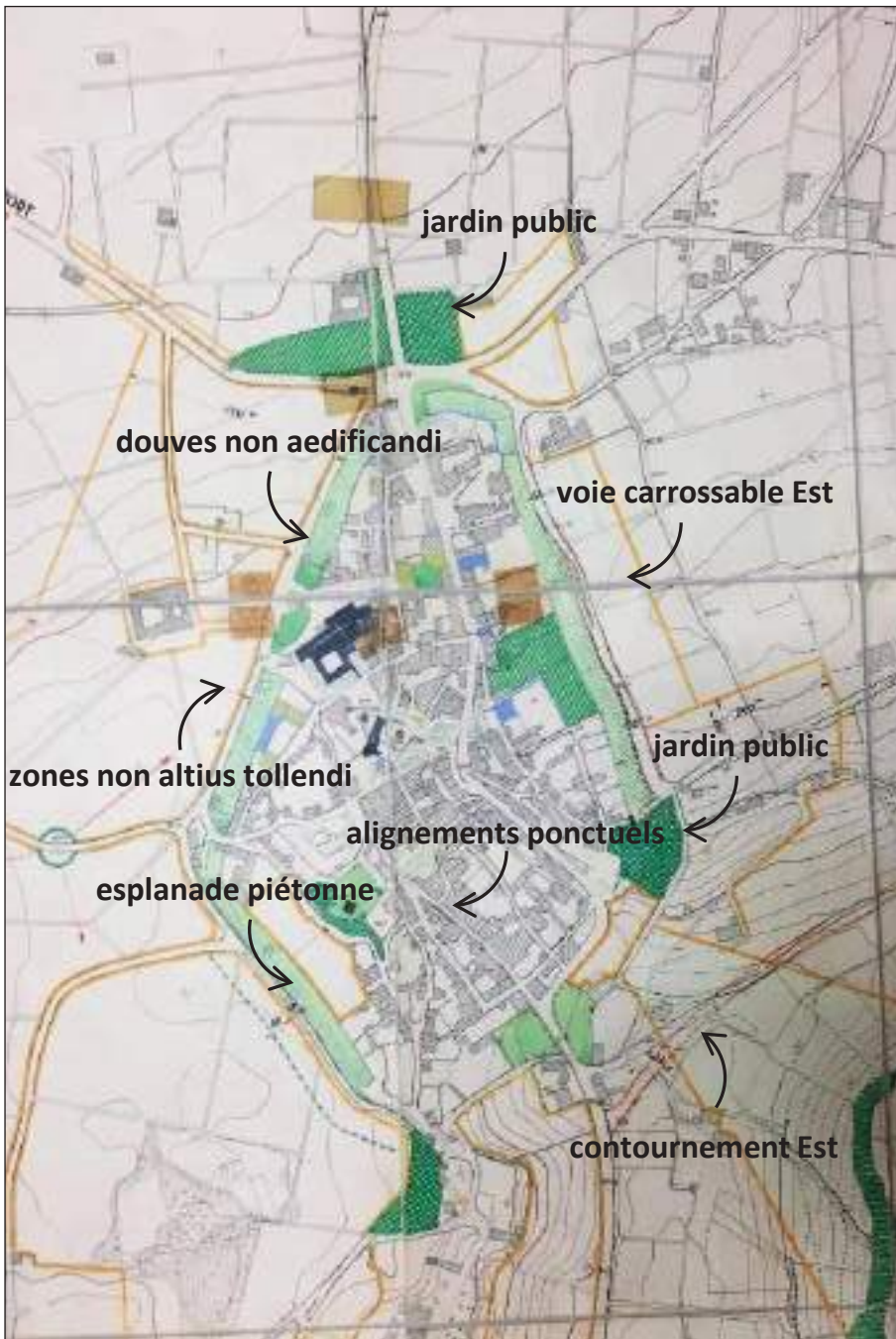
Face à ce tissu inadapté aux besoins de la circulation qui émergent dans la seconde moitié du XIXème siècle, deux gestes d'urbanisme forts sont menés : le percement de la rue Guadet et le remplissage de la douve au niveau de la Brèche des Chanoines.

En 1870, la rue Guadet initie une traversée urbaine Nord-Sud, de la Porte Bourgeoise à la Porte Bouqueyre. Le franchissement du relief qui organise la cité entre ville haute et ville basse est assuré à grand renfort de construction de rampes qui marquent durablement le paysage urbain. Des constructions à l'alignement s'organisent de part en d'autre de la voirie, renforçant son caractère urbain. La cicatrisation avec les constructions antérieures se lit encore aujourd'hui grâce au cas des maisons à double façade.

La Brèche des Chanoines permet elle une ouverture à l'Ouest de la cité sur une voirie qui longe la douve à l'extérieur des remparts. A cette fin, une vaste esplanade est créée sur l'emprise de la douve comblée, offrant un vaste dégagement sur l'église collégiale.

Conclusions :

Les projets urbains de la seconde moitié du XIXème siècle impactent durablement le tissu urbain de la cité médiévale en opérant une rupture franche avec le développement médiéval qui avait prévalu jusqu'alors. La volonté est de franchir un triple obstacle à la circulation naissante : l'inadéquation du gabarit des ruelles médiévales, le relief marqué entre ville haute et ville basse et le clos très contraignant du système de fortifications.



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



Une analyse paysagère et en coupe de la topographie du site de Saint-Emilion
Coupe accompagnant la notice du PAEE de Saint-Emilion, Archives municipales, 1942

Le Plan Royer, un Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension

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

Pour définir les orientations du projet urbain, les constats sont faits d'un commerce de vin très développé mais qui s'effectue dans les propriétés et non au coeur de la ville ; du délaissement et de la perte d'habitants de la cité suite au développement du chemin de fer qui a favorisé les villes de plaine et non les villes de crête ; de la croissance du tourisme liée à la propagande faite en faveur des crus saint-émilionnais et des craintes que celle-ci fait peser sur la sauvegarde du patrimoine¹.

L'esprit du projet urbain du PAEE s'organise en deux thématiques afin de maintenir et d'accroître sa réputation archéologique et touristique. Une première partie sur sa beauté qui vise à sauvegarder l'aspect général de la ville dans son cadre de vignoble ; les paysages et les horizons que l'on découvre de certains points déterminés et qui font partie intégrante de la ville ; les monuments pour leur signification dans la ville et leur valeur dans le cadre urbain, au-delà de leur intérêt archéologique propre. La deuxième partie traite des questions d'hygiène pour offrir à la population résidente et aux saisonniers les meilleures conditions de confort et de salubrité et à conduire l'extension de la ville vers des terrains salubres où l'adduction d'eau potable et le traitement des eaux usées pourront s'effectuer sans difficulté.

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

Conclusions :

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

1

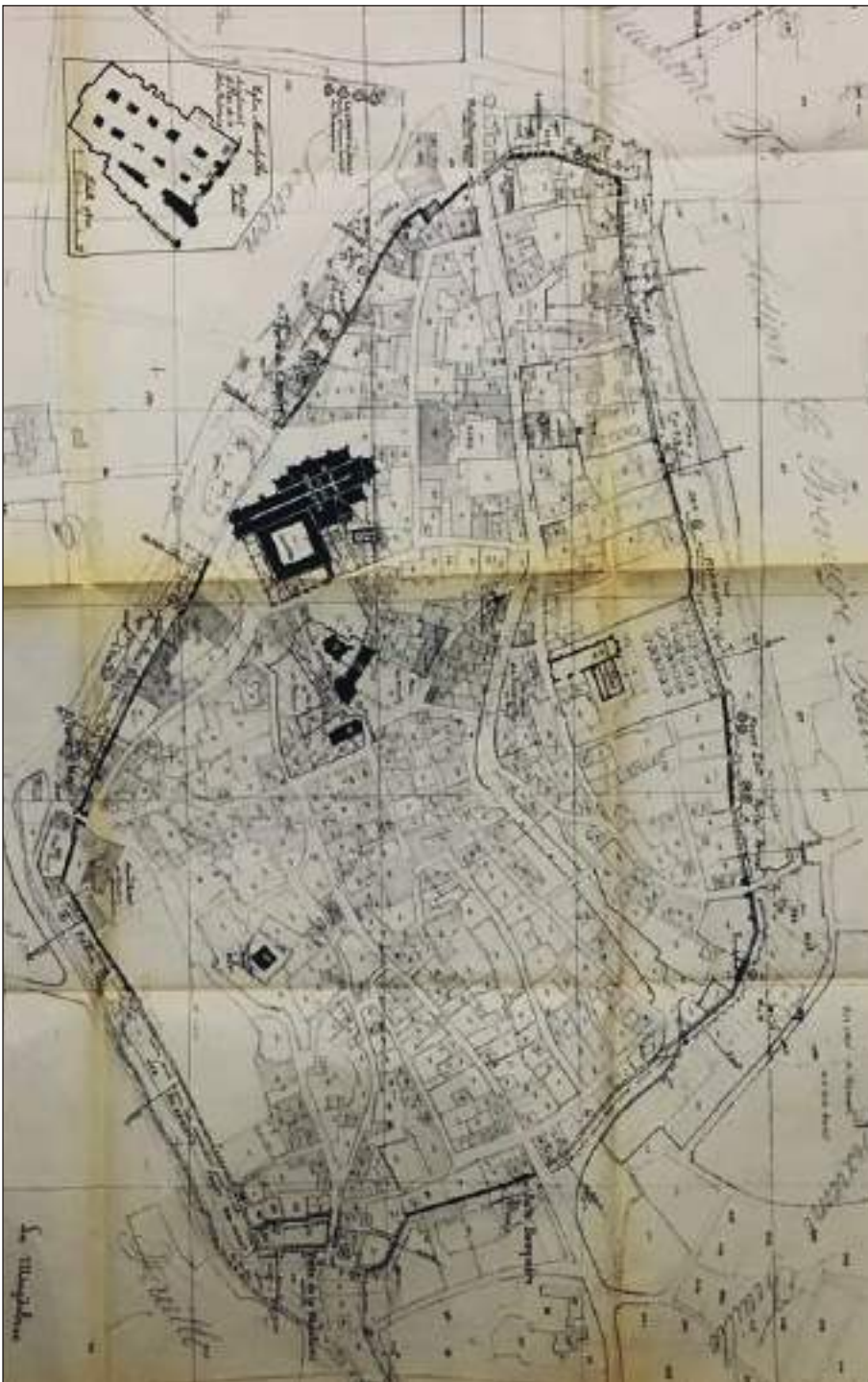
« La multiplication des voitures particulières, l'excellent état de la route française, le développement des transports publics automobiles régionaux amènent chaque semaine plus nombreux les touristes à Saint-Emilion.

La ville, qui n'était, il y a quelques années encore, qu'entrevue de loin, ou visitée pendant quelques heures, a vu depuis deux ans, se fixer quelques familles pendant la durée des vacances.

Mouvement à encourager, certes, mais à craindre d'autre part en raison des dangers qu'il peut faire, un jour, courir à la physionomie générale de la ville : nul ne peut assurer, en effet, que devant le succès grandissant du mouvement touristique, quelque affaire commerciale ne viendra pas, au mépris de la beauté de l'agglomération, adosser un vaste hôtel dit « moderne » à l'un des principaux monuments, le masquant, ou dérobant à la vue tel horizon aujourd'hui découvert, ou telle échappée sur la Collégiale ou le Château du Roi.

Certes, la crise économique actuelle est un sûr protecteur contre cette forme de vandalisme, plus dangereuse peut-être que celle qui est directement dirigée contre un édifice historique ; aussi le moment est-il bien choisi pour préparer, au moyen des lois sur l'aménagement des villes, les mesures propres à protéger, dans l'avenir, ce qui fait et fera longtemps une des sources de richesse de la ville. »

PAEE de Saint-Emilion, Jean Royer, 1942



Plan archéologique de l'état des remparts, Archives municipales, 1957



Les douves jardinées,
Collection Lauret

La question des monuments et des remparts pris comme un ensemble : l'approche monumentale

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

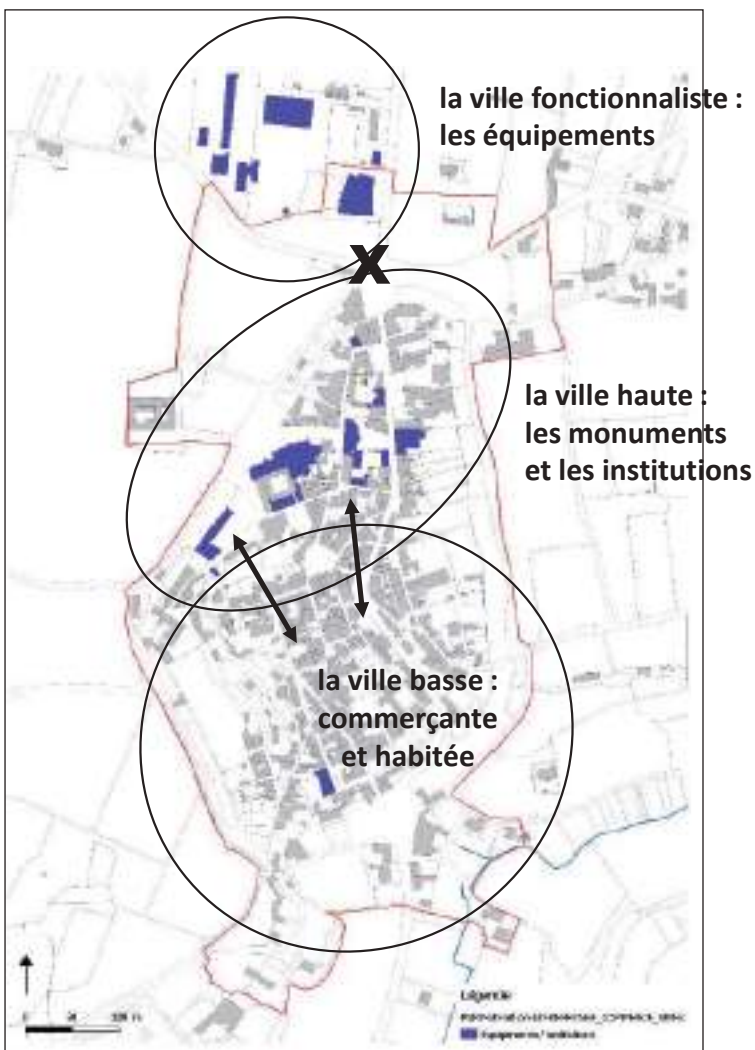
Dès le XVI^{ème} siècle, des obligations d'entretien avec des réparations à faire des remparts ont existé, complétées d'obligation de curer les fossés et d'ordres de démolition des murailles qui peuvent nuire à la défense de la ville.

Aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, la ruine puis la démolition progressive des remparts s'inscrit dans la logique d'ouverture et d'embellissement de la ville. Une partie des fossés est comblée, des allées et des places plantées sont créées et les remparts sont abattus pour partie.

Ils sont alors protégés lors de la vague importante de protections au titre des Monuments Historiques de la seconde moitié des années 1880. Il est possible que celle-ci fasse suite au plan d'alignement de 1880 évoqué par Jean Royer qui prévoyait la destruction de façades anciennes dans une logique d'élargissement des voies.

Conclusions :

Le Plan archéologique de l'état des remparts de 1856 traduit une volonté qui s'inscrit dans la durée de fonder le projet urbain de Saint-Emilion sur la valorisation du patrimoine historique et archéologique. Les remparts sont considérés comme un ensemble urbain majeur à protéger en tant que tel, au-delà de la collection d'objets qui a prévalu dans les premiers temps des protections.



Une cité à trois têtes



Une extension d'un tiers de la surface de la Cité



Le XXème siècle et le glissement vers une nouvelle centralité

Dès 1946, la volonté de créer de nouveaux équipements pour remplacer ceux jusque là intégrés dans les bâtiments anciens réhabilités de la cité amène la municipalité à acquérir le domaine de la Maison Guadet.

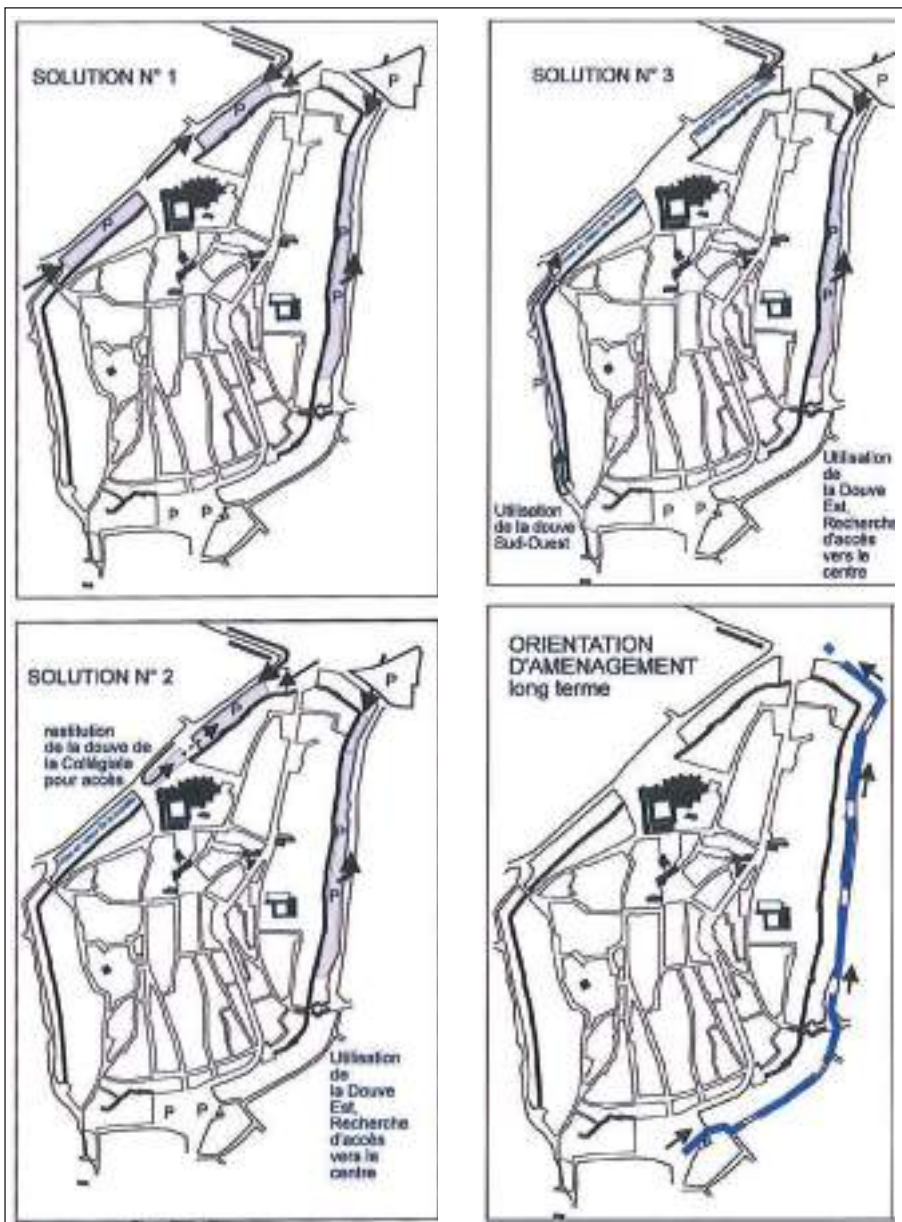
Le terrain de sport est réalisé en 1959, l'école et les autres équipements sont construits en 1972 et la salle des fêtes suit rapidement. En parallèle du mouvement de fond qui vise à protéger le patrimoine historique et archéologique de la cité, une approche fonctionnaliste prévaut ici en spécialisant la vocation des deux secteurs : à la cité l'accueil touristique, le commerce et les institutions de la commune ; au nouveau quartier Guadet les équipements scolaires et sportifs.

Avec près de 5 hectares pour une cité de 15 hectares seulement, c'est en réalité une nouvelle polarité forte qui est créée, sans présager à la fois du bouleversement qu'implique de sortir des remparts et de la remise en question de l'articulation ville haute / ville basse qui prévalait jusqu'alors.

Non anticipé par le Plan Royer, cette extension urbaine de la cité n'est pas accompagnée d'un travail de coùture urbaine, encore préjudiciable puisque le lien est aujourd'hui géré par un giratoire aux dimensions imposantes qui articule le croisement de trois routes départementales très fréquentées.

Conclusions :

L'aménagement du pôle d'équipements aux portes de la Cité entre en rupture avec les projets urbains successifs qui avaient maintenu le lien entre les nécessités de modernisation de la cité et la sauvegarde de son patrimoine. Le tournant des années 1970 marque l'avènement d'une approche fonctionnaliste fondée sur la prédominance de la voiture. Si le clos et l'horizon de vignes avaient jusque là été ou préservés ou articulés par des espaces publics (la Porte Bouquière par exemple qui fait le lien avec les faubourgs), l'aménagement du Domaine Guadet est à la fois une rupture physique et historique.



Rapport de Présentation du PSMV, Wagon, 2005

Le projet urbain du PSMV actuel confronté au changement d'échelle des problématiques urbaines

Le périmètre du PSMV de Saint-Emilion est créé par arrêté le 4 août 1986. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est approuvé plus de 20 ans plus tard, en 2010.

La délimitation du périmètre du PSMV fait suite à la loi Malraux de 1962 qui visait la protection des ensembles urbains de forte valeur patrimoniale. L'ensemble urbain de Saint-Emilion est ainsi circonscrit au tracé des remparts qui délimitent la ville enclose à laquelle s'ajoutent les entrées de ville Nord, Sud et Ouest (respectivement la Porte Bourgeoise, la Porte Bouqueyre et la Brèche des Chanoines) avec les élargissements nécessaires pour traiter de leurs problématiques urbaines spécifiques.

Le projet urbain du PSMV est organisé en quatre orientations¹ :

1. *Révéler la Commune de Saint-Emilion* : mettre en oeuvre le contournement Est, requalifier la rue Guadet et mettre en valeur les entrées de ville

2. *Habiter et vivre dans la commune* : réhabiliter le patrimoine bâti vacant, reconquérir les étages au-dessus des commerces, offrir de nouvelles perspectives de stationnement, notamment dans les douves

3. *Protéger et diversifier les activités économiques* : permettre le développement des activités dans la ville haute (le secteur A) tout en préservant la ville basse des implantations hors du parcours commercial existant (le secteur B) et garantir une meilleure intégration des enseignes et des devantures

4. *Protéger et mettre en valeur les patrimoines* : protéger les ensembles végétaux structurants, reconquérir et mettre en valeur les douves, sauvegarder les carrières les plus intéressantes et prendre en compte le risque d'effondrement lié au PPRMT

Sur la question de la valorisation des douves, il propose des orientations contradictoires avec à la fois une volonté d'appuyer leur reconquête, et tout en même temps la proposition d'utiliser une grande partie d'entre elles à vocation de stationnement avec trois hypothèses différentes.

Au-delà de la seule sauvegarde du patrimoine de la cité qui prévalait jusqu'alors dans les projets urbains successifs, celui du PSMV intègre deux préoccupations nouvelles : le maintien de l'habitat et de la vie quotidienne de la cité ainsi que la protection des carrières les plus intéressantes.

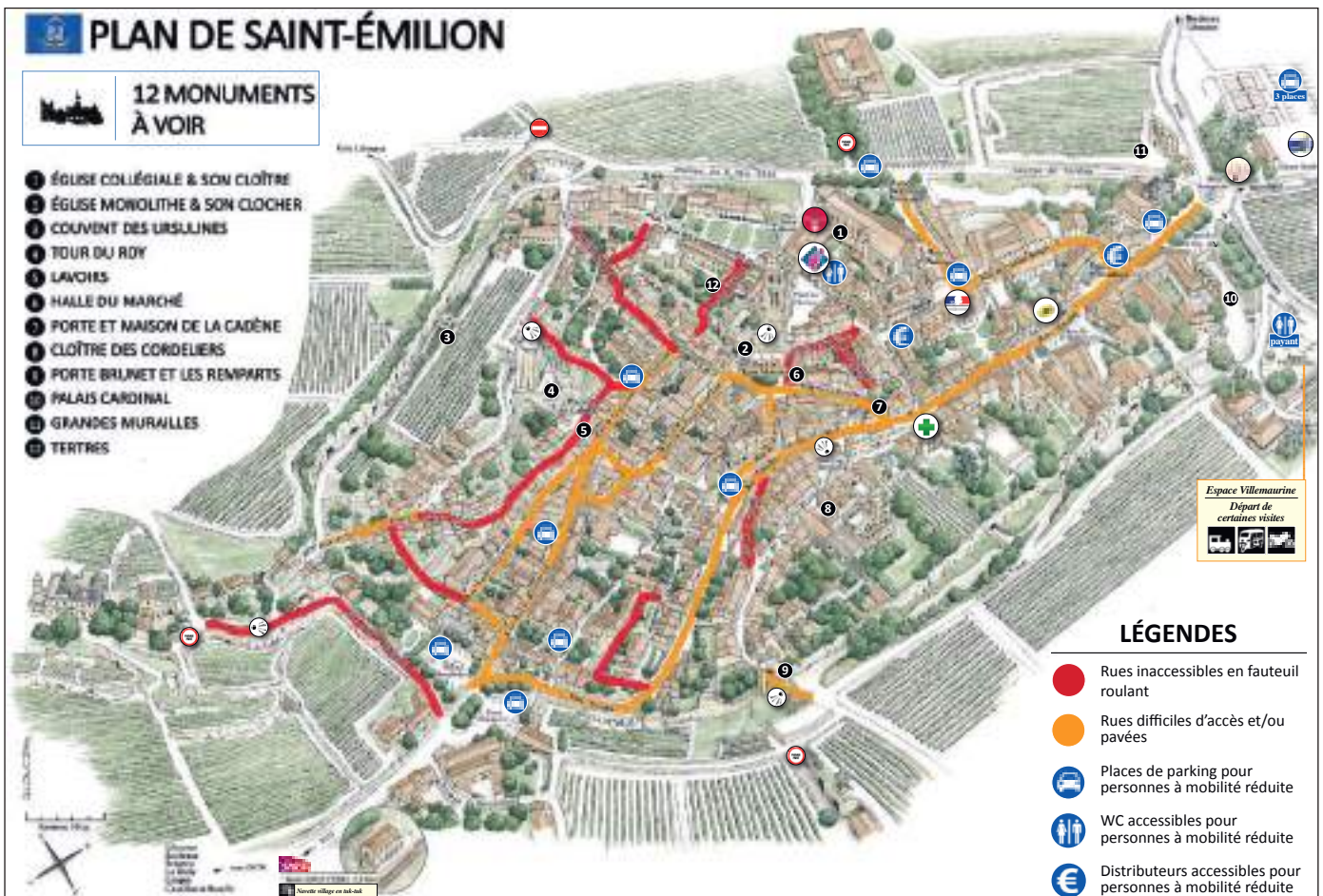
Malgré leur anticipation dans le PAEE de Jean Royer, le PSMV ne peut que faire le constat de l'accroissement des problématiques urbaines qui pèsent sur la sauvegarde du patrimoine : saturation du stationnement qu'il soit touristique, résident ou journalier ; afflux massif de visiteurs et hyperspécialisation de la Cité dans le tourisme culturel et vinicole ; vacance préoccupante des logements et perte drastique d'habitants.

Conclusions :

Le caractère massif des problématiques rencontrées par la cité de Saint-Emilion, et notamment la réponse à son hyperspécialisation dans le tourisme, implique que le projet urbain portant sur le seul périmètre du PSMV n'est pas en mesure d'apporter des pistes de gestion et de résolution adéquates. C'est bien un changement d'échelle de traitement de ces questions qui s'avère indispensable, et ce en mobilisant l'ensemble des outils à disposition : PLU intercommunal, AVAP, plan de gestion UNESCO et SCOT.

1

Rapport de Présentation du PSMV de Saint-Emilion, Wagon, 2010



Plan des rues inaccessibles et difficiles d'accès à destination des visiteurs, Office de Tourisme, 2017



Un amphithéâtre naturel marqué par un dénivelé abrupt de 25 mètres, Archives municipales, Jean Royer, 1942



Des trottoirs exigus et des pavements qui ne facilitent pas l'accessibilité, ici Rue Guadet

3.3.2

Un fonctionnement urbain fortement contraint par la topographie et le clos

Une topographie source de problématiques d'accessibilité fortes

La Cité de Saint-Emilion épouse la forme de l'amphithéâtre naturel marqué par une rupture franche de 25 mètres entre son point le plus haut et son point le plus bas. Cette implantation participe à la fois de sa grande qualité paysagère et de son ouverture sur la Vallée de la Dordogne, mais occasionne en contrepartie des difficultés structurelles d'accessibilité.

Les tertres et escaliers, comme autant de dispositifs hérités pour franchir le relief entre ville haute et ville basse, participent du charme de la cité. Cependant, ils ne sont pas aujourd'hui en mesure de répondre aux besoins d'accessibilité à la fois des Personnes à Mobilité Réduites, mais également des populations résidentes vieillissantes et des visiteurs.

L'Office de Tourisme de Saint-Emilion propose une cartographie des rues inaccessibles en fauteuil roulant et des rues difficiles d'accès et/ou pavées. Celle-ci permet de mettre en évidence un plateau haut, celui de la ville haute, où l'accessibilité est permise, exception faite de la rue pavée de l'Abbée Bergey. Le plateau bas, correspondant à la ville basse, est lui en revanche difficilement accessible malgré un relief favorable du fait notamment du pavage de nombreuses rues. La rue Guadet, qui franchit le relief avec une pente moindre, est elle ciblée comme difficile d'accès du fait de son pavage et de l'étroitesse des trottoirs.

Conclusions :

Si la mise en accessibilité des tertres et escaliers est difficilement envisageable, une mise en sécurité de certains, sous réserve du respect de leur valeur patrimoniale, peut être réfléchi. Concernant le reste du réseau viaire, un travail de requalification des espaces publics, intégrant au cas par cas et avec une grande rigueur patrimoniale cette exigence, permettrait d'élargir les portions accessibles de la ville, au bénéfice des visiteurs mais également des habitants.



Les emplacements réservés portés sur les douves (en rouge) et les parcelles de douves déjà acquises par la commune (en vert)
d'après Mairie de Saint-Emilion, 2017

Un clos physique et patrimonial : les douves

Les douves sont l'un des éléments marquants du système de fortification de Saint-Emilion qui clot la ville depuis ses origines. Relevant initialement de la responsabilité de la jurade, une fois leur fonction défensive devenue secondaire, elles ont été cédées aux particuliers qui les ont utilisées à la fois comme accès vers le réseau de carrières souterraines et comme jardins vivriers, en compensation de la forte densité du bourg.

Leur perte successive de fonction, de la défense à l'origine, aux jardins plus récemment, a entraîné un temps leur déshérence et elles ont été pour partie dévolues au stationnement.

Aujourd'hui, la reconnaissance de leur valeur patrimoniale à la fois en tant qu'objet archéologique, historique et paysager majeur de la découverte de la cité, pousse la puissance publique à les réinvestir. A ces fins, des Emplacements Réservés ont été posés dans le PSMV de 2010. Ils ont permis l'acquisition depuis d'une partie des douves, lorsque celle-ci n'était pas conditionnée à l'achat de l'entièreté de la parcelle, bâtiment compris. La commune possède dorénavant environ un quart des acquisitions projetées.

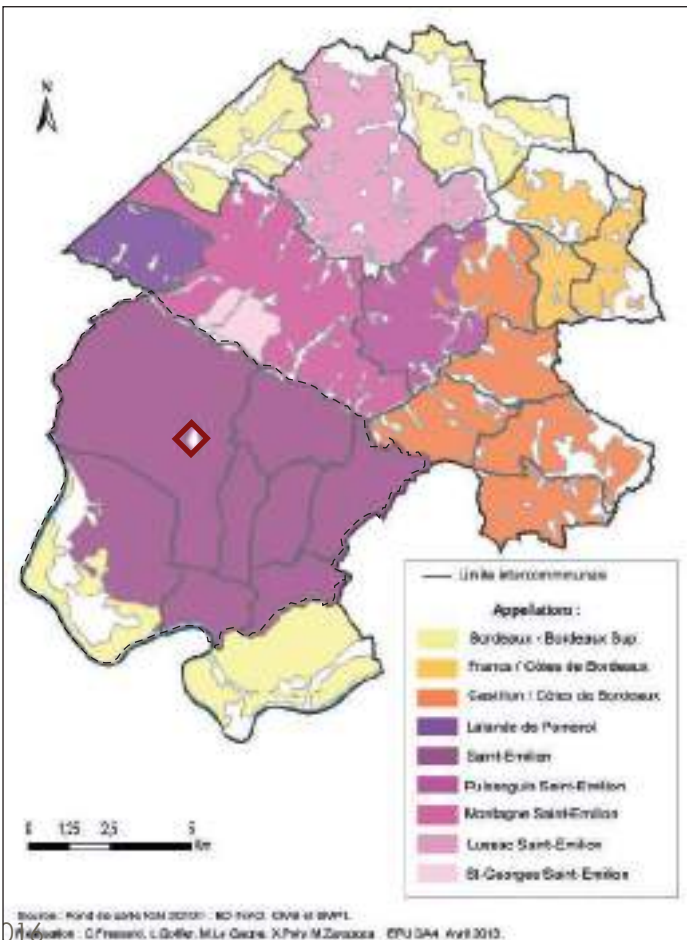
Conclusions :

Les douves constituent un enjeu majeur de valorisation et de sauvegarde du patrimoine saint-émilionnais, offrant le potentiel rare d'un projet urbain d'ensemble qui ceinture la cité comme alternative à sa très forte densité. Pour cela, une maîtrise foncière semble inévitable. Le bilan des ER du PSMV actuel doit cependant être fait, à la fois sur leur aboutissement (un quart seulement et la difficulté d'acquérir les parcelles lorsque des bâtiments y sont inclus) et sur l'usage qui en est fait (le stationnement au bas du Logis de la Cadène notamment).



www.bordelaise-by-mimi.com

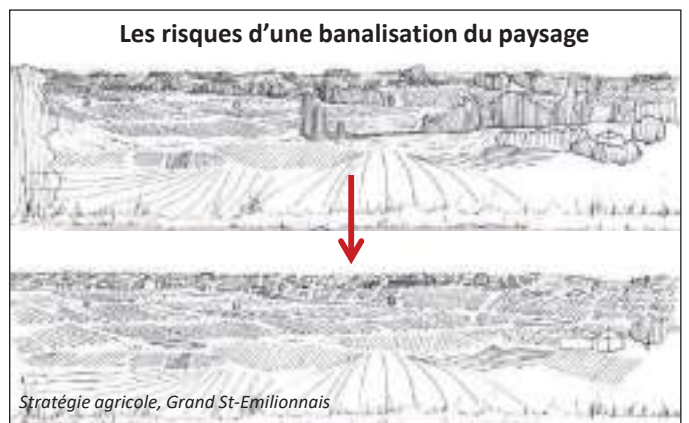
Une île au milieu des vignes



Aires géographiques des AOC du Grand Saint-Émilionais
 Blezat Consulting, 2016



La Cité de Saint-Émilion dans son écrin viticole, Léo Drouyn, 1865



Les risques sur le paysage liés à la monoculture viticole
 Cabinet de Curiosités, 2016

Une île au milieu des vignes

1
Rapport de Présentation du
PSMV de Saint-Emilion, Wagon,
2010

Du XVIIIème au XXème siècle, la monoculture de la vigne se développe dans l'ensemble du libournais. La crise du phylloxéra dans la seconde moitié du XIXème siècle s'avère bénéfique pour la région puisque les vignobles de qualité la traversent avec, certes, des frais de culture plus élevés, mais des rendements et des prix de vente en augmentation¹.

Le terroir se divise entre le plateau calcaire où est implantée la cité, mais est également riche des côtes argilo-calcaires, des terrasses de graves silico-argileuses et de la plaine sablo-graveleuse.

La mise en place de la hiérarchie des crus débute à la fin du XIXème siècle et n'aboutira qu'en 1936 avec un premier classement et des règles strictes qui définissent et délimitent l'appellation. Depuis le 13 septembre 1948, la Jurade est ambassadrice du vin de Saint-Emilion dans le monde.

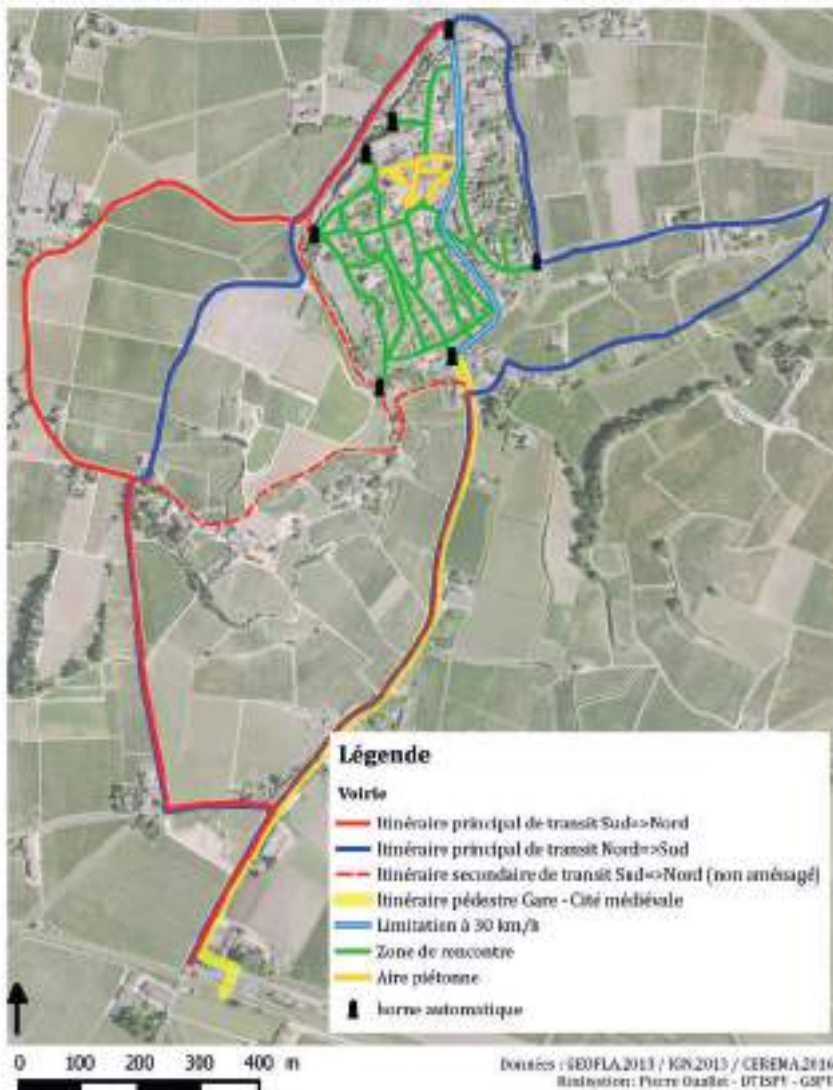
2
Rapport de Présentation du
PLUi de la CdC du Grand Saint-
Emilionnais, Metropolis, 2017

Aujourd'hui, du fait de la notoriété et des diverses AOC et AOP, le prix de terres agricoles sur le saint-émilionnais et notamment aux abords de la cité est extrêmement élevé, avec des parcelles qui se vendent jusqu'à plus d'un million d'euros l'hectare. Cette très forte valeur protège les terres viticoles de toute urbanisation, mais contraint le développement de la cité, participant à la préservation du clos encore de nos jours².

Conclusions :

La valeur des vignes aux abords de la cité de Saint-Emilion ne permet aucune nouvelle extension urbaine en continuité et constitue la meilleure garantie de la préservation du clos et du rapport direct entre le paysage viticole et la silhouette urbaine ponctuée des différents monuments. En complémentarité avec l'AVAP, le PSMV doit donc fixer les conditions du traitement de la transition entre l'espace urbain et les vignes, tout en conditionnant le projet urbain aux limites actuelles de la ville.

Proposition de hiérarchisation de la voirie sur Saint-Émilion, et itinéraires de contournement si fermeture de la rue Guadet.



Hypothèse de piétonisation et de contournement de la Cité
Schéma des mobilités de la CdC du Grand Saint-Emilionnais, CEREMA, 2016



Depuis les vignes, la Cité émerge et se découvre par-delà les murs

3.3.3

Les réflexions en cours sur la mobilité

1

« Sans vouloir aucunement priver la ville d'une circulation touristique que nous estimons, au contraire, impérieusement nécessaire à sa prospérité, nous croyons que la grosse circulation, dans l'intérêt même du tourisme et, par conséquent, du commerce local, devrait être légèrement détournée. »

PAEE de Saint-Emilion, Jean Royer, 1942

2

Rapport de Présentation du PSMV de Saint-Emilion, Wagon, 2010

3

Schéma des mobilités actives de la CdC du Grand Saint-Emilionnais, CEREMA, 2016

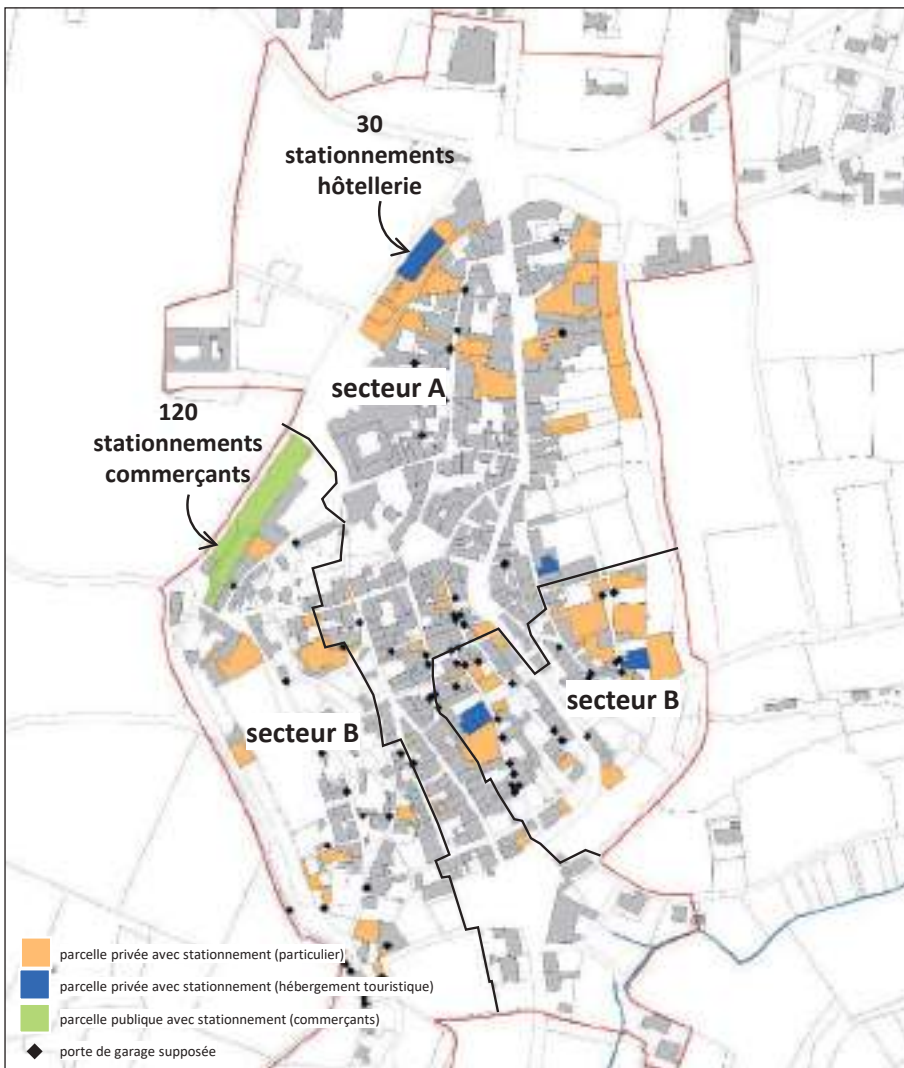
Le percement de la rue Guadet, au XIX^{ème} siècle, a permis au trafic de transit Nord-Sud de traverser la Cité de Saint-Emilion, le trafic Est-Ouest s'effectuant lui tangentiellement, au Nord du bourg. Pourtant, dès le Plan Royer du milieu du XX^{ème} siècle, se pose la question du délestage de la cité de ce trafic¹.

Le projet urbain du PSMV de 2010 reprend à son compte cette idée. Il distingue trois types de circulation dans la cité : la circulation de transit longue distance, la circulation de transit immédiat et la desserte locale. Le transit immédiat, très important, occasionne des conflits d'usage entre voitures, stationnements et piétons. La desserte locale s'ajoute au transit immédiat et génère des problématiques de saturation des réseaux du fait de l'étroitesse des voies, du stationnement au long des rues et des pics d'affluence sur une grande partie de l'année. Une « orientation d'aménagement à long terme » est ainsi proposée pour développer une voie pour alléger la circulation de transit sur la voie située au-dessus de la contrescarpe à l'Est².

Le Schéma des mobilités actives de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais élaboré en 2016 ne retient pas cette hypothèse. Le passage à sens unique de la rue Guadet du Sud vers le Nord n'est effectif que depuis quelques années après une expérimentation en 2007. Dès lors, le délestage ne concerne plus que le transit Sud-Nord et plusieurs itinéraires sont proposés dans ce sens, hors du périmètre du PSMV (cf. Figure 00). Etant donné son statut de Route Départementale, un accord devra être trouvé avec le Conseil Départemental de la Gironde. Ce contournement est mis au service d'une piétonnisation de la cité médiévale en la partageant entre une zone de rencontre et aire piétonne pour les ruelles médiévales et en maintenant la rue Guadet ouverte à la circulation mais limitée à 30 km/h.³

Conclusions :

Au-delà des enjeux liés à la saturation du réseau et de l'encombrement de la rue Guadet, le projet de contournement dépasse les limites du périmètre du PSMV et son champ d'action. Il doit tout à la fois être intégré dans un plan de circulation d'ensemble, à l'échelle de l'intercommunalité, mis en lien avec un projet de requalification urbaine de la rue Guadet et de piétonnisation des ruelles médiévales, et couplé à un itinéraire de valorisation du vignoble et des abords de la cité. Des études complémentaires ciblées spécifiquement sur ces trois enjeux croisés paraissent inévitables.



Repérage des portes de garage et des parcelles privées pourvues de stationnement effectué en octobre 2017



Un stationnement dans les douves qui porte atteinte à leur valeur patrimoniale

3.3.4

Etat des lieux du stationnement dans la ville et sa périphérie

1
INSEE, 2014

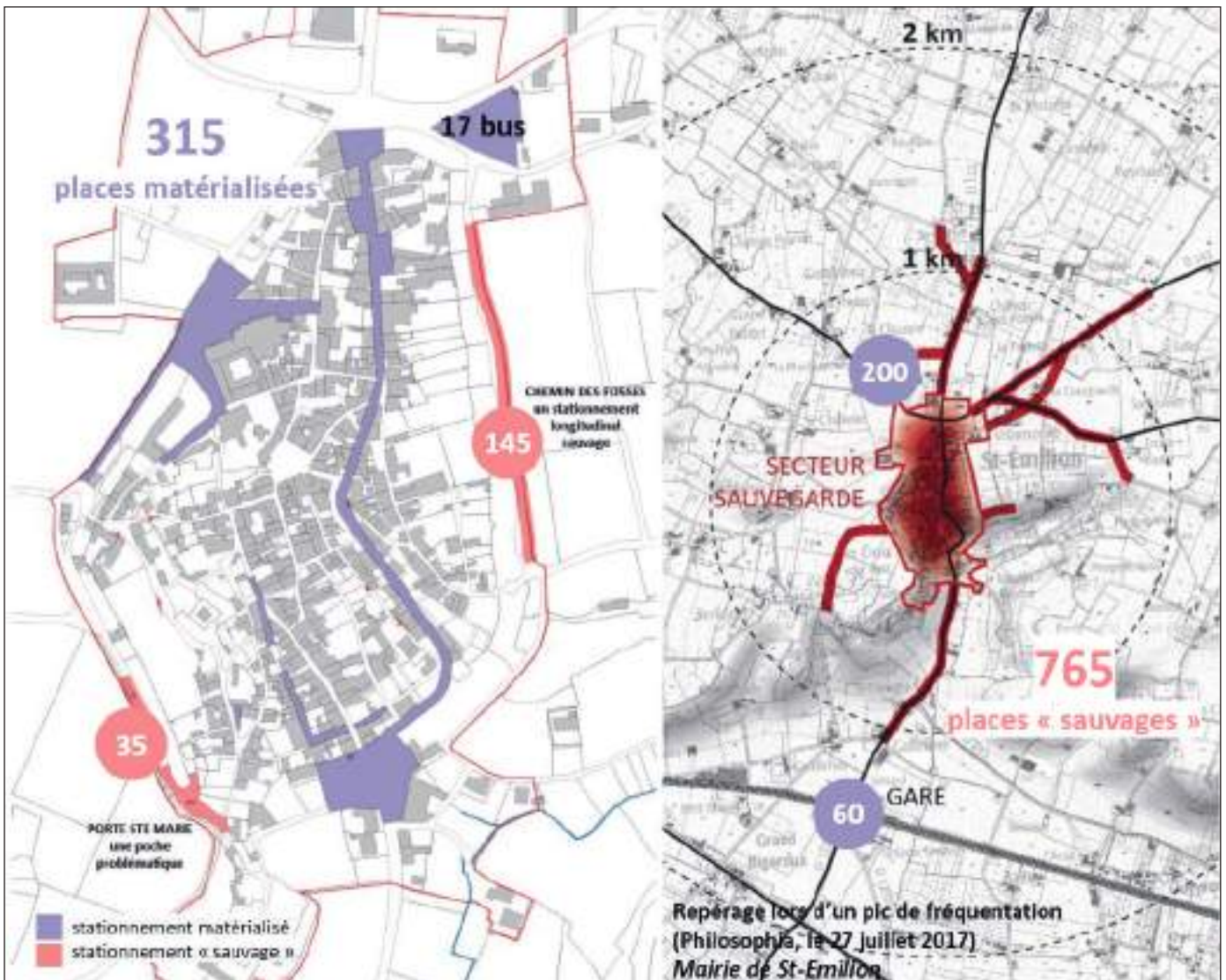
Le stationnement à Saint-Emilion se divise en trois catégories. Celui des résidents permanents de la cité concerne un peu moins de 300 personnes. Celui des actifs qui travaillent quotidiennement sur la commune dans son ensemble concerne environ 1500 personnes¹. Celui des touristes, enfin, est estimé pour 1 000 000 de visiteurs annuels, dont 80% en voiture, avec une moyenne d'une demi-journée de visite. Cette disproportion très forte et cette temporalité courte occasionnent une concurrence majeure entre les différents besoins et porte atteinte à la qualité de vie dans la cité.

2
Enquête de terrain réalisée en
octobre 2017

Dans, et aux abords immédiats du périmètre du PSMV (principalement Guadet), 515 places ont été recensées sur la voie publique. 120 places sont louées par la commune à des commerçants et artisans dans les douves Ouest, en contradiction avec la valeur patrimoniale, paysagère et archéologique des fortifications. En complément, environ 100 places ont été dénombrées sur des parcelles privées et 60 portes de garage recensées, sans connaître leur usage aujourd'hui². Un parc de 17 emplacements est exclusivement dédié aux bus au Nord, au niveau de la Porte Bourgeoise.

Conclusions :

Etant donné la temporalité inversée des besoins des actifs et des résidents et la capacité pressentie du stationnement privé, l'offre publique de stationnements dans et aux abords du périmètre du PSMV, à l'exclusion des douves, semble suffisante pour le fonctionnement et l'habitabilité de la cité, sous réserve d'une étude approfondie, et à la seule condition de les dédier uniquement à cet usage en trouvant des solutions alternatives pour le stationnement touristique.



Bilan du stationnement matérialisé et «sauvage» lors d'un pic de fréquentation



Un stationnement dans les vignes qui génère des problématiques d'usage et de sécurité, ici le Chemin des Fossés

3.3.5

Impacts de la saisonnalité sur le Site Patrimonial Remarquable

En plus de la fréquentation très importante tout au long de la saison touristique qui s'étend d'avril à octobre, la cité connaît des pics de fréquentation lors des nombreuses manifestations organisées. Lors de ces pics, l'offre publique est totalement saturée et le stationnement sauvage s'étend dans le périmètre du PSMV et au-delà.

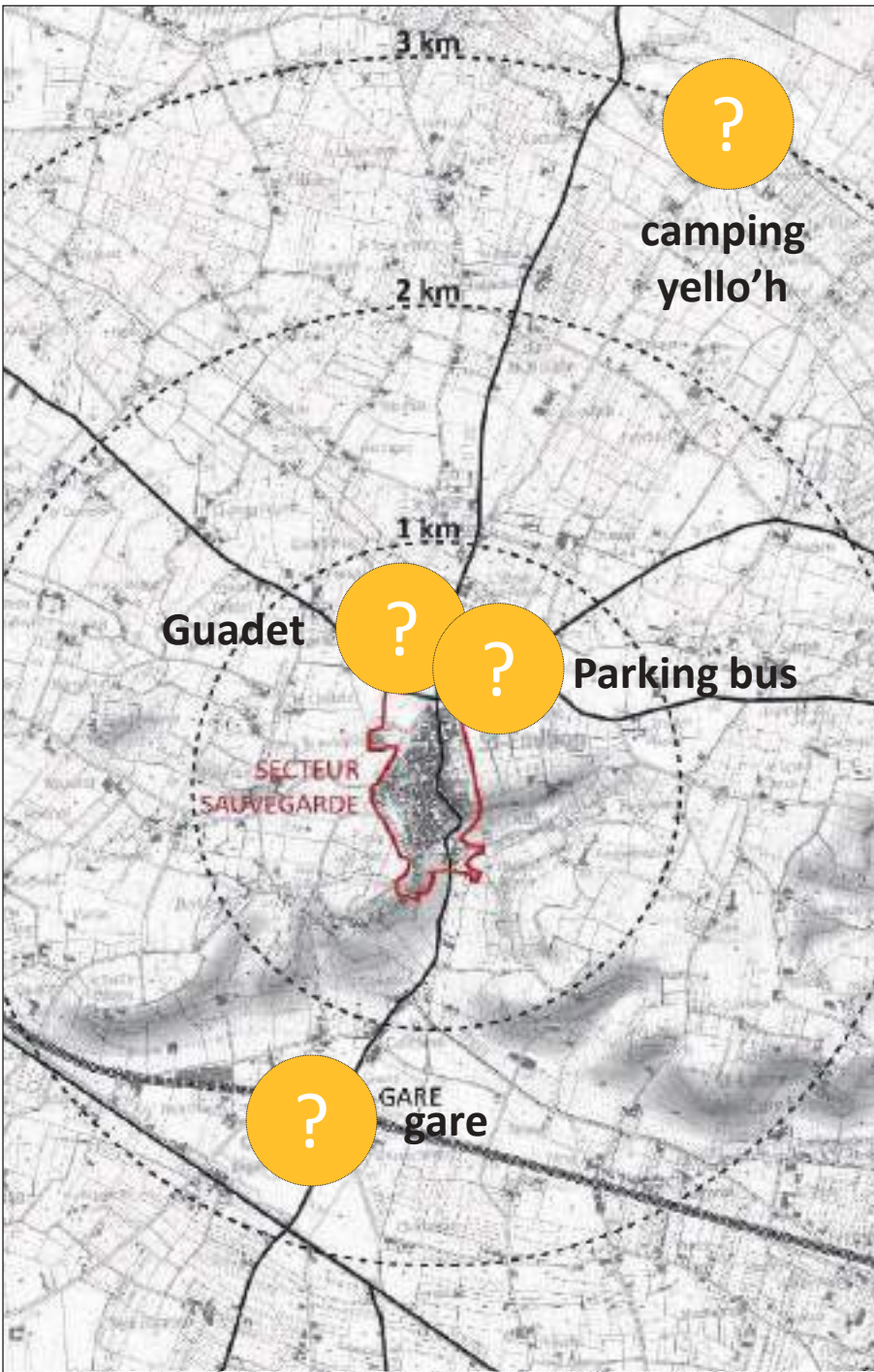
Dans le périmètre du PSMV, deux poches majeures sont localisées à la Porte Sainte-Marie et sur le chemin des Fossés. Au-delà, les voitures s'étendent le long des axes sur un rayon d'un kilomètre. Cette dilatation occasionne de nombreux conflits d'usage avec l'exploitation des vignes et, en l'absence d'aménagements dédiés, pose des problématiques de sécurité et de confort pour les visiteurs.

Malgré cela, les 60 places devant la Gare de Saint-Emilion vers laquelle un cheminement est aménagé peinent à se remplir et continuent de n'être qu'un dernier recours.

La dilatation du stationnement dans et autour du périmètre du PSMV constitue une nuisance majeure à la valeur patrimoniale du Site Patrimonial Remarquable. L'impact des voitures stationnées sur les espaces publics et sur les paysages n'est pas acceptable au regard des nombreuses reconnaissances patrimoniales dont il bénéficie (UNESCO, SPR...) et de sa renommée.

Conclusions :

La saturation du stationnement touristique à Saint-Emilion ne peut être résolue à l'échelle du périmètre du PSMV, déjà impacté lourdement et contraint dans ses limites. Face à la volonté de maintenir habitants et activités dans la cité, c'est une réinterrogation du modèle touristique dans son ensemble qui doit être posée, à l'échelle de la cité et à l'échelle du bien UNESCO, voire au-delà, pour mettre en place les mesures adéquates à la gestion d'un bien de renommée internationale.



Accompagner le développement des options de mobilité adaptées au contexte de la Cité

Des hypothèses d'implantation de parcs de stationnement relais à moins de trois kilomètres de la Cité



Le parc de stationnement de la Gare, sous-utilisé



Le secteur Guadet qui peut être optimisé

3.3.6

Une échelle de réflexion indispensable, celle du territoire

Rechercher l'échelle pertinente de gestion des flux touristiques

Une fois considérés l'impossibilité de trouver de nouvelles capacités de stationnement dans ou à proximité du périmètre du PSMV, la sanctuarisation des terres au profit du vignoble, la sous-utilisation du transport ferroviaire et du parc de stationnement de la gare, les problématiques sécuritaires liées au stationnement sauvage, le poids que cette pression touristique fait peser sur l'habitat et l'habitabilité de la cité, la très forte proportion d'utilisation de la voiture par les visiteurs et la courte durée moyenne des séjours, le périmètre du PSMV ne peut dans sa seule emprise répondre aux impératifs de gestion d'une destination touristique de niveau international avec les infrastructures d'une ville médiévale d'un millier d'habitants.

La question est alors de rechercher l'échelle pertinente de gestion de ces flux, en s'appuyant sur le découpage institutionnel existant : l'échelle de la Juridiction et du bien UNESCO, celle de l'intercommunalité avec la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, ou bien encore celle du Grand Libournais.

Pour mieux réinterroger le modèle touristique

A l'image des actions menées sur d'autres destinations touristiques aux problématiques équivalentes (le Mont-Saint-Michel par exemple), ce changement d'échelle, couplé à une nouvelle approche du modèle touristique de Saint-Emilion pourrait être à la fois l'opportunité de rechercher des sites jouant le rôle de portes d'entrée du territoire, depuis lesquels les visiteurs pourront être acheminés au long de parcours qui enrichiront la découverte au-delà de la seule cité.

Pour cela, les communes voisines a minima peuvent être associées, en lien avec une recherche de nouvelles mobilités. Le développement actuel des tuk-tuk qui transitent depuis la Gare est un exemple qui peut être suivi et développé à plus grande échelle et couplé à d'autres offres de mobilité (scooters en libre-service, vélos électriques en location, etc.).

Conclusions :

La gestion des flux touristiques de Saint-Emilion dépasse la seule échelle du périmètre du PSMV. Pour garantir une habitabilité et un fonctionnement acceptables de la cité, sans porter atteinte à l'ensemble patrimonial qu'elle constitue, une échelle pertinente d'intervention doit être recherchée. C'est à l'occasion de redéfinir le modèle touristique de Saint-Emilion en réinterrogeant les mobilités des visiteurs et en ouvrant la fréquentation sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 3.4

Synthèse des conclusions : des enjeux pour le projet urbain du PSMV

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

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

2. La sauvegarde de Saint-Emilion comme ensemble urbain remarquable

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

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

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

4. La priorisation du stationnement pour les habitants et les actifs

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

4- LE DÉVELOPPEMENT DURABLE : ENVIRONNEMENT ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Chapitre 4.1 Les données et l'état initial de l'environnement : déclinaison à l'échelle du PSMV

Chapitre 4.2 L'étude du bâti ancien : caractéristiques et comportement hygrométrique

Chapitre 4.3 La trame urbaine : caractéristiques, enjeux et intérêts environnementaux

Chapitre 4.4 Les énergies renouvelables

Chapitre 4.5 Des enjeux pour le projet du PSMV

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 4.1

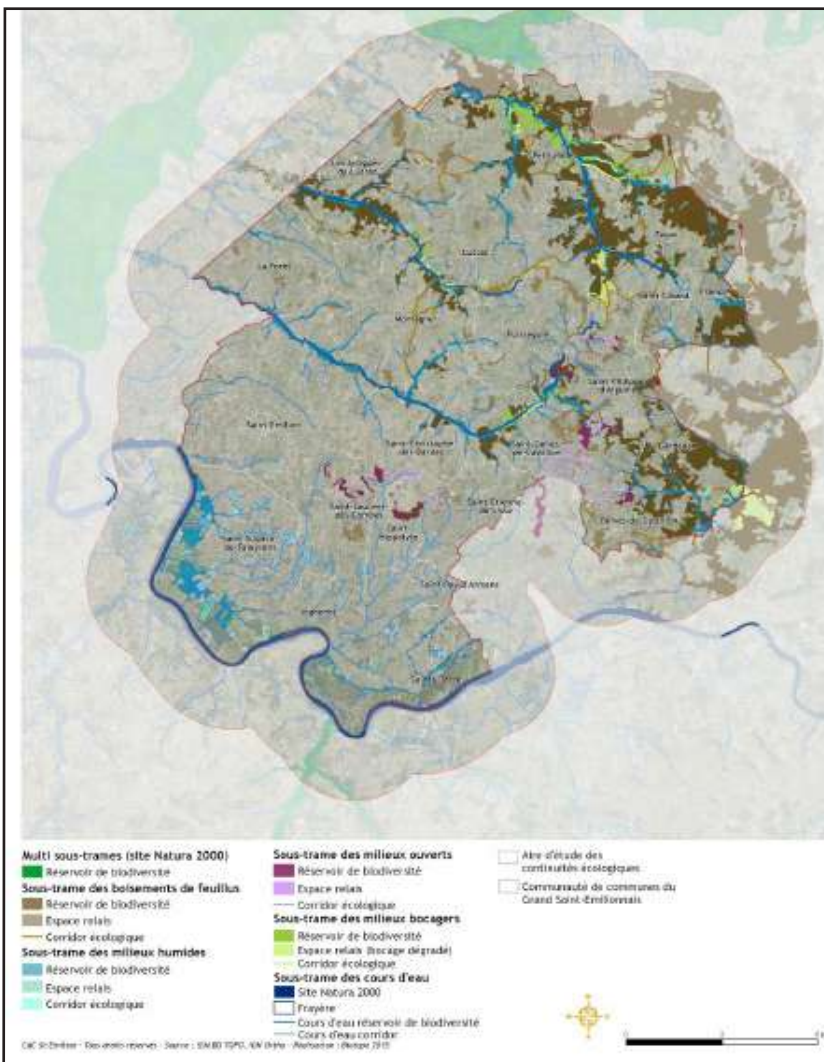
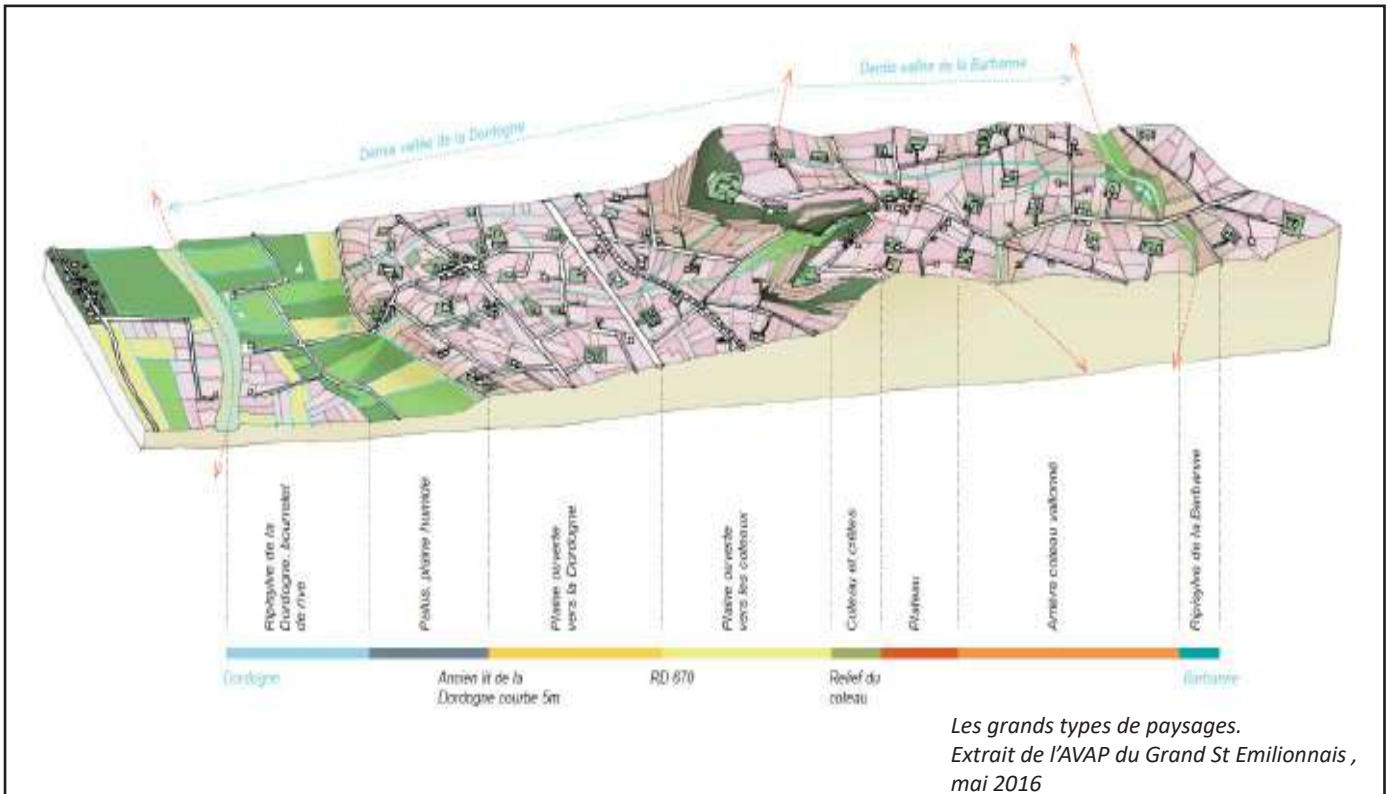
Les données et l'état initial de l'environnement : déclinaison à l'échelle du PSMV

4.1.1 Milieux naturels et biodiversité

4.1.2 Les servitudes

4.1.3 L'eau

4.1.4 Les énergies



*Trame verte et bleue
 SCoT du Grand St Emilionnais, octobre 2016*

4.1.1

Milieus naturels et biodiversité

A l'échelle du territoire

Le territoire du St Emilionnais s'articule autour de paysages variés, constitués de milieux naturels et semi-naturels. Leur potentiel d'accueil de la biodiversité est variable.

La juridiction de Saint Emilion se développe entre les lits de la Dordogne et de la Barbanne. Les typologies de paysages sont diversifiées : entre les crêtes et le lit de la Barbanne se déploient le plateau, l'arrière coteau vallonné et le ripisylve, et sur le second versant s'étendent la plaine ouverte vers les coteaux et la plaine ouverte vers la Dordogne puis le Palus et la ripisylve de la Dordogne. Le relief, le type de végétation et la composition des paysages sont également caractéristiques de chacun des paysages.

Deux mille ans de travail de la vigne ont façonné le paysage. Les terrasses viticoles, souvent situées au niveau des coteaux et crêtes, font l'objet d'un travail de répertorisation pour dégager des séquences patrimoniales. Elles sont caractérisées par des bandes de cultures fines soutenues par des murets calcaires : c'est la succession de ces terrasses et des creux de combes couronnés par le boisement de la ceinture méditerranéenne qui est particulièrement remarquable.

La végétation associée aux grands châteaux et domaines est également caractéristique : on distingue les parcs plantés dès le XIX^e de végétaux variés, souvent exotiques et les allées (composées d'alignements de hautes tiges).

A échelle plus restreinte

La commune de St Emilion est concernée par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Il s'agit des ZNIEFF 1 720007942 – Coteau Calcaire de Saint Laurent des Combes / 1 720007943 – Coteaux calcaires à l'Est de Saint-Emilion et 2 720007942 – Coteaux calcaires de Saint-Emilion à Castillon la Bataille. Elles correspondent à une même entité géomorphologique : ces coteaux de l'Eocène exposés au Sud permettent le développement d'une flore de type subméditerranéenne rare sur la Gironde. Certaines espèces rares et protégées sont liées (lorsque le traitement n'est pas trop intensif) à la présence de la vigne.

A l'échelle du secteur sauvegardé l'environnement est fortement anthropisé.

La végétation est assez limitée aux jardins privatifs, zones enherbées, à la vigne introduite sur quelques parcelles ou aux alignements d'arbres plantés. Trois sites sont classés : la terrasse de Plaisance et les cours, l'esplanade de la Porte Brunet et la bande de terrain plantée de vignes, et la terrasse du Cap de Port et les immeubles en contrebas.

Ce milieu peut accueillir une biodiversité pour peu qu'elle soit adaptée : chauve-souris ou chouettes effraies dans les combles, hirondelles à l'angle d'une corniche ou d'un balcon, Martinet noir dans les interstices entre toit et mur porteur, lézard, insectes pollinisateurs ou fougères rupicoles dans les anfractuosités de la pierre, ou encore amphibiens en pieds de murs. Les carrières, quasi invisibles mais qui s'étendent parfois sur quatre niveaux sous la surface de Saint Emilion, peuvent également accueillir des espèces de chauve-souris.

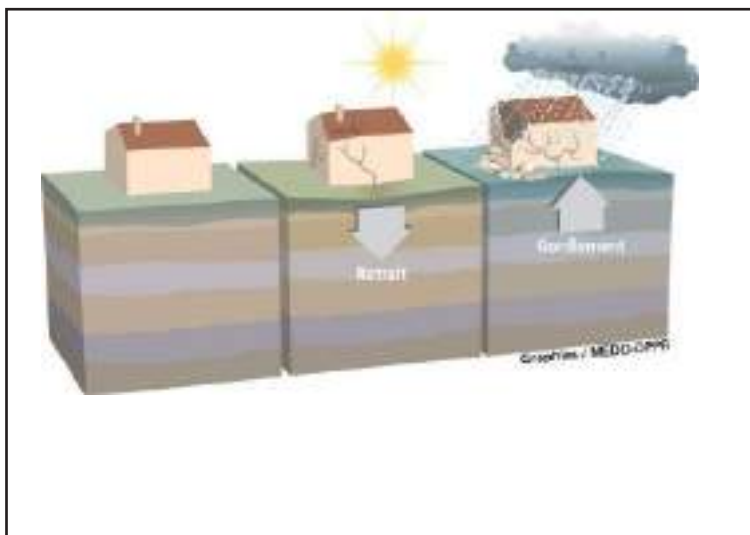
La trame Verte et Bleue ébauchée dans le projet de PLUi s'intègre dans une politique environnementale plus globale et doit accompagner le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) créé par le Grenelle. Elle a pour ambition de préserver cette pluralité (de milieux mais aussi de biodiversité), et pour objectifs de valoriser les atouts du territoire, d'atténuer les faiblesses identifiées et de constituer un outil d'organisation du développement qui s'articule avec les autres orientations (notamment économie ou développement urbain) du PLUi.

Le PSMV devra tout à la fois s'inscrire dans le cadre des documents d'urbanisme et d'une politique environnementale plus vaste et veiller, à l'échelle du secteur sauvegardé, à ne pas supprimer ou dégrader les espaces accueillant potentiellement des espèces (faune ou flore).



Phénomène de ruissellement

Dossier sur le Risque Inondation, site Internet du SDEA ([//www.sdea.fr/](http://www.sdea.fr/))



Phénomène de retrait gonflement des argiles.

Source BRGM repris sur le site Internet Orée (<http://risquesenvironnementaux-collectivites.oree.org/>)



*PPRMt en cours d'élaboration - Carte Informatrice
Diaporama «Élaboration du Plan de Prévention des Risques
sur les 4 communes du bassin de risques mouvements
de terrain de Saint Emilion» - Géotech - mai 2016*

4.1.2

Servitudes

Plan de prévention du risque inondation (PPRI)

La vallée de la Dordogne est concernée par un PPRI qui ne concerne que 17 logements sur la commune de St Emilion, hors secteur sauvegardé.

La commune est également soumise au risque d'inondations liées au phénomène de ruissellement pluvial qui se caractérise notamment par des coulées de boues (elle a fait l'objet de 9 arrêtés de catastrophe naturelle liés à ce phénomène).

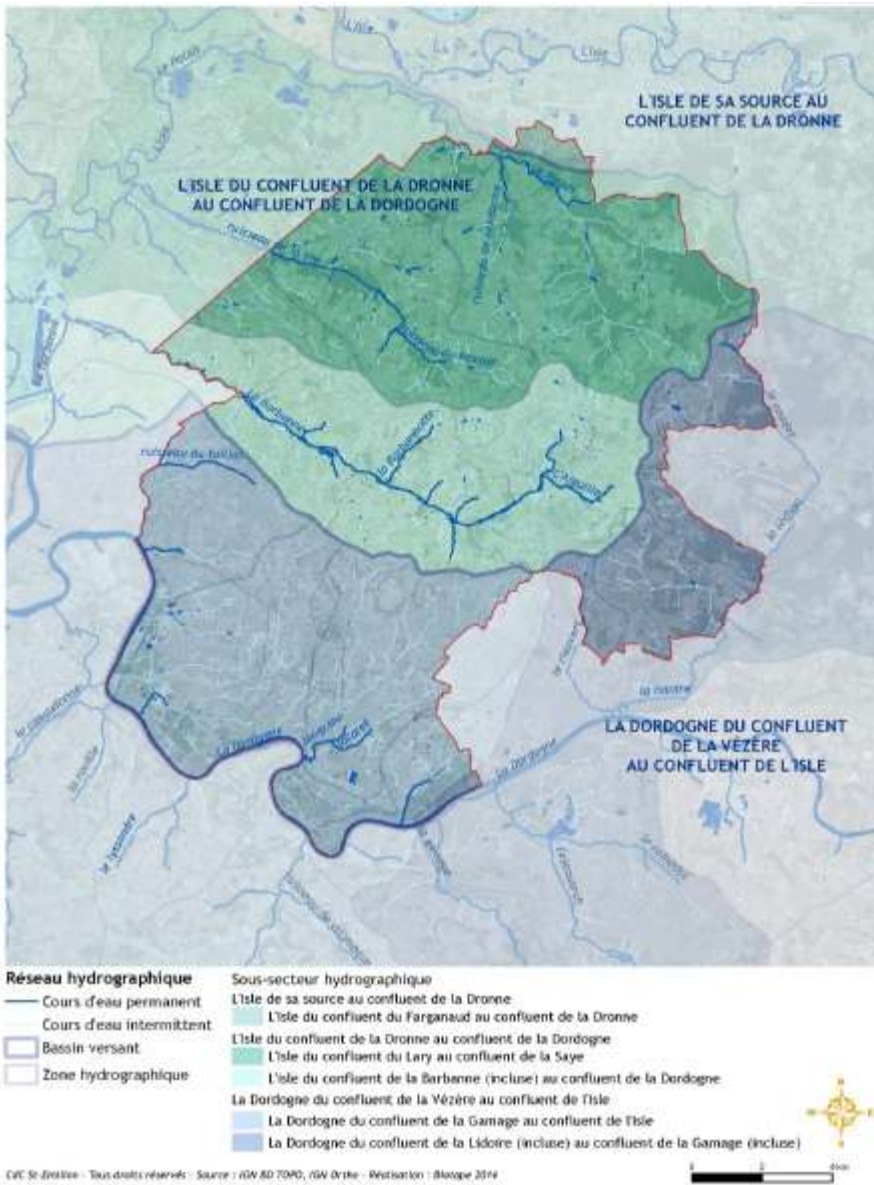
L'augmentation des surfaces imperméabilisées en zones urbaines est un phénomène aggravant, à l'inverse une action peut être menée sur le développement d'espaces verts urbains ou la promotion des dispositifs tels que les noues dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Plan de prévention du risque mouvement de terrain (PPRMt)

Le territoire est soumis au risque mouvements de terrain (lié au phénomène de retrait gonflement des argiles et à l'effondrement de cavités souterraines) : il est moyen sur la commune de St Emilion, secteur sauvegardé compris.

Un PPRMt est prescrit mais relancé actuellement sur quatre communes. Le PSMV devra être en cohérence avec ce document.

Concernant les carrières souterraines, plusieurs pistes peuvent être envisagées pour sécuriser les terrains se situant à l'aplomb. Le comblement des carrières n'est ni une solution unique ni une solution idéale : le confortement des galeries, leur ventilation (pour éviter les phénomènes de condensation) et la permanence d'un accès pour permettre une inspection régulière doivent être encouragés.



Réseau hydrographique du Grand St Emilionnais
PLUi CdC du Grand Saint Emilionnais - Etat Initial de l'Environnement - 2015

4.1.3

L'eau

Des ressources en eau fragiles et des enjeux forts

Historiquement, à l'échelle du secteur sauvegardé, la ville haute a longtemps du compter avec une ressource en eau en faible quantité, cela se traduit par une présence de puits principalement public (tandis qu'ils sont majoritairement privés dans la ville basse).

La gestion des ressources en eau est à l'échelle plus vaste du territoire un enjeu fort : le réseau hydrographique est dense mais les cours d'eau présentent des signes de fragilité (on notera notamment un recul des ruisseaux et petits cours d'eau net entre 1820 et 2012).

Sur les neuf points de captage alimentant le territoire, un seulement, exploité par le Syndicat Intercommunal d'eau potable de l'Est du Libournais, est situé sur la commune de Saint Emilion (Les Barbannes, -318m au niveau d'une nappe de l'Eocène qui est déficitaire). Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Eaux Profondes » a été élaboré pour permettre une gestion durable de la ressource.

En parallèle, plusieurs phénomènes fragilisent la qualité des ressources en eau. Les pollutions diffuses d'origine agricole peuvent avoir une influence sur la qualité de l'eau, deux zones de vigilance ont ainsi été créées : une zone « pesticides » et une zone « nitrates grandes cultures ». La nappe est déficitaire. De nombreuses pertes sont constatées sur le réseau. Il y a probablement quelques fuites sur les réseaux, mais il faut également s'assurer qu'il n'y ait pas de cas d'acquisition par des tiers : la recherche des points de pertes exacts et de leur nature est un axe de travail sur lequel les syndicats des eaux se penchent.

Le pourcentage de perte sur le réseau d'adduction, très important, est un axe de travail sur lequel les syndicats des eaux se penchent.

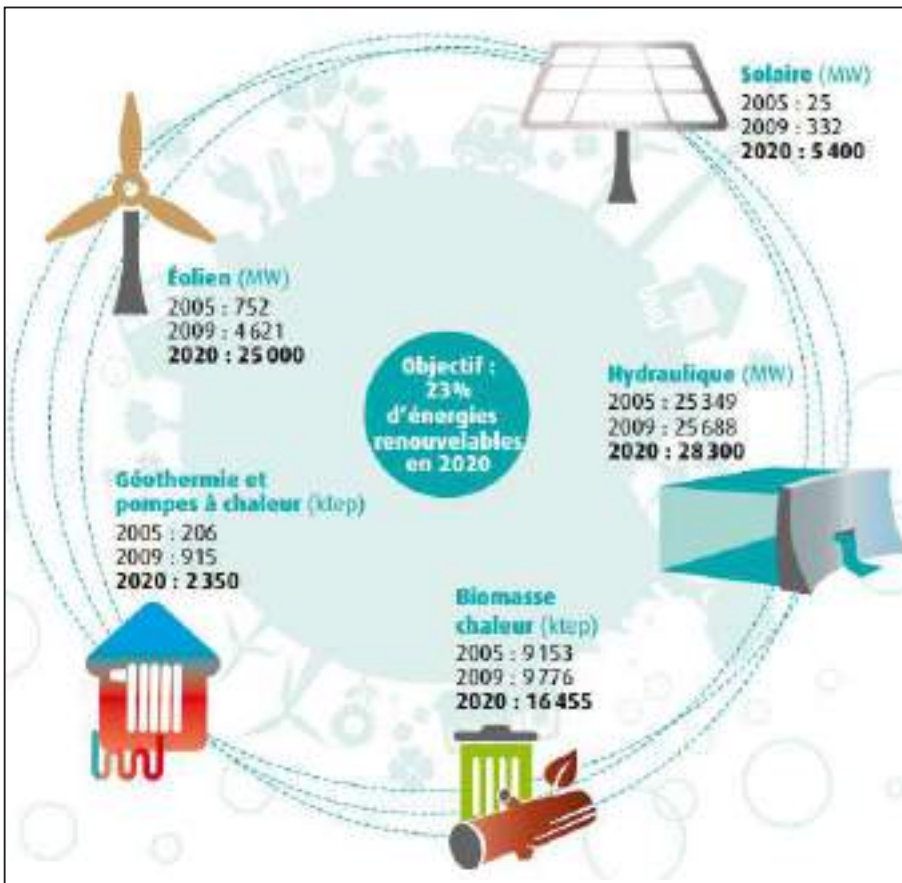
Sur le plan de la gestion des eaux pluviales, le maintien des espaces humides, et des haies et la préservation des espaces tampons en bord de ruisseaux sont également des enjeux pour garantir une gestion pérenne sur un réseau hydrographique dense.

L'urbanisation du territoire tend à multiplier les surfaces artificialisées (partiellement imperméabilisées) : la mise en œuvre d'une stratégie de gestion des eaux pluviales ne se limite pas à un maintien durable des espaces naturels.

L'assainissement, autre enjeu autour de l'eau

L'assainissement de St Emilion est géré de manière collective sur le centre bourg, il est traité par la station d'épuration de Libourne, ses équipements et performances ne sont pas en conformité avec la réglementation de 2013.

Des efforts restent à maintenir sur le plan de l'assainissement collectif, notamment pour gérer les dysfonctionnements liés à l'intrusion d'eaux parasites.



Objectifs du Grenelle en matière d'énergies renouvelables

Page d'accueil du site Internet Energie Renouvelable (<http://www.energie renouvelable.org/>)

4.1.4

Les énergies

Les nouvelles réglementations et leurs objectifs

Protocole de Kyoto, Grenelle de l'environnement, Plan Climat... tous convergent vers les mêmes objectifs : diminuer les émissions de gaz à effet de serre et améliorer l'efficacité énergétique.

On peut constater des postes très consommateurs en énergie primaire : comme le secteur résidentiel (44%) ou les transports (28%).

Caractéristiques du territoire de Saint Emilion

A l'échelle du territoire, les types d'énergies consommées sont caractéristiques du secteur rural : produits pétroliers, électricité et énergies renouvelables. Certaines ressources durables ont été ciblées à l'échelle du territoire : biomasse, solaire (photovoltaïque ou thermique), ou encore géothermie (le potentiel est important sur le secteur de St Emilion).

Un certain nombre de secteurs sont fortement émetteurs de gaz à effet de serre : le secteur rural (34%), les transports (28%), le secteur résidentiel (20%). Ce constat est à atténuer néanmoins : le secteur rural n'a que peu d'impact sur le secteur sauvegardé, tout comme les transports mais il faut réfléchir de manière globale et bien noter que l'accumulation de sources de pollutions est problématique.

A l'échelle du secteur sauvegardé le secteur résidentiel est un levier important d'amélioration énergétique.

Les caractéristiques du patrimoine bâti sont relativement homogènes : 76% des logements du Grand St Emilionnais sont anciens et déperditifs, la commune compte 90.4% de logements individuels.

Enjeux à l'échelle du secteur sauvegardé

La réhabilitation est un enjeu majeur de maîtrise des consommations en énergie. Interroger le recours aux énergies renouvelables est également nécessaire pour viser la diminution des émissions.

La place de la voiture et des modes de déplacement doux doivent également être mis en perspective.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 4.2

L'étude du bâti ancien

4.2.1 Le bâti traditionnel en pierre

4.2.2 Les constructions récentes

4.2.1

Le bâti traditionnel en pierre

Caractéristiques et performances du bâti ancien

Le bâti traditionnel, en pierre de taille, est caractéristique sur le centre ancien. Les menuiseries sont en bois, généralement en simple vitrage. Le parti proposé n'est pas de tout isoler, et de remplacer systématiquement les menuiseries par du double vitrage mais d'adapter les prescriptions aux spécificités des constructions.

Par nature, ce type de bâti présente des performances énergétiques correctes par rapport à une construction datant des années 70/80 par exemple, mais ne respecte pas bien entendu les réglementations thermiques actuelles. Néanmoins l'inertie des constructions est un intérêt et le confort d'été est souvent réel.

On considère en revanche que les déperditions thermiques en toiture représentent 25 à 30% des déperditions thermiques de l'ensemble du bâtiment : l'effort d'isolation pourra ainsi porter en priorité sur ce poste, d'autant qu'il peut être fait sans impact architectural majeur.

Un équilibre hygrothermique fragile

Respecter avec précaution l'équilibre hygrothermique du bâti ancien permettra de pérenniser les constructions. Les parois sont perméables à la vapeur d'eau, qui migre depuis les fondations à travers les murs, les fondations ne sont pas imperméabilisées comme elles peuvent l'être sur les constructions nouvelles. Des échanges d'air se font naturellement (au travers des ouvertures notamment), la ventilation n'est pas mécanisée.

La sélection de matériaux perspirants est fondamentale pour ne pas perturber les échanges hygrothermiques du bâtiment.

En parallèle, si le calfeutrement des menuiseries est souvent envisager pour éviter l'effet courant d'air, il faut envisager les phénomènes de ventilation dans leur ensemble. Les échanges d'air dans le bâti ancien se font également souvent par les cheminées. Le passage sur une ventilation mécanique permettra de gagner en qualité de l'air et d'atténuer la nécessité de réchauffer l'air ambiant. Il permettra de limiter la prolifération des moisissures, et la condensation.

Les solutions visant à gagner en performance énergétique sont donc à adapter pour diminuer les pertes thermiques tout en maintenant la porosité des murs et en garantissant une bonne ventilation.

Améliorer le bâti, les enjeux

L'amélioration du confort doit être envisagée au regard de la répartition de déperditions moyennes, du coût des travaux et de l'économie escomptée (retour sur investissement). Nous avons procédé à une étude de cas pour proposer d'adapter au mieux les propositions d'isolation. L'objectif est double : gagner en confort bien évidemment, mais aussi respecter les matériaux existants et le patrimoine bâti.

L'isolation ne doit pas en effet être choisie au détriment de la conservation d'éléments patrimoniaux remarquables (menuiseries, mais aussi plafonds décorés ou encore murs).

Les modes de chauffage doivent également être adaptés au contexte du bâti ancien : les chaudières classiques au gaz pourront être remplacées par des chaudières à condensation pour gagner en efficacité énergétique. Le chauffage au bois pourra être conservé et complété le cas échéant, il suppose néanmoins un espace de stockage conséquent. Le couplage éventuel du système de chauffage avec celui de production d'eau chaude sanitaire peut aussi être un argument de choix.

La question du rafraîchissement ou de la climatisation doit également être abordée sous les angles du confort et de la qualité architecturale.

Les travaux d'économie d'énergie peuvent donner lieu à un certain nombre d'aides (sous conditions), que ce soit pour les propriétaires, locataires ou bailleurs. Celles de l'ANAH par exemple sont soumises à une amélioration de la performance énergétique d'au moins 25% pour les particuliers et 35% pour les copropriétés.

Les prescriptions formulées devront s'inscrire dans cette logique si l'on souhaite engager une démarche de rénovation respectueuse du patrimoine bâti.

Maisons individuelles.

Taille de l'extension	≤ 50 m ²	> 50 m ² et < 100 m ²	≥ 100 m ²
	RT ex par élément	Respect du Dbi _{ext} Respect des articles 20, 22 et 24 de l'arrêté du 26 octobre 2013	RT 2012

Tableau 1 – modalités d'application pour les extensions à usage de maison individuelle

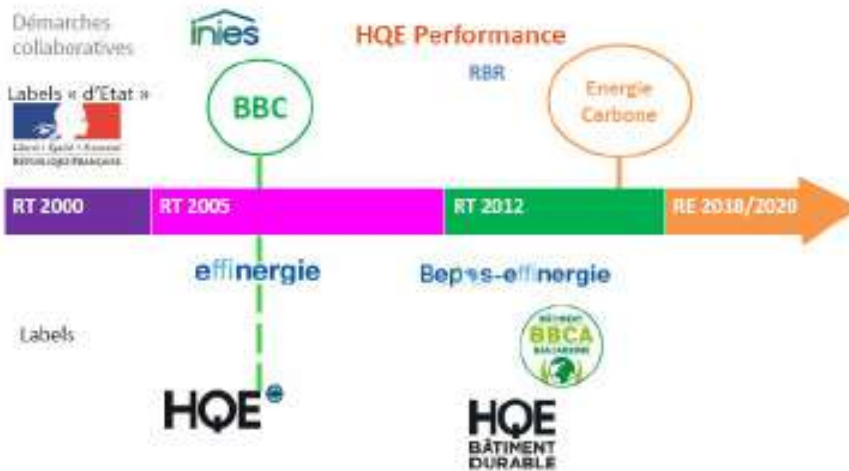
Autres bâtiments.

Taille de l'extension	≤ 50 m ²	≤ 150 m ²	> 150 m ²
≥ 30% de la S _{ur} des locaux existants	RT ex par élément	RT ex par élément	RT 2012
> 30% de la S _{ur} des locaux existants	RT ex par élément	RT 2012	RT 2012

Tableau 2 – modalités d'application pour les extensions à usage autre que maison individuelle

Conditions d'application de la RT par éléments

RT 2012 - Fiche d'application : Extension nouvelle d'un bâtiment existant (extension), juillet 2013



Vers la RE 2018/2020

Présentation «Vers des bâtiments bas carbone et à énergie positif en 2020 ? Enjeux et contexte réglementaire», Association HQE / France GBC pour le Colloque Passion Bâtiment, novembre 2016

4.2.2

Les constructions récentes

Les réglementations et labels dans la construction

Les constructions récentes peuvent être de nature et de qualité variées.

Les premières réglementations datent des années 70. Elles concernent l'acoustique entre logements dès 1969 (sur le secteur sauvegardé les logements sont principalement individuels mais cet aspect n'est pas négligeable) puis en 1974, suite aux chocs pétroliers et à l'augmentation du coût de l'énergie l'attention se porte sur l'isolation thermique.

Dans les années 80 de premiers labels apparaissent (le label Haute Isolation s'applique à tous les logements dès 1982) et les exigences sont renforcées dans les années 90.

La Nouvelle Réglementation acoustique date de 1994, elle vise notamment à réduire les nuisances liées aux équipements de ventilation et de chauffage.

Dans les années 2000 on ne s'intéresse plus seulement au confort d'hiver mais également au confort d'été. La RT2005 puis la RT2012 renforcent les exigences thermiques, et abaissent les limites de consommation primaire des bâtiments neufs.

De nouveaux labels apparaissent fin des années 2000, notamment le Bâtiment à Basse Consommation (obligatoire sur les constructions neuves depuis le 1er janvier 2013). Dans les années à venir ces réglementations vont se densifier, une Réglementation Energétique est prévue à l'horizon 2020, elle sera accompagnée d'un label Energie et Carbone. Les objectifs sont tout à la fois de viser l'énergie positive et d'estimer et réduire l'empreinte carbone.

Si l'isolation thermique des constructions a fortement évolué au fil des nouvelles réglementations depuis les années 60, les pistes d'amélioration sont souvent les mêmes.

Application au bâti existant

Les constructions neuves doivent respecter les normes en vigueur, mais dans un secteur sauvegardé comme celui de Saint Emilion on peut surtout s'interroger sur les exigences à atteindre pour les projets de réhabilitation et d'extension éventuels. Dans le cadre de l'extension d'une maison individuelle, en deçà de 50m² les matériaux mis en œuvre doivent respecter les performances minimales précisées dans le cas de la RT par éléments (les valeurs de résistances thermiques à atteindre sont renforcées à partir du 1er janvier 2018). Entre 50 et 100m² la valeur de Bbio est également imposée, au-delà c'est la réglementation thermique applicable aux bâtiments neufs qu'il faut respecter. Le Bbio représente la capacité énergétique du projet et se calcule sur la base des besoins en énergie des composantes chauffage, refroidissement et éclairage.

Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation pour des extensions de moins de 50m² ou de moins de 30% de la surface RT de l'existant c'est la RT par éléments qui s'applique, au-delà la partie neuve doit s'inscrire dans le cadre de la réglementation thermique (aujourd'hui la RT 2012).

Comme pour le bâti ancien, l'enjeu est de faire en sorte que les mesures permettant d'atteindre les performances requises restent en cohérence avec les exigences architecturales propres au secteur sauvegardé (taille et composition des baies, matériaux mis en œuvre notamment).

Il en est de même pour les types de chauffage et de rafraîchissement adoptés qui devront s'inscrire dans les mêmes objectifs architecturaux.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 4.3

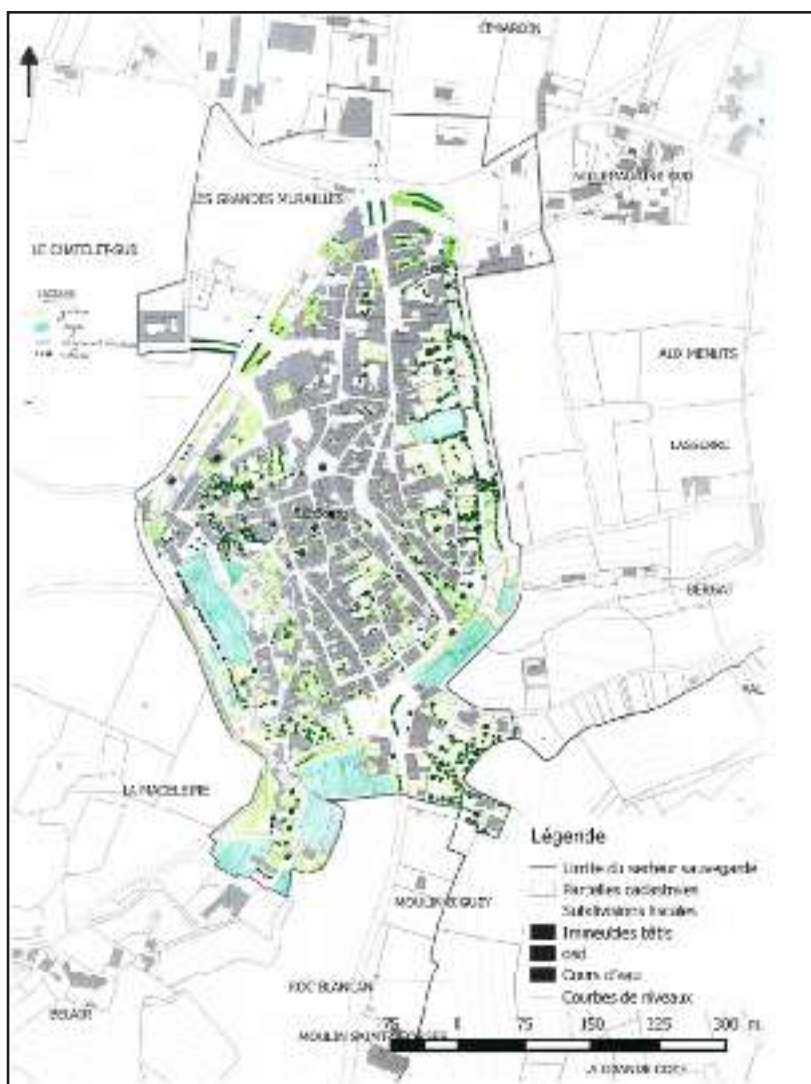
La trame urbaine : caractéristiques, enjeux et intérêts environnementaux

4.3.1 Les jardins

4.3.2 Problématique des sols urbains, et recueil du pluvial

4.3.3 La valeur des arbres, fontaines et sources dans l'espace public

4.3.4 Les pollutions



Les espaces verts à l'échelle du PSMV
OTEIS, 2017



Les vues panoramiques sur Saint Emilion donnent à voir les jardins, et constituent une part de l'identité du SPR
Site Internet Office de Tourisme de Saint-Emilion (<http://www.saint-emilion-tourisme.com/>)

4.3.1

Les jardins

Valeur des jardins

Les jardins jouent des rôles multiples.

Ils constituent à la fois un filtre et un espace de continuité entre les espaces privés et publics qu'ils agrémentent. La limite plus ou moins floue entre le jardin et la rue peut être de plusieurs natures : clôtures, murets ou murs d'enceinte, elle permet une certaine maîtrise des co-visibilités, un jeu des transparences.

De nombreux jardins sont visibles depuis des points de vues panoramiques, ils sont indissociables du paysage urbain de Saint-Emilion qu'ils agrémentent, et nourrissent des imaginaires très spécifiques.

Formes des jardins

Le « jardin » dans la ville peut prendre des formes variées : arbres et arbustes que l'on aperçoit à l'arrière d'un premier plan bâti, bouquet d'arbustes, alignement d'arbres ou végétation grimpante qui se développe sur certains murs, mais aussi jardins plantés et entretenus ou plus spontanés.

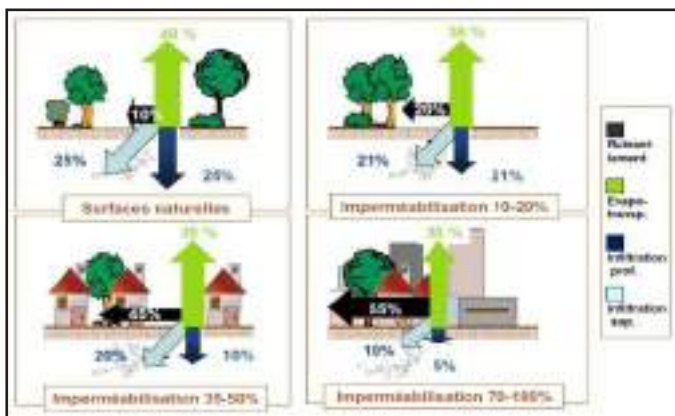
La valeur patrimoniale de ces jardins vernaculaires pourra être interrogée tout autant que la place des végétaux dans l'espace public : la question peut être posée de la conservation de certains sujets dont l'âge ou le type d'essence paraît peu approprié au contexte.

A l'échelle domestique, le jardin permet tout à la fois de contrôler l'ensoleillement et de limiter les effets des vents dominants.

Encore faut-il choisir les espèces et les tailler, le cas échéant, pour maîtriser leur emprise : on préférera par exemple des arbres à feuilles caduques permettant de faire de l'ombre et de privilégier l'aération naturelle nocturne l'été sans pour autant filtrer les rayons du soleil l'hiver. Les haies permettront quant à elles, pourvu qu'elles soient à feuilles persistantes et implantées correctement, de créer une barrière naturelle contre le vent.

La végétalisation des espaces, qu'ils soient publics ou privés, tend également vers une imperméabilisation du sol raisonnée, propice à une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Le patrimoine viticole de Saint-Emilion s'illustre jusqu'au sein du secteur du PSMV dans lequel quelques parcelles de vigne se dessinent, on peut là encore s'interroger sur la place de ce végétal : est-elle symbolique ou s'inscrit-elle dans une logique de production ?



Importance relative du ruissellement (en noir) suivant le taux d'imperméabilisation du sol

Article Les ouvrages de gestion à la source des eaux pluviales

Site Internet Wikhydro (<http://wikhydro.developpement-durable.gouv.fr/>)



Escalette du Panet

Revêtement de sols variés et aménagement partiel de la pente

Site Internet Tourisme Aquitaine (<http://www.tourisme-aquitaine.fr/>)

4.3.2

Problématique des sols urbains, et recueil du pluvial

Perméabilité des sols et gestion des eaux pluviales

Saint Emilion est soumis au risque d'inondations liées au phénomène de ruissellement pluvial : la perméabilité des sols est donc une question centrale pour éviter d'aggraver la situation.

Le document actuel prescrit ponctuellement des pavages, dallages (P) et esplanade minérale ou stabilisé (Es). Il faudra s'assurer que les préconisations sont suffisamment précises pour intégrer la contrainte de gestion des eaux pluviales : un repérage plus spécifique de l'existant semble primordial.

Cette question est d'autant plus importante que le passage progressif en réseau séparatif implique des interventions sur l'espace public qui peuvent être l'occasion de diminuer l'imperméabilisation tout en harmonisant le traitement des sols.

Praticabilité des sols urbains

Au-delà de cette nécessité, dans le cadre du respect de la réglementation sur l'accessibilité à la voirie et aux espaces publics, les sols urbains doivent rester praticables et différenciables pour les usagers, qu'il s'agisse d'un espace destiné aux véhicules et/ou aux piétons.

Les revêtements prescrits devront rester adaptés à tous types d'usagers, et en particulier les personnes à mobilité réduite.

Certaines zones sont escarpées, et nécessitent de probables aménagements pour rendre leur parcours plus facile : le choix des matériaux et des formes devra là encore, le cas échéant, être étudié pour limiter au maximum le phénomène de ruissellement précité.

Recueil du pluvial à l'échelle du bâti

Un autre enjeu sera de favoriser une consommation hydro-économique. L'une des pistes de réflexion peut être le recueil des eaux pluviales.

L'impact des dispositifs peut être important au niveau du bâti : s'ils ont la même fonction les chéneaux encastrés (caractéristiques du bâti ancien) n'ont pas le même impact visuel que des gouttières pendantes. Le stockage, et son impact sur le paysage urbain peuvent également être questionnés.

Le stockage des eaux pluviales est une question inhérente : l'eau pourra être réemployée de manière simple pour arroser les jardins, voire pour alimenter les chasses d'eau.

Il semble nécessaire de statuer sur les modes de stockage : il existe d'anciennes cavités enterrées qui pourraient le cas échéant être réutilisées. Des systèmes de cuves enterrées peuvent imiter ce mode de stockage traditionnel (et proposer des alternatives aux réservoirs souvent en plastique).



Lavoir rue de la petite fontaine (au niveau de la source du roi) et puits couvert équipé d'une pompe



A gauche la place du Tertre (face à l'Eglise Monolithe) et son sujet isolé

A droite plan de St Emilion (site Internet de l'office de Tourisme) : on pourra notamment remarquer les alignements de sujets en entrée de ville et place Poincaré

4.3.3

La valeur des arbres, fontaines et sources dans l'espace public

Sources et fontaines

La région est parcourue de part et d'autre par les vallées de l'Isle et de la Dordogne. Elle repose sur une assise calcaire dure encadrée par des corniches. La ville s'est nichée sur une combe présentant une déclivité importante : elle s'est ainsi développée de manière assez dissociée entre ville haute et basse. Cette position d'amphithéâtre ouvert vers le Sud protège des vents d'Ouest.

L'espace public est parcouru par l'eau qui a façonné le relief de la ville de Saint Emilion. On dénombre, dans le cadre d'un circuit de visite dédié deux sources transformées en lavoirs (la fontaine du Roi et celle de la Place), et plusieurs puits (de la rue Guadet, des Girondins, de la salle Gothique de l'ancienne Poste, de la Collégiale, de la Porte Saint Martin, de l'Auberge ou de Sainte Marie).

Si les fontaines ne sont plus aujourd'hui le terrain de jeu des lavandières, elles restent des espaces ouverts à tous offrant l'été de la fraîcheur dans un espace public qui peut manquer d'ombre.

Quant aux puits, on les retrouve plus volontiers dans l'espace public, commun, dans la ville haute qui n'a pas toujours bénéficié d'eau courante en abondance. A l'inverse dans la ville basse ils sont plus souvent privatifs et se situent dans les jardins ou sont mitoyens à deux habitations. Leur repérage et la communication éventuelle avec les carrières pourrait permettre de nous renseigner sur leur caractère exact et leur potentiel éventuel.

Arbres

Les arbres, qu'ils soient alignés ou isolés constituent un autre type de singularisation de l'espace urbain.

De manière plus générale, la végétation participe à la composition de pleins et de vides, au dessin de perspectives qui peuvent suggérer à l'échelle urbaine un axe principal, ou encore exprimer une ponctuation dans l'espace, le marquer ou caractériser son importance.

La question de la caractérisation de l'espace peut être abordée de manière transversale avec celle du stationnement : le végétal peut et doit-il être le support de structuration du stationnement, de l'atténuation de l'impact de la voiture.

4.3.4

Les pollutions

Les pollutions peuvent être de natures très différentes.

Pollution de l'air

La pollution de l'air peut avoir des causes variées : trafic routier, agriculture, émissions liées aux usages domestiques.

L'utilisation de produits phytosanitaires est particulièrement décriée. Une campagne de mesures de la pollution de l'air à proximité du groupe scolaire a montré la présence l'été de taux de ces produits phytosanitaires très importants : folpel (utilisé en viticulture), chlorpyrifos ethyl (insecticide), tébuconazole (traitement de semences).

Pollution sonore

La pollution sonore est souvent le fait d'axes routiers à trafic dense. Plusieurs voies interurbaines sont classées sur le territoire : c'est le cas de la départementale D243 qui longe l'entrée Nord mais la départementale qui traverse Saint Emilion via la rue Guadet n'est pas classée. Il faut noter que le trafic des bus et poids lourds n'est plus autorisé sur cette voie, ce qui a permis de diminuer vibrations et pollutions autour de cette axe.

Pollution lumineuse

Enfin les problèmes de pollution lumineuse sont aujourd'hui de plus en plus soulevés. Ils ont des conséquences sur la santé humaine, aussi bien que sur la faune, la flore ou les dépenses énergétiques (problématique à laquelle est consacré l'article 41 de la loi Grenelle 1). De premières mesures ont été prises : l'intensité de l'éclairage est diminué à partir d'une certaine heure, un plan lumière est actuellement en cours. Une rue a également déjà été passée en LED ce qui permet de diminuer les besoins en énergie.

La qualité et l'ambiance des lieux sont des objectifs à atteindre : le choix des matériels (pour éviter par exemple d'éclairer vers le haut plutôt que vers l'espace public) et des couleurs (pour la mise en valeur de monuments) sont importants. Ces critères devront être intégrés dans la prescription proposée doit également être un guide pour les préconisations données.

Si les axes ne présentent pas de nuisances sonores majeures la question du stationnement peut également être envisagée sous cet angle.

Une optimisation de l'éclairage public pour limiter les pollutions lumineuses s'impose.

La pollution de l'air liée aux activités viticoles aux franges du SPR est également un véritable enjeu.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le

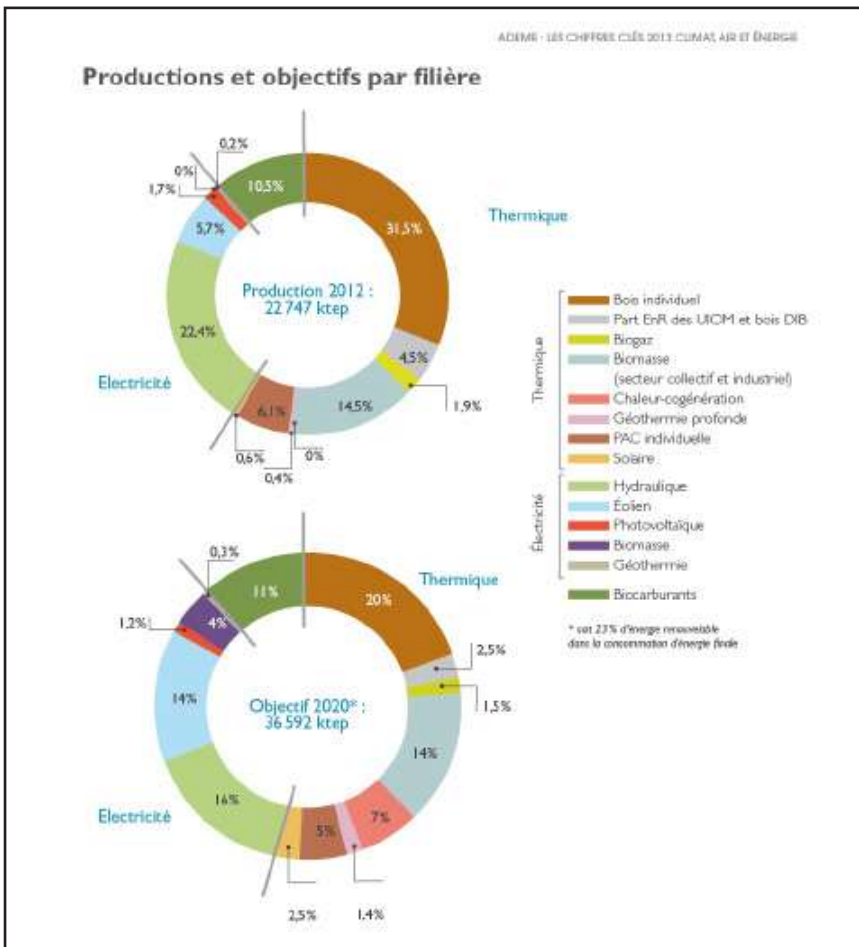


ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 4.4

Les énergies renouvelables

4.4.1 Dispositions compatibles avec le bâti ancien



Les énergies renouvelables, objectifs en 2020

Source Grenelle de l'Environnement, COMOP 10 & MEDDE SOeS, base Pégase « Productions et consommations finales d'énergies renouvelables, France (y compris DOM), septembre 2013

4.4.1

Dispositions compatibles avec le patrimoine ancien

Modes de chauffage

Pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre, les modes de chauffage peuvent être des leviers intéressants. Le bâti ancien est souvent équipé de chaudières au gaz ou chauffé au bois. Ces dispositifs sont plutôt vertueux.

Des axes d'amélioration existent cependant : les chaudières classiques au gaz pourront à minima être remplacées par des chaudières à condensation à meilleur rendement. Le chauffage au bois pourra être conservé et complété le cas échéant. Le couplage éventuel du système de chauffage avec celui de production d'eau chaude sanitaire peut aussi être un argument de choix.

La question du rafraîchissement ou de la climatisation doit également être abordée sous les angles du confort et de la qualité architecturale.

Quelles énergies renouvelables

La question des énergies renouvelables doit cependant se poser en croisant les critères de disponibilité de la ressource, de faisabilité, mais aussi d'impact, notamment visuel dans un secteur sur lequel les points de vue dominants sont multipliés.

L'énergie solaire est une solution assez évidente, mais elle suppose, dans le cas du thermique (pour la production d'eau chaude) comme du photovoltaïque (production d'électricité) le développement de surfaces de panneaux solaires en toiture principalement. Peut-être ces solutions pourraient être acceptables dans le cas d'une construction neuve, pour peu qu'elles soient associées à l'architecture (on peut envisager de les intégrer à des brise soleil par exemple) mais elles semblent difficilement compatibles avec le bâti ancien.

Il est cependant important de préciser ici que l'énergie solaire peut également être utilisée de manière passive : déjà, l'orientation et les dimensions des ouvertures sont souvent adaptées au contexte (les menuiseries de grande taille sont positionnées au Sud, tandis que les façades Nord sont percées de plus petites ouvertures). Les vérandas peuvent également jouer un rôle de tampon permettant de préchauffer l'air l'hiver et de rafraîchir l'été (en ventilant largement cette lame d'air).

La filière bois est une option cohérente avec l'activité viticole de la région : la valorisation des piquets de vigne et sarments peut et doit être organisée. Le chauffage au bois suppose néanmoins un encombrement qui peut être important (stockage du bois ou des pellets, dimensions des chaudières à granulés). Les dispositifs d'évacuation des fumées doivent être maîtrisés pour éviter que n'apparaissent des éléments en toiture ou en façade.

On peut enfin penser à la filière géothermique : on pourrait envisager des réseaux d'échangeurs verticaux repris sur des pompes à chaleur assez facilement. L'impact économique de tels dispositifs est néanmoins important ne semble pas adapté à des projets d'habitat, peut-être pourrait-il le devenir pour des projets de plus grande ampleur.

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE

Chapitre 4.5

Des enjeux pour le projet du PSMV

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

Toute intervention sur le secteur doit néanmoins être menée en examinant ses impacts non seulement patrimoniaux mais aussi sur la dimension environnementale.

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

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

Pour répondre à ces enjeux, des fiches développement durable sont réalisées. Elles permettront d'alimenter aussi le règlement sur ce point.

Les fiches au nombre de 10 traitent de :

- La place du végétal
- La place de l'eau
- Le relief de St Emilion
- Caractéristiques du bâti ancien
- Amélioration du patrimoine bâti
- Le bâti dans la ville
- Conforts intérieurs
- Gestion des déchets
- Énergies renouvelables
- Les carrières

Envoyé en préfecture le 11/02/2022

Reçu en préfecture le 11/02/2022

Affiché le



ID : 033-200035533-20220210-ARRETPSMV-DE
