

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'AQUITAINE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS

COMMUNES DE L'ANCIENNE JURIDICTION DE SAINT-EMILION : SAINT-CHRISTOPHE-DES-BARDES, SAINT-EMILION, SAINT-ETIENNE-DE-LISSE, SAINT-HIPPOLYTE, SAINT-LAURENT-DES-COMBES, SAINT-PEY-D'ARMENS, SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS, VIGNONET

AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

RAPPORT DE  
PRÉSENTATION



# Sommaire

Résumé du rapport de présentation .....	p 3	II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE .....	p 41
Introduction .....	p 5	2.2.1 Bâtiments existants anciens .....	p 42
<b>O PRÉAMBULE .....</b>	<b>p 6</b>	2.2.2 Bâtiments nouveaux et existants récents : habitats, commerces et bureaux .....	p 44
AVAP, nature et contenu .....	p 7	2.2.3 Bâtiments nouveaux et existants récents : chais et bâtiments d'exploitation agricole .....	p 45
Situation géographique et administrative du territoire .....	p 8	2.2.4 Bâtiments nouveaux et existants récents : bâtiments d'activités	p 45
<b>I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>p 9</b>	2.2.5 Autres éléments réglementés .....	p 46
I.1. APPROCHE PATRIMONIALE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE ..	p 10	2.2.6 Carte des protections paysagères .....	p 47
1.1.1 Les legs de l'histoire .....	p 11	<b>III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>p 50</b>
1.1.2 Les éléments du patrimoine bâti .....	p 12	III.1. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	p 51
1.1.3 Les grands paysages .....	p 15	3.1.1 Considérations particulières .....	p 52
1.1.4 Les éléments du patrimoine paysager .....	p 16	3.1.1a Bâti traditionnel .....	p 52
1.1.5 Les protections du patrimoine paysager .....	p 18	3.1.1b Construction neuve .....	p 53
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE .....	p 19	3.1.1c Espaces publics .....	p 54
1.2.1 Synthèse des enjeux environnementaux .....	p 20	3.1.1d Production d'énergies renouvelables .....	p 55
I.3. ANALYSE ET DIAGNOSTIC DE LA ZPPAUP .....	p 21	3.1.1e Préservation des ressources et des milieux .....	p 56
1.3.1 Le document lui-même .....	p 22	3.1.2 Prise en compte par l'AVAP .....	p 57
1.3.2 La gestion du territoire et les lacunes à combler .....	p 23	III.2. COHERENCE AVEC LE PLU .....	p 58
I.4. SYNTHÈSE .....	p 27		
1.4.1 Synthèse des enjeux, objectifs et orientations de l'AVAP .....	p 28		
1.4.2 Opportunités et contraintes du territoire au regard des objectifs du développement durable .....	p 29		
<b>II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE .....</b>	<b>p 30</b>		
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP .....	p 31		
2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP .....	p 32		
2.1.2 Les différents secteurs .....	p 33		
2.1.2a Secteurs des bourgs et hameaux .....	p 33		
2.1.2b Secteur viticole des coteaux et combes .....	p 34		
2.1.2c Secteur viticole du plateau .....	p 35		
2.1.2d Secteur viticole de la plaine et des terrasses .....	p 36		
2.1.2e Secteur de la plaine humide .....	p 37		
2.1.2f Secteur de ripisylve .....	p 38		
2.1.2g Secteur des grands axes routiers .....	p 39		
2.1.2h Secteur d'urbanisation mixte .....	p 40		

## RÉSUMÉ DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 1. CONTEXTE : UN BILAN EXCEPTIONNEL

Il s'agit d'un bien de valeur exceptionnelle dont l'apparence du site correspond « à un état proche de celui du milieu du XIXe siècle ».

C'est donc un paysage viticole historique et un paysage culturel exceptionnel.

### 2. PROBLÉMATIQUE : LES NOUVEAUX GRANDS ÉQUIPEMENTS SONT HORS D'ÉCHELLE

*« Par leurs grandes dimensions, leur aspect ostentatoire et parce qu'ils modifient radicalement les principes d'organisation, d'implantation et de morphologie des exploitations traditionnelles, la plupart des nouveaux bâtiments d'exploitation des grandes propriétés prennent le pas sur le paysage et modifient de façon sensible sa physionomie ».* (extrait du rapport d'inspection)

### 3. LA ZPPAUP EST AUJOURD'HUI INSUFFISANTE FACE À CETTE ÉVOLUTION

### 4. L'AVAP EST DONC L'OCCASION

- d'encadrer la volumétrie excessive et une architecture trop démonstrative
- de mieux protéger le paysage et son réseau hydrographique
- de mieux respecter la typologie château-chais-parcs-vignes
- de réglementer les détails d'aménagement (murs, énergies, petits édifices...)

### 5. L'ENSEMBLE DE CES NOUVELLES DISPOSITIONS EST PRÉCISÉ CI-APRÈS DANS CE RAPPORT

## INTRODUCTION

L'ancienne Juridiction de Saint-Emilion, qui regroupe huit communes au sein de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, se situe dans le département de la Gironde à 35 kilomètres au nord-est de Bordeaux, entre Libourne et Castillon-la-Bataille, sur le coteau nord de la vallée de la Dordogne.

Il s'agit d'un paysage viticole historique qui a survécu intact et est en activité de nos jours, dont les villes et villages possèdent un patrimoine bâti remarquable.

C'est pour cette raison que la Juridiction de Saint-Emilion a été inscrite comme "paysage culturel" sur la liste des biens du patrimoine mondial de l'Humanité en décembre 1999. La prégnance de l'histoire et de la culture de la vigne sur la qualité exceptionnelle de ce paysage est donc reconnue.

Il s'agit donc d'un bien de valeur exceptionnelle dont l'apparence du site correspond « à un état proche de celui du milieu du XIXe siècle ».

Plus exactement, si l'on se réfère à la déclaration rétrospective de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du Bien, il apparaît que « les constructions ou ensembles villageois ne correspondent pas à un unique courant architectural mais sont, comme en témoigne le cœur historique de Saint-Emilion, le résultat d'une évolution longue de plusieurs siècles, depuis le VIIe jusqu'au XIXe et au XXe siècle ».

C'est donc un paysage viticole historique et un paysage culturel exceptionnel. Le territoire a trois caractères fondamentaux :

« il constitue le témoignage de la tradition »

« il est vivant »

« l'évolution est lente »

Cette conception de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) est celle de la tradition vivante. Préservation et évolution doivent donc cohabiter pour que cette VUE soit maintenue.

Or, « Par leurs grandes dimensions, leur aspect ostentatoire et parce qu'ils modifient radicalement les principes d'organisation, d'implantation et de morphologie des exploitations traditionnelles, la plupart des nouveaux bâtiments d'exploitation des grandes propriétés prennent le pas sur le paysage et modifient de façon sensible sa physionomie. La question de la correspondance de ce nouveau paysage avec la VUE définie en 1999, se pose très nettement, notamment pour le concept d'évolution lente, considéré par l'UNESCO comme composante de cette VUE ».

Ce territoire fait l'objet d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager depuis 2007.

Cette ZPPAUP a été conçue dans un moment de stabilité, totalement dépassé aujourd'hui avec le renouveau de l'architecture des chais. Les règles actuelles de la ZPPAUP manquent d'un cadrage de l'impact paysager des projets. A contrario, elles encadrent trop fortement le modèle architectural attendu, puisque seule une conception traditionnelle est autorisée.

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a créé les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) qui viennent remplacer les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Il faut donc profiter de la transformation de la ZPPAUP en AVAP pour encadrer ces bâtiments dans leur surface et leur volumétrie. C'est l'objet du règlement de l'AVAP, auquel s'ajoute une prise en compte plus fine des paysages et du réseau hydrographique en particulier, des parcs

des différentes propriétés dans leurs nouveaux aménagements (inscription de chais, bâtiment d'accueil et parking). Enfin, des règles concernent les espaces publics des différentes communes pour, ici aussi, gérer leur évolution et éviter une transformation trop brutale vers un aspect trop urbain.

Sur un autre plan, les nouveaux bâtiments font parfois, malgré la qualité de leur conception, l'objet d'une architecture trop démonstrative, dont l'objet est de signaler fortement tel ou tel cru plus que de s'intégrer dans un paysage remarquable. Dans ce sens, des règles précises encadrent l'architecture des nouveaux bâtiments.

Bâtiments d'exploitation agricole, architecture contemporaine, mais il faut noter également la mauvaise restauration du bâti, la non prise en compte des énergies renouvelables, les problématiques de conservation des murs, des formes hétérogènes des clôtures et des entrées, le problème des devantures, de la publicité, des enseignes et des petits édifices (piscines, vérandas, etc...) auquel répond le règlement.

Au-delà du périmètre UNESCO, la zone tampon est essentiellement constituée de paysages ruraux sur les franges Nord, Est et Sud. En revanche, le flanc Ouest correspond au territoire dynamique de la ville de Libourne. Celle-ci a réalisé une AVAP de son côté mais il conviendrait sans doute de réaliser une étude plus fine sur l'ensemble de la profondeur de la zone tampon Ouest pour mieux juguler les problématiques de développement commercial et de développement pavillonnaire.

Le diagnostic de l'AVAP, dans son approche architecturale et paysagère, a fait l'inventaire du patrimoine qui résulte des différentes époques de la constitution de ce territoire, encore lisibles aujourd'hui et qui confèrent à celui-ci une variété de patrimoine :

- des paysages viticoles sur des entités paysagères diversifiées,
- des morphologie urbaine et typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions sous forme de hameaux ou isolés,
- un bâti de qualité à préserver, d'une exceptionnelle richesse (châteaux, maisons de maître, habitat rural...).

L'approche environnementale a décrit un paysage aux entités bien distinctes qui créent une variété d'environnements et de milieux qui font l'objet de mesures de protections environnementales, comme la vallée de la Dordogne et la Ceinture méditerranéenne en particulier.

Les grands enjeux mis en évidence dans le diagnostic sont donc les suivants :

- Protéger le patrimoine bâti, urbain et rural
- Protéger et renouveler le paysage
- Donner à voir le paysage

Différentes phases d'étude et de concertation ont permis de définir un périmètre adéquat et de proposer un zonage et une réglementation adaptée.

## 0. PRÉAMBULE

## AVAP, nature et contenu

### Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Le territoire de l'ancienne juridiction de Saint-Emilion fait l'objet d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis 2007.

Un PLUi est en cours de réalisation sur l'ensemble des communes du Grand Saint-Emilionnais. Les communes de l'ancienne juridiction sont actuellement concernées par des documents d'urbanisme séparés :

- Saint-Christophe-des-Bardes : POS datant de 1995, modifié en 1999.
- Saint-Emilion : POS approuvé en 1988 (modifié successivement en 1993, 1994 puis 2002) et PSMV approuvé en 2010.
- Saint-Etienne-de-Lisse : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Hippolyte : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Laurent-des-Combes : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Pey-d'Armens : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Sulpice-de-Faleyrens : PLU approuvé en 2007 (1ère modification approuvée en 2013).
- Vignonet : carte communale approuvée 2007.

Un PLUi est en cours d'élaboration sur la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais qui

regroupe l'ancienne Communauté de Communes de la Juridiction de Saint-Emilion (8 communes membres), la Communauté de Communes du Lussacais (8 communes membres) et enfin six communes situées au Nord du Canton de Castillon La Bataille.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé ou inscrit, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'obligation de garantie, au titre du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, plusieurs instances pourront être saisies complémentaires à la CLAVAP (commission locale de l'AVAP), afin que l'Etat puisse garantir la bonne évolution du territoire dans le cadre de l'analyse de projets exceptionnels.

### Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

#### Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, des protections et enjeux environnementaux existants, de l'analyse des tissus, une analyse des implantations et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

#### Le rapport de présentation qui identifie :

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et des paysages ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en

compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

#### Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes et de leur insertion paysagère
- d'intégration paysagère des dispositifs d'accueil - parkings - bâtiments
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.
- de protection et de restauration des éléments du patrimoine paysager, qu'il s'agisse d'éléments patrimoniaux fondamentaux traversant des parties importantes de cet anthroposystème ou d'éléments fins ou ponctuels du patrimoine paysager.

#### Le document graphique :

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et ses différents secteurs.

Il est établi à partir d'une typologie paysagère liée aux grands types de paysages que l'on peut rencontrer sur le territoire. Il permet d'adapter le règlement en fonction de la typologie et de la morphologie des différents éléments du patrimoine paysager existants sur le territoire, ruisseaux, parcs, arbres isolés, garennes etc.

## Situation géographique et administrative du territoire

### L'ancienne Juridiction de Saint-Emilion

Le territoire d'étude de l'AVAP représente l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion, qui s'étend entre la Dordogne (au Sud et à l'Ouest) et la Barbanne (au Nord). Elle est constituée de huit communes, qui formaient jadis le territoire de la Juridiction de Saint-Emilion :

- Saint-Christophe-des-Bardes,
- Saint-Emilion,
- Saint-Etienne-de-Lisse,
- Saint-Hippolyte,
- Saint-Laurent-des-Combes,
- Saint-Pey-d'Armens,
- Saint-Sulpice-de-Faleyrens,
- Vignonet

Elle s'étend sur une superficie de 7 846 hectares pour une population proche des 6 000 habitants.

Saint-Emilion et Saint-Sulpice-de-Faleyrens comptent, à elles seules, plus de 64% de la population de la juridiction, soit près de 4 000 habitants. Les six autres communes se situent entre 200 et 500 habitants.

Depuis le 1er janvier 2013, la communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais remplace la juridiction de Saint-Émilion et la communauté de communes du Lussacais.

### La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais s'étend sur 238 km<sup>2</sup> au Nord-Est du département de la Gironde (33), en région Aquitaine, pour une population de 15 818 habitants au 1er janvier 2014.

Elle a été créée le 1er janvier 2013 et est composée de 22 communes (voir carte ci-contre).

Cette Communauté de Communes résulte de la fusion volontaire entre la Communauté de Communes du Lussacais et celle de la Juridiction de Saint-Emilion ainsi que du rattachement des communes non regroupées de Belvès-de-Castillon, Gardegan-et-Tourtirac, Saint-Genès-de-Castillon, Saint-Philippe-d'Aiguilhe, Sainte-Terre et Saint-Cibard.

### Le Grand Saint-Emilionnais dans le Pays Libournais

Le Grand Saint-Emilionnais adhère avec cinq autres Communautés de Communes et la Communauté d'Agglomération de Libourne (CALI) au Syndicat Mixte du Pays du Libournais.

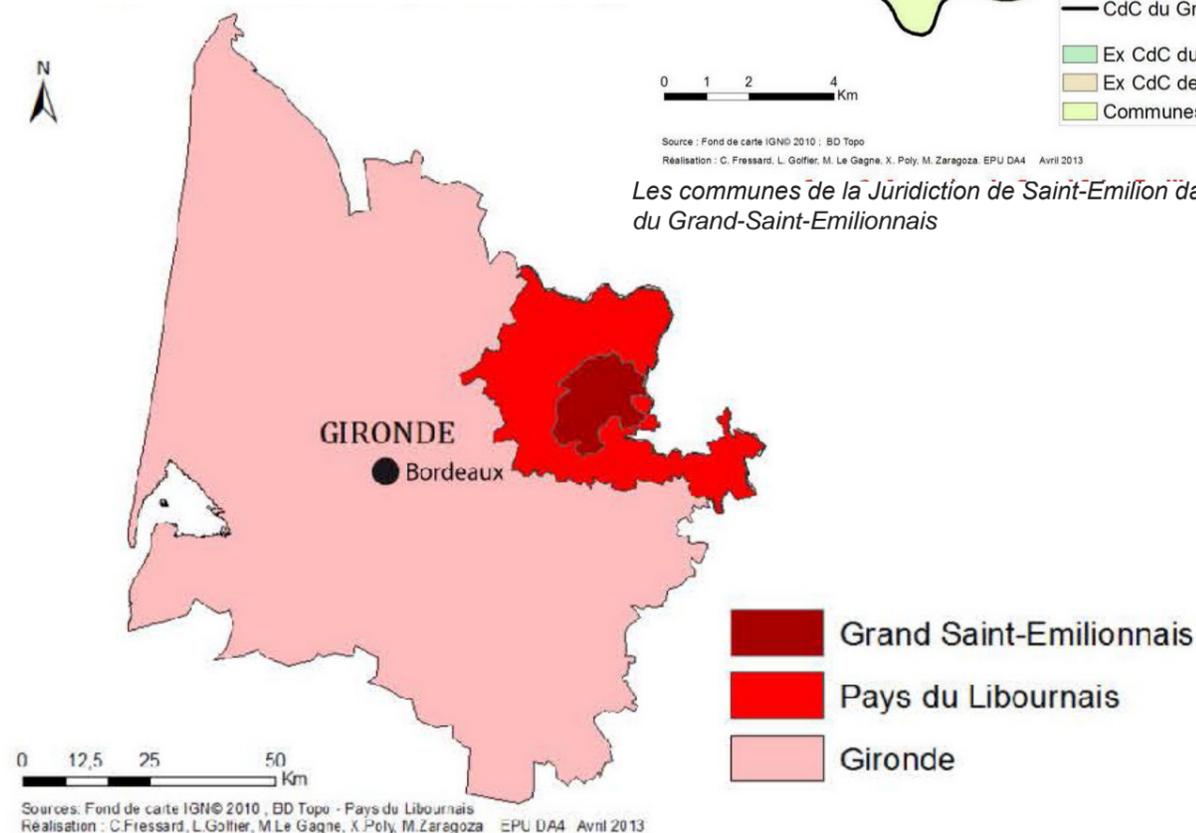
Le Pays a été créé en décembre 2002 et se situe à la fois sur le département de la Gironde et sur celui de la Dordogne.

Le Pays recensait, en 2007, 142 300 habitants répartis sur 131 communes.

Un SCoT du Libournais est en cours d'élaboration. Il est réalisé par le syndicat mixte de Pays du Libournais.



Les communes de la Juridiction de Saint-Emilion dans la Communauté de Communes du Grand-Saint-Emilionnais

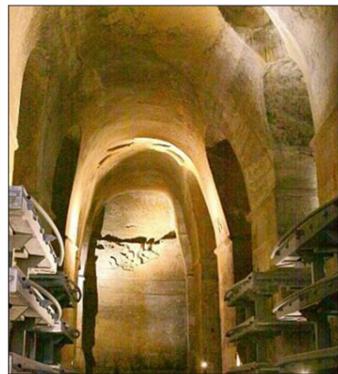


Localisation du Grand Saint-Emilionnais

# I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

## I.1 APPROCHE PATRIMONIALE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### 1.1.1 Les legs de l'histoire



Eglise monolithe de Saint-Emilion (XIe s)



Moulins de Laroque (Saint-Christophe-des-Bardes)



Saint-Pey d'Armens



Chevet de Saint-Christophe-des-Bardes



Saint-Etienne de Lisse



Château Lescours (Saint-Sulpice-de-Faleyrens)



Château Laroque (Saint-Christophe-des-Bardes)



Château Canon (en 1820)



Château le Grand Barail (style éclectique néo-renaissance)



Exemple d'une borderie



Bâtiments commerciaux et artisanaux de la fin du XXe siècle

Les communes de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion sont riches de leur histoire et plus particulièrement de celle de la relation que l'homme a su entretenir avec son environnement à travers la culture de la vigne.

Les époques de cette histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers la diversité des paysages et des entités bâties :

- Le territoire de la Juridiction, par sa diversité de paysages et la fertilité de ses sols, a procuré des abris et des ressources pour les premiers hommes. La présence humaine sur le territoire est très ancienne et les sites archéologiques sont nombreux.

- Les principaux sites gallo-romains sont situés sur le plateau ou sur ses limites. C'est à cette époque que les premières vignes sont plantées.

- La viticulture introduite par les Romains se développe au Moyen-Âge, qui est marqué par un véritable développement de sites.

A partir du XIe s. de nombreuses églises sont construites sur l'ensemble du territoire. Peu après sont construites les fortifications du bourg de Saint-Emilion et les premiers châteaux liés aux maisons nobles (Lescours, Figeac...).

- A partir de la Renaissance, les métairies et les bourdieux se multiplient. Les moulins à eau et les moulins à vent sont nombreux, en liaison avec les grands domaines agricole.

- La période Classique est la grande période du développement de la vigne, des carrières et de la navigation sur la Dordogne. La vigne s'étend considérablement. Les maisons nobles avec leurs parcs, garennes et allées (Lescours, Laroque) parsèment le territoire et constituent le fleuron de la Juridiction.

- C'est au XVIIIe et au début du XIXe s. que se développe l'exploitation directe de la vigne à la propriété. De nouveaux types architecturaux apparaissent et sont utilisés pour ces châteaux viticoles, dont l'architecture est ordonnancée et symétrique. La densification du bâti s'opère par l'implantation éparse d'exploitations nouvelles.

Après la Révolution, qui ralentit la production de vin et stoppe l'exploitation des carrières, l'essor reprend avec l'arrivée du chemin de fer qui facilite le commerce des vins avec Bordeaux et Paris.

Dans la seconde moitié du XIXe s. une nouvelle génération de châteaux apparaît : les châteaux de style éclectique, entourés de leurs parcs à l'anglaise.

- Depuis 1945, l'activité viticole a suivi des évolutions importantes, mais a aussi subi les crises structurelles. Le modernisme fait son apparition dans la culture de la vigne.

L'introduction de nouvelles techniques et la modification progressive des structures d'exploitation se traduisent de plusieurs façons : châteaux non habités, créations de chais nouveaux de plus en plus nombreux, publicité et enseignes de plus en plus présentes. La disparition d'activités traditionnelles (polyculture et élevage, batellerie) a entraîné l'abandon ou la dégradation de certaines parties du paysage (la Dordogne, la palu de la plaine humide).

## 1.1.2 Les éléments du patrimoine bâti

Le bâti de la Juridiction de Saint-Emilion est très varié.  
Cette diversité architecturale contribue à la qualité patrimoniale du territoire.  
La typologie du bâti retenue est la suivante :

### Château Pré-viticoles

Château de Lescours (Saint-Sulpice-de-Faleyrens)



### Château viticoles du XVIIIe siècle

Château Canon (1761)



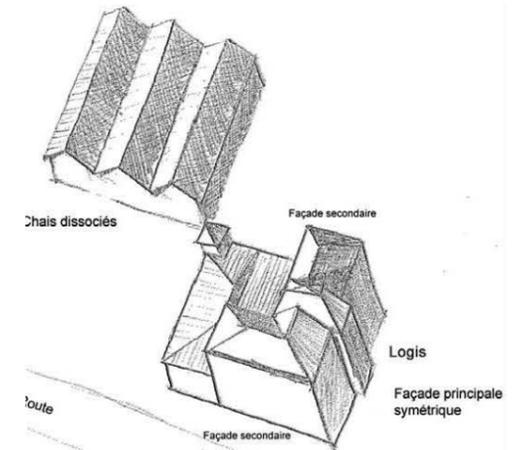
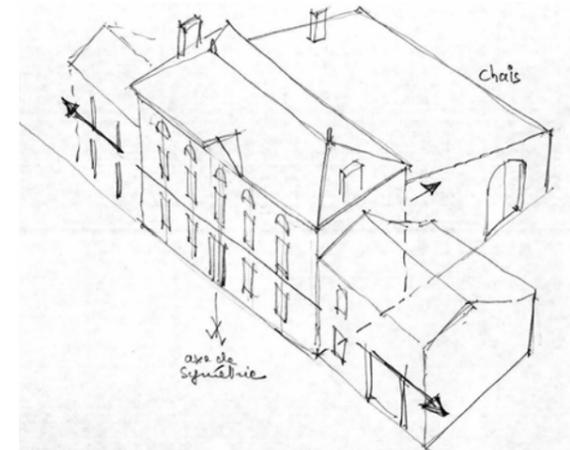
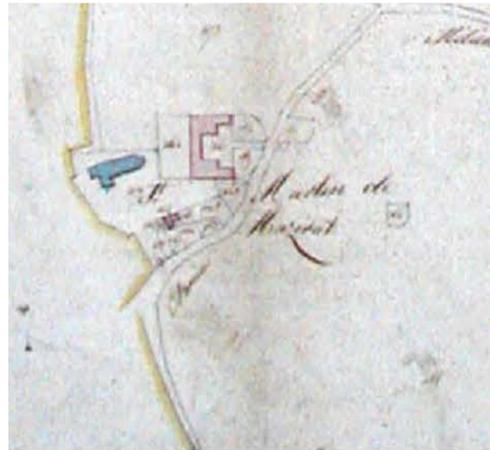
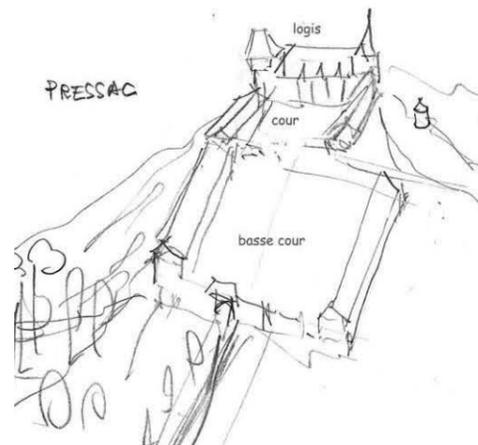
### Maisons de maître XVIIIe



### Maisons de maître néoclassiques



### Maisons de maître et Châteaux éclectiques (fin XIXe - début XXe)



Ce qui caractérise en premier lieu ces maisons nobles médiévales et Renaissance, c'est l'importance dans la composition des éléments de fortification :

- au niveau de l'implantation, qui profite du relief quand cela est possible (Laroque, Pressac)
- par la présence de douves (seules celles de Laroque sont encore visibles, mais d'autres apparaissent sur le cadastre napoléonien)
- par des murs d'enceinte et une cour fermée
- enfin par les tours de défense flanquant le corps de logis.

Le château viticole du XVIIIe siècle se compose du corps principal de bâtiment à double orientation (côté cour et côté jardin), et de deux ailes en retour en U, de part et d'autre de la cour, dans lesquelles se situent les chais.

De l'autre côté, un jardin généralement rectangulaire, souvent encadré de pavillons ou pigeonniers, ouvre sur le paysage lointain.

Beaucoup de ces châteaux, surtout à proximité de Saint-Emilion, ont leurs vignes entourées de murets en pierres, car le vin devenant une denrée précieuse, il fallait le protéger contre le maraudage.

Ces maisons, bien que modestes et sans excès d'apparat, ont un caractère majestueux qui les distingue assez nettement des maisons de vigneron et de métayers.

La maison de maître, même la plus modeste, est toujours marquée par une certaine symétrie de sa façade principale. Elle compte en général cinq travées d'ouvertures, ce qui permet de disposer l'entrée en son axe.

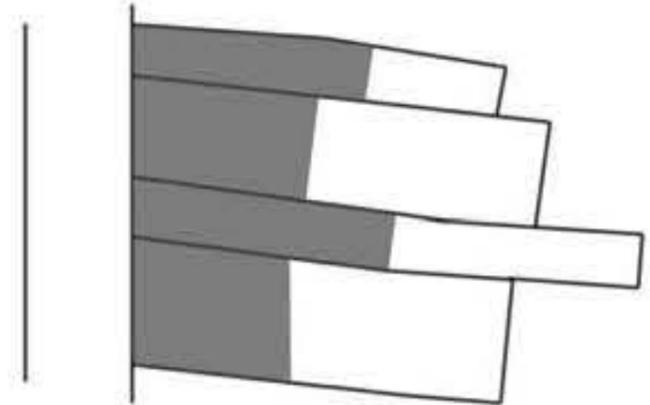
Contrairement aux châteaux pourvus d'allées plantées, de larges cours, et de parcs, les maisons de maître économisent l'espace au profit des vignes : chais et maisons sont massées sur de petites parcelles, et la façade principale n'est précédée que d'un modeste jardin agrémenté d'un ou deux arbres ; ce jardin pouvant être très étroit, voire absent lorsque la maison donne sur une rue de bourg ou de hameau.

La maison de maître néoclassique est une maison de style architectural affirmé : ordonnancement symétrique, large corniche à larmier, modénature soulignant les entourages de baie.

L'architecture de ces nouvelles maisons de maître et châteaux n'a plus la régularité des châteaux XVIIIe et maisons néoclassiques ; elle affiche le statut social bourgeois des propriétaires en recherchant une certaine monumentalité.

Le corps de logis s'implante souvent au milieu d'un petit parc. Il a tendance à se détacher des dépendances, et présente quatre façades ordonnancées, sur le modèle des grandes villas suburbaines. L'évolution la plus perceptible est la couverture en ardoises de la toiture, à forte pente, agrémentée de lucarnes.

## Maisons de bourg

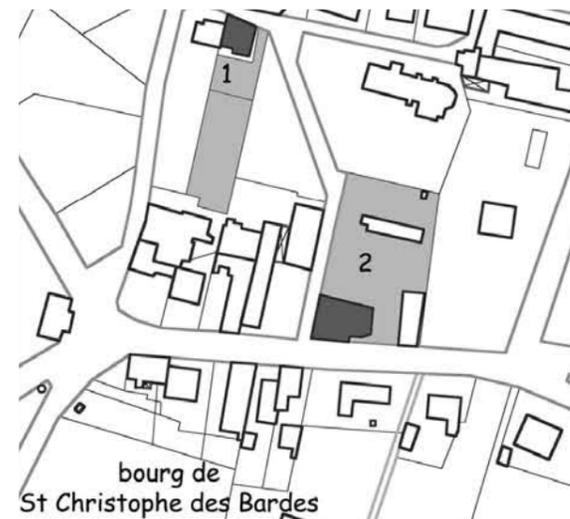


Ces maisons, construites en pierre de taille et plus rarement en moellons, sont les plus courantes dans les petits hameaux, et dans les bourgs. Elles correspondent à un habitat modeste.

Elles se caractérisent par l'absence de composition architecturale d'ensemble (ce qui n'exclut pas la qualité des proportions des façades). Elles sont alignées sur la rue, et souvent mitoyennes au moins par un de leur côté.

Le volume comprend au minimum un rez-de-chaussée avec petit étage en comble (fenestrons en façade), et au maximum R+1+comble. Le tout est couvert par un toit en tuiles canal à deux pentes.

## Maisons de ville bourgeoise



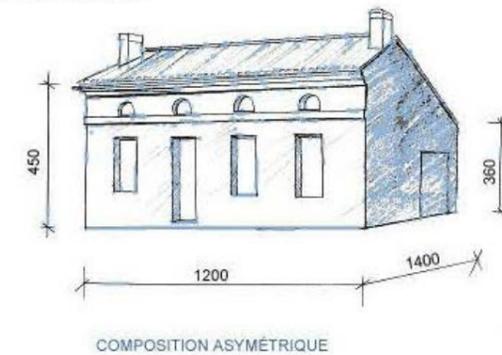
Ces maisons sont généralement implantées sur des parcelles plus larges et plus profondes que la moyenne des parcelles urbaines, souvent aux angles de rues.

La façade est à l'alignement, mais elle peut aussi être précédée d'un étroit jardin entouré de grilles.

Les façades sur rue ont, la plupart du temps, un style de tradition néoclassique, assez décoré (corniche, entourages de baies, pilastres ou chaînes d'angles, parfois balcons en fer marquant l'étage noble). La composition de ces façades est régulière, mais leur largeur varie beaucoup en fonction du contexte, allant de 3 à 5 travées d'ouvertures.

Il n'est pas rare de trouver un large jardin d'agrément sur l'arrière.

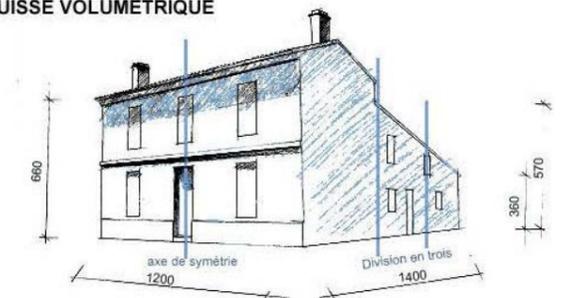
## Maisons de bordiers

MAISON DE BORDIER  
ESQUISSE VOLUMÉTRIQUE

Cellule élémentaire, elle se compose d'un rez-de-chaussée et ne comporte pas toujours de comble ; une seule pièce communique avec le chai ; la façade principale est en longueur ; les encadrements de baies et les chaînages d'angle sont en pierre de taille calcaire, les murs sont composés de moellons enduits, ce qui explique la dégradation fréquente de la partie basse de la façade.

Les maisons de bordier se présentent isolées dans les vignes, accompagnées d'un ou deux arbres pour l'ombrage devant la façade, ou bien leur pignon nu s'aligne au long des routes. On en trouve groupées, parfois par deux, rarement surélevées sur un cellier.

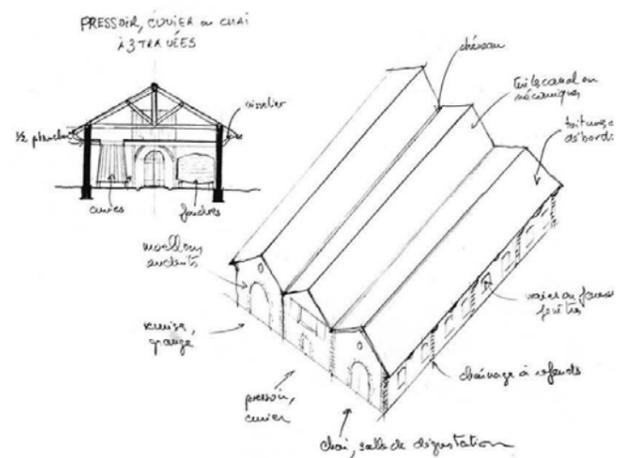
## Maisons de vigneron

LA MAISON DE VIGNERON  
ESQUISSE VOLUMÉTRIQUE

Orientée à l'Est ou au Sud-Est, son rez-de-chaussée est doté de chambres en plus de la salle commune et du chai.

La toiture est presque toujours asymétrique, la façade la plus haute, d'un rez-de-chaussée surmonté d'un grenier en demi-étage et plus rarement d'un étage entier, est réservée à l'habitation tandis que l'arrière est affecté à l'exploitation, aux remises, au chai, au cuvier, voire au logement des animaux (loges à boeufs ou à cochons, fenil, étable, grange...). Ces constructions sont en pierre de taille calcaire tendre, tant sur les pignons que sur les murs gouttereaux. Les chaînages d'angles et les encadrements de baies sont souvent en pierre plus dure. La maison de vigneron est en pierres de taille, parfois enduites et rarement en moellons (à l'exception de ses dépendances).

## Chais et dépendances



### Les granges et hangars vernaculaires

Construites dans le prolongement du corps d'habitation principal ou bien isolées et formant des cours, elles sont bâties sur des piles en pierres de taille qui supportent charpentes et toit de tuiles canal. La majeure partie de ces hangars est à l'air libre ; ils servaient de remises pour le matériel agricole autrefois, et la plupart du temps, aujourd'hui de garages. Les bâtiments agricoles les plus fréquents sont en moellons enduits ou en pierre de taille.

### Les chais XIXe

Leur architecture est rationalisée : de longues nefs avec toitures à deux pentes égales, souvent accolées latéralement par groupe de deux ou trois, évoquant l'architecture industrielle. Les chais sont toujours en pierre, et une note de pittoresque les intègre dans le paysage rural (chaînes verticales en pierres harpées, façade pignon avec porte cintrée...).

## Moulins et pigeonniers



### Les moulins

Témoins de l'ancienne activité céréalière de la Juridiction, les restes de moulin sont très nombreux et marquent le paysage de Saint-Emilion.

Le plus emblématique est sans aucun doute le moulin du Haut-Sarpe, situé à 90 mètres d'altitude, qui témoigne du climat ventilé de Saint-Emilion et de l'ancienne économie céréalière du pays.

### Les pigeonniers

Qu'ils soient construits isolément ou intégrés aux habitations, les pigeonniers sont, la plupart du temps, en pierre de taille, couvert de toits à quatre pans de tuiles plates ou d'ardoises.

Les modèles les plus anciens (à partir du XVIe siècle environ) s'apparentent aux pigeonniers du Périgord mais, contrairement à ces derniers, ils ne se trouvent pas sur les crêtes des anciens domaines mais à proximité des habitations. De plan carré, ils s'élèvent sur un étage en moellons ou en pierre de taille.

## Petit patrimoine



### Les portails et grilles

Bien des châteaux et des maisons de maître possèdent des grilles à leur entrée. Les piles et les portails de pierre calcaire accompagnent en général ces ferronneries.

### Les puits, les lavoirs, le patrimoine lié à l'eau

Les puits les plus courants sont circulaires, en pierre de taille calcaire tendre, ils s'élèvent sur deux ou trois assises de pierre.

### Les cabanes de vignes

Elles étaient destinées à abriter les ouvriers mais aussi à garder quelques petits matériels de culture.

### Le patrimoine religieux, funéraire ou commémoratif

Le terroir de la Juridiction est parsemé de calvaires au croisement de routes principales mais aussi secondaires. La plupart sont des croix du XIXe siècle.

## Maisons récentes



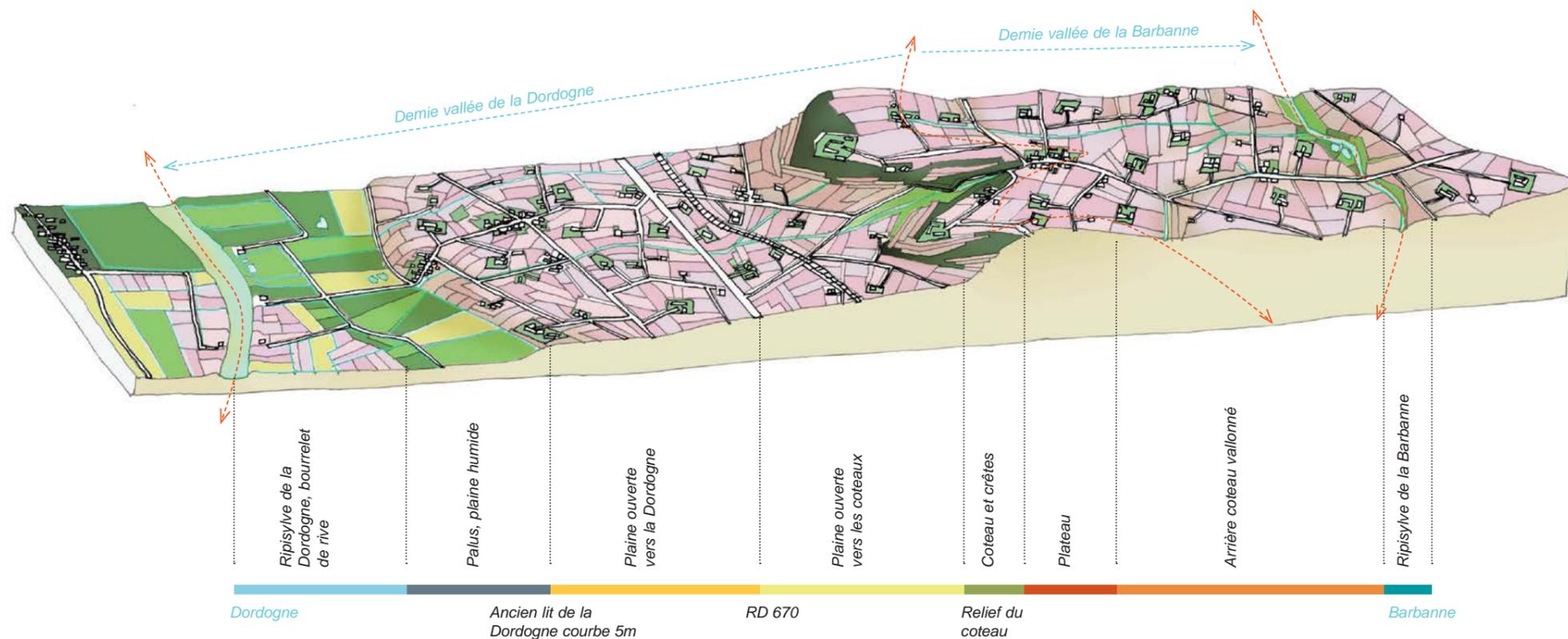
La construction rapide d'après guerre, utilisant les dérivés du ciment, a fait disparaître l'exploitation des carrières.

Le bâti construit après guerre est essentiellement constitué de parpaings de ciment ou de briques. L'habitat récent s'est développé généralement de manière éparse le long des voies de communications, implanté en milieu de parcelle.

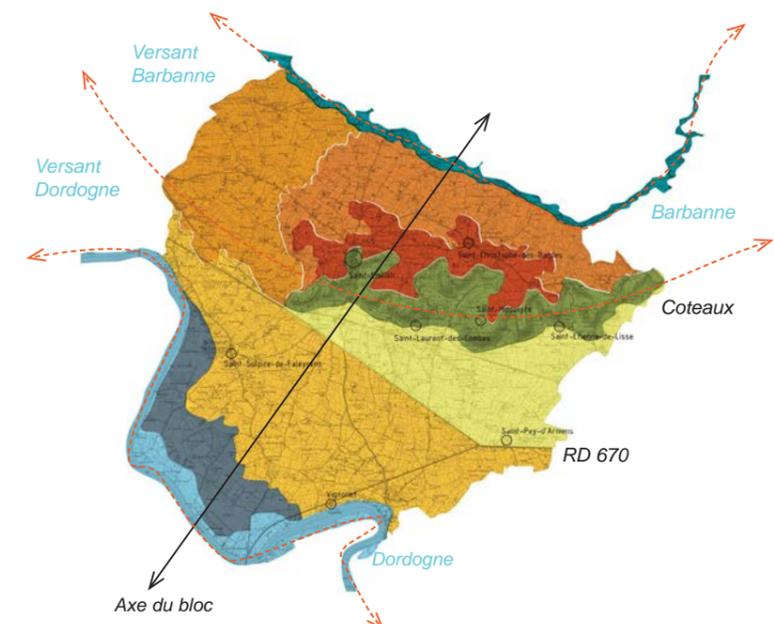
## Hangars et bâtiments d'exploitation



Ces constructions utilisent les matériaux d'après-guerre, parpaings de ciment, mais aussi des matériaux industriels comme le métal.



### 1.1.3 Les grands paysages



Le territoire de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion est un anthroposystème complexe qui présente des paysages liés, très diversifiés, en majorité viticoles. Voici la typologie de paysages retenue :

#### Ripisylve de la Dordogne, bourrelet de rive

Le fleuve Dordogne est jouté par le bourrelet de rive, bande de terre s'élevant à plus de 5 m d'altitude. Il se compose d'une mosaïque de petites parcelles, ponctuée de fermes, de châteaux, de maisons de maître et de vigneron, souvent en lien avec les parcelles de la palu.

#### Palu, plaine humide

Ce paysage se caractérise par un relief relativement plat, moins de 5m d'altitude, strié de nombreux canaux de drainage. L'occupation du sol alterne entre parcelles viticoles, cultures de maïs, peupleraies et quelques pâtures.

#### Plaine ouverte vers la Dordogne

Ce paysage marqué par un relief relativement plat tourné vers la Dordogne, se compose de parcelles régulières et géométriques. L'habitat est dispersé, essentiellement composé de maisons de type vigneron ou de maître.

La végétation est principalement présente sous formes de parcs, d'arbres isolés, de reliquats d'alignements d'arbres fruitiers ou d'alignements d'arbres de bords de routes.

#### Plaine ouverte vers le coteau

Ce paysage au relief relativement plat, tourné vers le coteau, se compose de parcelles hétérogènes, de petites tailles. Les bâtiments viticoles et l'habitat dispersé, sont les principales formes de bâti présentes. Ainsi, le bâti est une juxtaposition de châteaux, de chais, de maisons de maîtres, de maisons de vignerons associés à du pavillonnaire récent et des bâtiments de stockage. La végétation est ponctuelle, elle prend la forme d'anciens parcs arborés, de boisements, de garennes, d'arbres isolés, ainsi que de reliquats de ripisylve, de haies bocagères et d'alignements de fruitiers.

#### Le coteau et crêtes

Ce paysage est caractérisé par un relief très marqué, oscillant entre coteaux et combes. Les parcelles sont géométriques, parfois en terrasses, occupées par des châteaux, des chais et des parcs, essentiellement concentrés sur la crête et sur le pied de coteau. Cet ensemble forme le paysage emblématique de la juridiction de Saint-Emilion.

La végétation se concentre sur les pentes les plus marquées et souligne le coteau, elle constitue la ceinture méditerranéenne. L'apparition de nouvelles terrasses viticoles tend à favoriser la disparition de la biodiversité remarquable et caractéristique de ces milieux (pelouses, etc...)

#### Le plateau

Bien que ce paysage se caractérise par un relief relativement plat, il constitue le point haut de la juridiction de Saint-Emilion. Le parcellaire géométrique est associé à des bâtiments viticoles concentrés autour de grands châteaux de renom. Seuls quelques reliquats de parcs boisés orientés vers la pente et d'alignements d'arbres orientés vers la route sont à noter.

#### L'arrière coteau vallonné

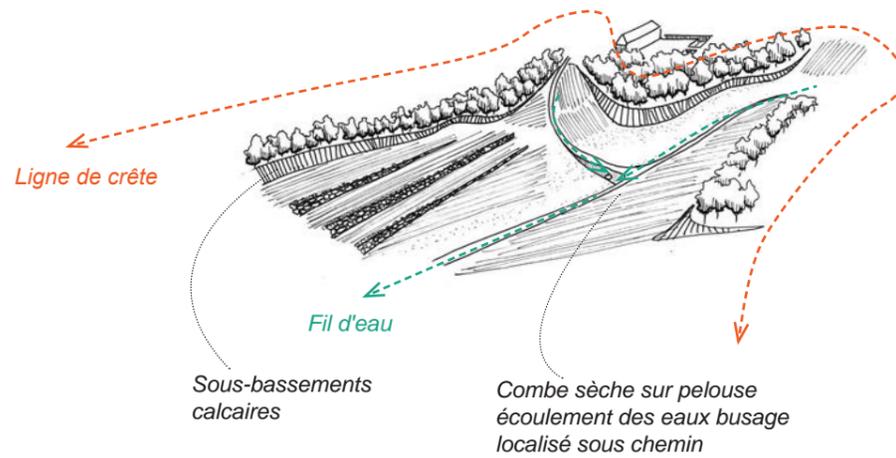
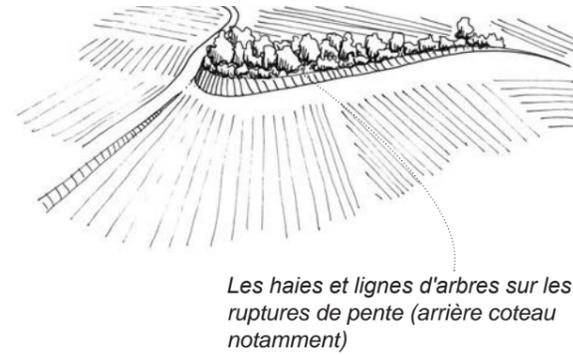
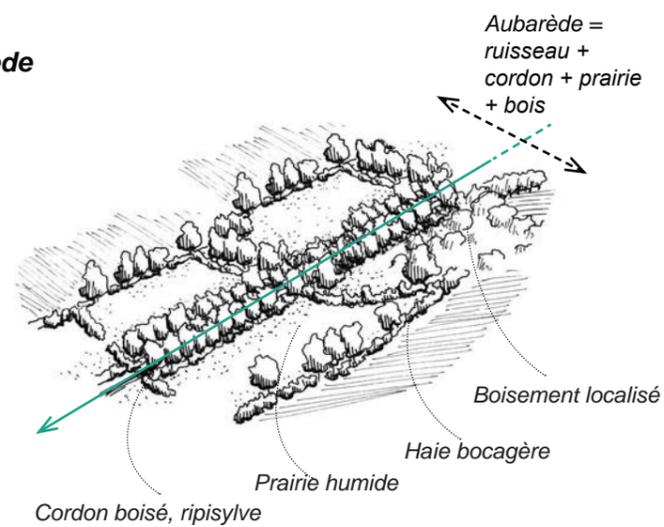
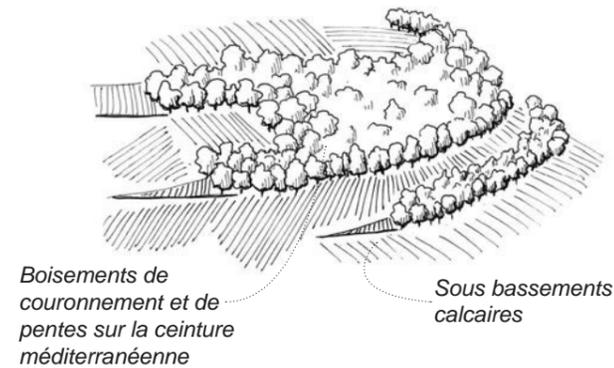
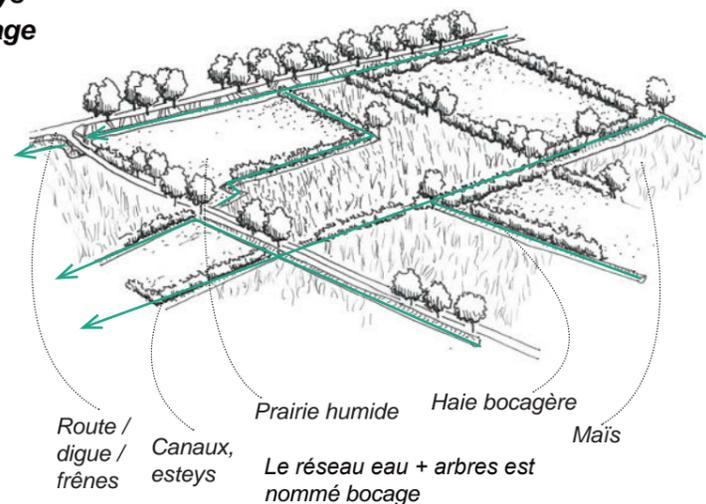
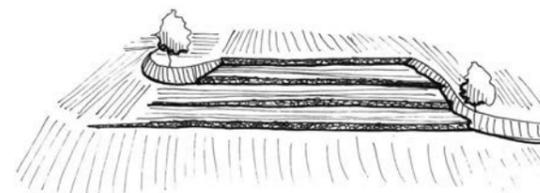
Ce paysage au relief vallonné au replat successif, se caractérise par un parcellaire hétérogène dans sa forme et dans sa taille. Autour des bourgs, les nouvelles habitations sont juxtaposées à des bâtiments viticoles et aux châteaux anciens. La végétation, composée principalement de parcs, de boisements, de garennes et d'arbres isolés, se concentre autour du bâti.

#### Terrasses

Le paysage est assez monotone, avec un relief plat. Le parcellaire géométrique est occupé par des bâtiments viticoles concentrés autour de châteaux, ou grands châteaux avec lesquels se mêlent de petites propriétés familiales. Seuls quelques reliquats de parcs arborés, d'alignements d'arbres et de boisements rivulaires composent la végétation.

#### Ripisylve de la Barbanne

Si le relief est marqué de part et d'autre de la Barbanne, le fond de vallée est relativement plat. Le paysage est caractérisé par une ripisylve « épaisse ». Les petites parcelles sont délimitées par d'anciennes haies bocagères qui s'enrichissent et les espaces de pâture sont remplacés par les peupleraies. Le bâti se compose de bâtiments viticoles, industriels, de loisirs et de bâtiments communaux (station de pompage, zones de stockage, etc...).

**Combe sèche****Cordons boisés des talus****Aubarède****Ceinture méditerranéenne boisement continu****Palu  
Esteys  
Bocage****Terrasses viticoles patrimoniales et arbres isolés**

Terrasses viticoles (patrimoniales) sur pentes avec arbres isolés de la suite méditerranéenne. Biodiversité plus importante si gestion différenciée

**1.1.4 Les éléments du patrimoine paysager**

La connaissance affinée des éléments composant le patrimoine paysager de la juridiction permet de dégager la typologie décrite ci-dessous. Les palettes détaillées des essences d'arbres sont en annexe du règlement.

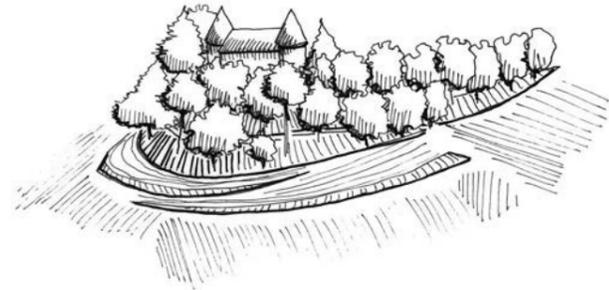
Les **ruisseaux** et leurs cordons boisés, haies, prairies, boisements associés, qui prennent 3 formes dans le territoire :

- les **combes** qui sont des ruisseaux intermittents avec prairies et arbres isolés, dans le paysage du coteau et crêtes, marginalement dans celui du plateau,
- les **aubarèdes** qui sont des ruisseaux permanents bordés de prairies humides, cordons, haies boisées, boisements, dans les paysages plaine ouverte vers la Dordogne, plaine ouverte vers le coteau, plateau, arrière coteau vallonné, terrasses, ripisylve de la Barbanne,
- les **esteys et canaux** qui sont un réseau dense de ruisseaux naturels ou artificiels bordés d'un **bocage** de frêne, dans le paysage de la palu, plaine humide.

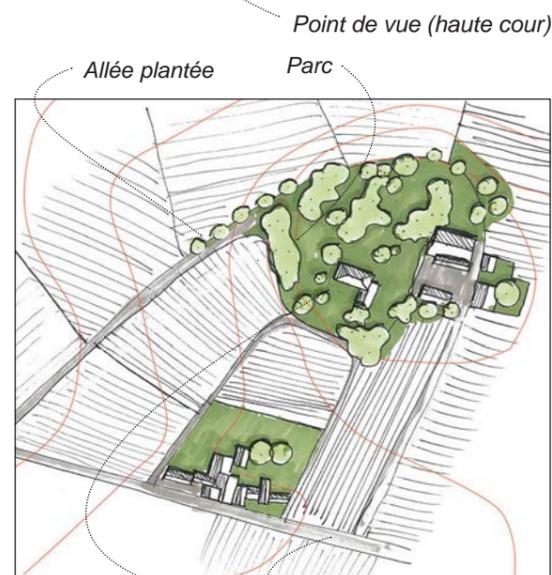
Les **boisements** qui prennent les formes suivantes dans le territoire :

- les **garenes** qui étaient les réserves de chasse des grands domaines, dans l'ensemble du territoire sauf sur les coteaux
- les **cordons boisés des talus** qui occupent les pentes entre deux parcelles
- la **ceinture méditerranéenne**, boisement à végétation spécifique méditerranéenne inféodée à l'exposition sud et à l'adossement calcaire sur les coteaux, notamment dans le paysage dit coteaux et crêtes. On y retrouve une végétation très spécifique, de séries méditerranéennes, du fait de l'exposition sud, de l'adossement calcaire. Ces séries sont décrites dans les documents de la ZNIEFF des coteaux calcaire de Saint-Emilion à Castillon la Bataille (Identifiant national : 720007942).

Les **terrasses viticoles**, souvent situées dans le paysage dit "coteaux et crêtes", elles sont constituées de fines bandes de cultures soutenues par des murets calcaires. C'est la succession creux de combe, terrasse viticole soulignant la courbe de la combe et couronnement par le boisement de la ceinture méditerranéenne qui constitue des ensembles remarquables du patrimoine paysager viticole. Elle sont parfois conduites en gestion différenciée avec utilisation raisonnée des pesticides, sans herbicides et qui accueillent des espèces patrimoniales (d'un point de vue environnemental) comme la tulipe, repérées sur les ZNIEFF.



Parcs sur la ceinture, faisant partie du continuum. Biodiversité plus importante si gestion différenciée



Allée plantée dans l'axe de composition principal Parc du domaine

Un travail de définition des terrasses viticoles patrimoniales est actuellement en cours avec la profession viticole dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il pourra être utilisé pour les mises à jour du document de l'AVAP.

La végétation associée aux châteaux et grands domaines qui prend essentiellement 2 formes :

- les **parcs** dont le patrimoine arboré date essentiellement du XIX<sup>e</sup> et qui sont composés d'une grande variété de végétaux, souvent exotiques, et qui peuvent s'adapter à la position des domaines, sur la ceinture méditerranéenne, sur des cours d'eau par exemple.
- les **allées** qui sont des alignements d'arbres souvent de haute tige, mais aussi fréquemment de très grands sujets comme les cèdres, et qui marquent les entrées, comme le font aussi parfois deux arbres ou des piles de pierre.

Les autres arbres d'accompagnement qui peuvent être :

- des **arbres isolés**, d'ombrage, type chênes, tilleuls, marronniers, ou fruitiers, qui marquent des carrefours, des limites de parcelles, des points de vue ou accompagnent des maisons, maisons de vigneron, maisons de bordiers.
- des **lignes d'arbres** fruitiers, ou de vîmes (saule viminal) qui accompagnent les limites des parcelles, souvent en limite d'aubarèdes et qui sont aujourd'hui très rares.
- des **plantations d'alignement** historiques le long des routes principales.

Les **jardins des maisons** individuelles.

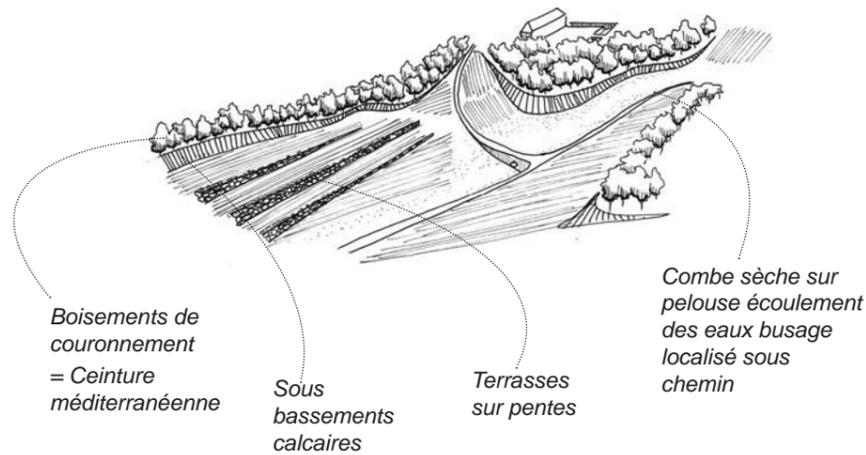
Les espaces où l'on peut voir le paysage :

- les **points de vue** remarquables, très souvent associés à la composition des châteaux,
- les **routes panoramiques** et **chemins historiques**.

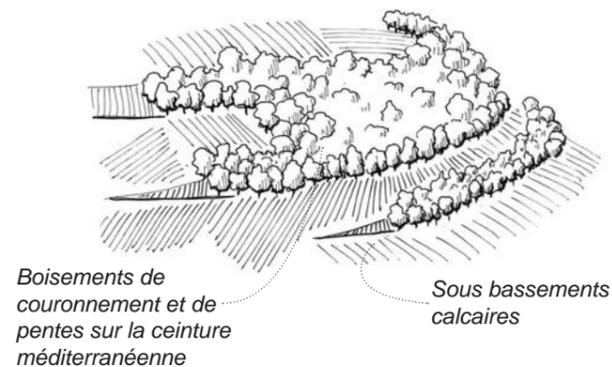
L'ensemble de ces éléments peuvent être repérés sur la carte des protections paysagères à l'exception des routes panoramiques et chemins qui peuvent être repérés sur la carte des secteurs.

Tous ces éléments, ainsi que les murs en pierres, les entrées marquées par des piliers, etc... font l'objet de prescriptions dans le règlement de l'AVAP.

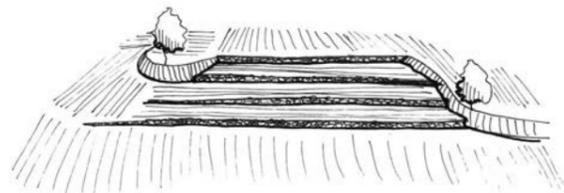
### La succession Combe sèche / Terrasse viticole patrimoniale / Ceinture méditerranéenne



### Ceinture méditerranéenne boisement continu



### Terrasses viticoles patrimoniales et arbres isolés



Terrasses viticoles (patrimoniales) sur pentes avec arbres isolés de la suite méditerranéenne. Biodiversité plus importante si gestion différenciée

Au delà des aspects patrimoniaux des paysages viticoles dont la ceinture méditerranéenne est une des expressions, la situation géomorphologique et la composition floristique de ce boisement très spécifique, les conditions dans lesquelles les terrasses viticoles présentent une biodiversité patrimoniale, sont décrites dans les documents de la ZNIEFF des coteaux calcaire de Saint-Emilion à Castillon la Bataille.

C'est l'association de ces divers éléments sur le coteau ou cuesta (tout ou partie) qui est l'expression maximale de ce patrimoine viticole très particulier, à la fois floristique, culturel et paysager, la succession paysagère idéale étant :

- combes intermittentes alimentées par la nappe d'eau sur argile rouge
- pelouse calcaires semi-arides des combes
- terrasses viticoles extensives et murets calcaires sur pentes
- sous-bassement calcaire des coteaux, éventuellement grottes
- couronnement de la ceinture méditerranéenne
- points de vue ouverts par intermittence sur le grand paysage

### Extraits de la ZNIEFF, description (correspondance géomorphologiques, floristiques avec les éléments de paysage décrits ci-dessus :

"Cette ZNIEFF de type II provient du regroupement de 4 ZNIEFF de type I qui correspondent à une même entité géomorphologique (coteaux de l'éocène bordant la terrasse alluviale moyenne de la Dordogne).

Ces coteaux calcaires exposés au sud permettent le développement d'une flore originale pour la Gironde et parfois rare, de répartition subméditerranéenne.

Certaines espèces rares et protégées sont également liées à la présence de vignes, lorsque le traitement (entretien mécanique du sol, utilisation de phytocides) n'est pas trop intensif.

Ces coteaux ont vu se développer de façon importante les vignes et un habitat dispersé qui ont provoqué une régression marquée des pelouses et friches calcaires sur d'importants tronçons. Ces secteurs très artificialisés et sans espèces remarquables n'ont pas été retenus dans la ZNIEFF de type II.

Le devenir des milieux calcicoles de ces coteaux demeure incertain, de même que la pérennité des espèces rares liées aux vignes, les traitements à l'ancienne devenant rares."

## Précisions sur la ceinture méditerranéenne

### ZNIEFF / Critères d'intérêt de la zone :

*Patrimoniaux* : Ecologique / Faunistique / Floristique / Ptéridophytes / Phanérogames

*Fonctionnels* : Role naturel de protection contre l'érosion des sols / Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

*Complémentaires* : Paysager

### Extraits de la ZNIEFF, espèces et séries végétales :

#### Habitats déterminants

Fruticées à Genévriers communs

Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides

#### Habitats autres

Fruticées à Buis

Prairies mésophiles

Chênaies-charmaies

Chênaies thermophiles et supra-méditerranéennes

Forêts de Chênes verts méso- et supra méditerranéennes

Vignobles

Plantations de conifères

Parcs urbains et grands jardins

Terrains en friche et terrains vagues

#### Espèces déterminantes

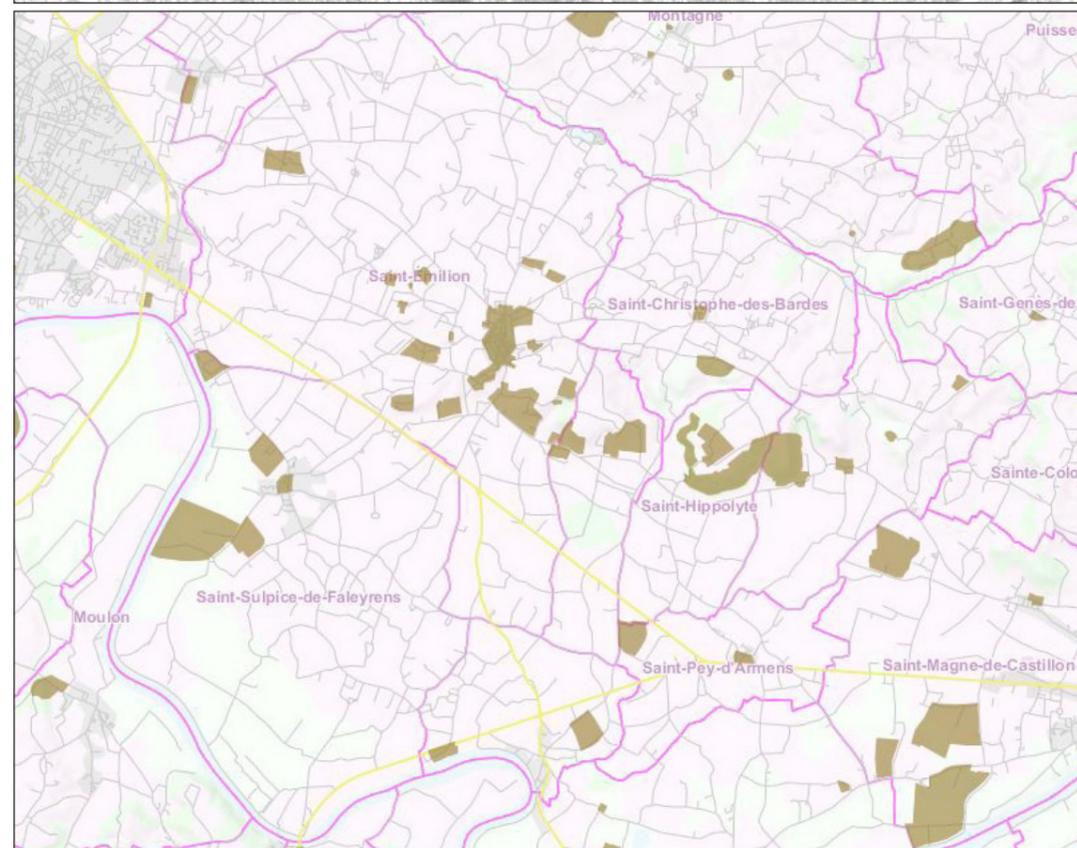
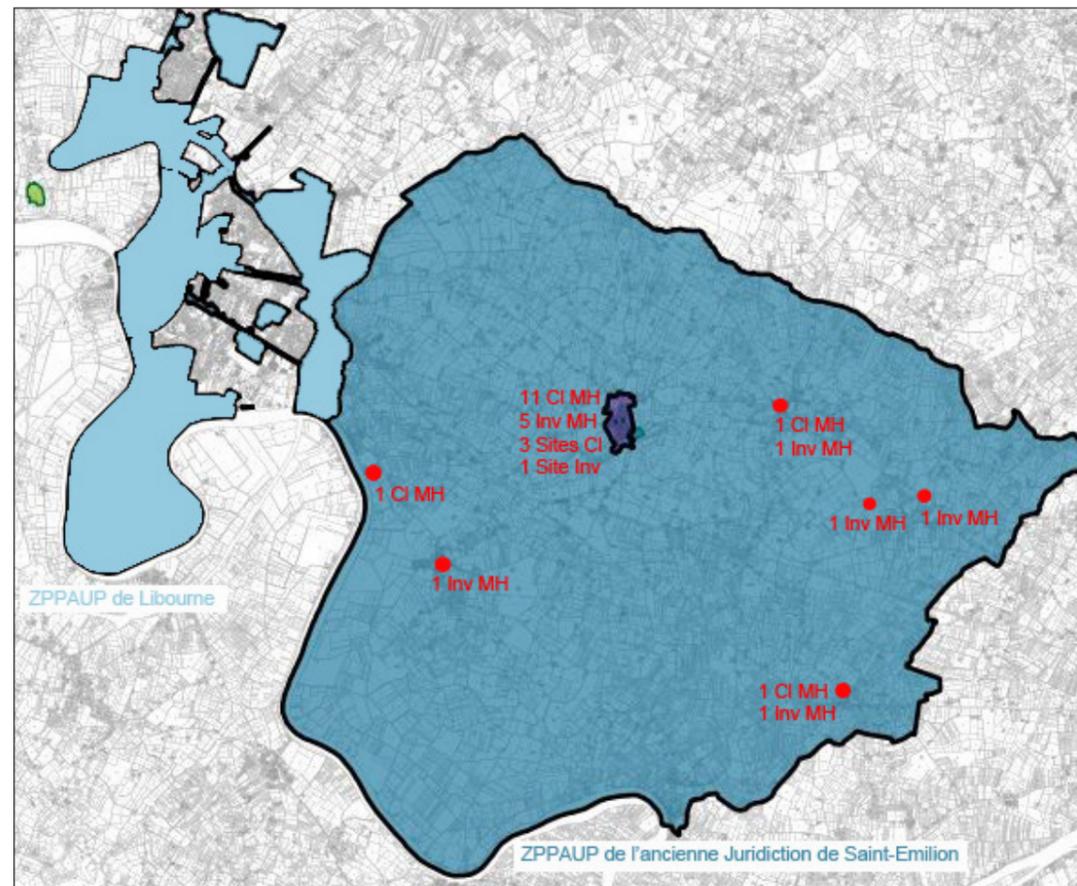
*Anemone coronaria*, *Fumana procumbens*, *Phillyrea latifolia* L., *Stachelina dubia* L., *Tulipa raddii* Reboul, *Adiantum capillus-veneris* L.

#### Espèces autres (extraits, notamment arbres importants dans le paysage)

*Acer campestre* L., *Arbutus unedo* L., *Buxus sempervirens* L., *Cornus sanguinea* L., *Euonymus europaeus* L., *Laurus nobilis* L., *Ligustrum vulgare* L., *Pinus pinaster* Aiton, *Prunus lusitanica* L., *Quercus pubescens* Willd., *Quercus ilex* L., *Quercus robur* L., *Robinia pseudoacacia* L. etc

## 1.1.5 Les protections du patrimoine architectural et paysager

Protection du patrimoine architectural et paysager  
Source base Pigma - Drac Aquitaine - février 2015



Les zones de protection archéologique  
Source, base Pigma - avril 2014  
- DRAC Aquitaine, service de l'archéologie

Le territoire possède plusieurs protections au niveau architectural et paysager :

### Patrimoine bâti et paysager

#### Le Secteur Sauvegardé de Saint-Emilion

La cité médiévale de Saint-Emilion est concernée par un secteur sauvegardé régit par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), approuvé le 10 février 2010.

Il existe 11 Monuments Historiques dans ce secteur sauvegardé :

- une maison "Gothique", inscrite en 1988,
- l'ancien Doyenné, classé en 1964,
- l'ancien Palais Cardinal, classé en 1886,
- la tour du Roi, classée en 1886,
- l'ancien couvent des Cordeliers, classé en 2005,
- la Collégiale, classée en 1840,
- l'église monolithe et son clocher, classés en 1886 et 1907,
- l'Ermitage de Saint-Emilion (ou chapelle de la Trinité), classé en 1889,
- l'église Saint-Martin de Mazerat, classée en 1920,
- la chapelle du Chapitre, classée en 1964,
- l'église des Jacobins, inscrite en 1957,
- la chapelle de la Madeleine, inscrite en 1965,
- Les remparts, classés en 1886,
- le bâtiment accolé à la porte de la Cadène, inscrit en 1966,
- la Logis de Malet, Inscrit en 2012,
- la porte Cadène, Classée en 1920.

#### La ZPPAUP - AVAP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), couvre l'ensemble du territoire de la Juridiction et s'arrête en limite du PSMV de Saint-Emilion.

#### Les Monuments Historiques

Il existe enfin huit édifices classés Monuments Historiques, ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire, en dehors du secteur sauvegardé de Saint-Emilion :

- le menhir de Pierrefitte à Saint-Sulpice-de-Faleyrens, classé en 1887,
- l'église de Saint-Sulpice-de-Faleyrens, inscrite en 2008,
- le portail de l'église à Saint-Christophe-des-Bardes, classé en 1908,
- l'église de Saint-Christophe-des-Bardes, inscrite en 2000,
- l'église de Saint-Etienne-de-Lisse, inscrite en 1925,
- les vestiges archéologiques à Château Fombrauge de Saint-Etienne-de-Lisse, inscrits en 2006,
- l'église de Saint-Pey-d'Armens, inscrite en 1925,
- la croix de cimetière de Saint-Pey-d'Armens, inscrite en 1925.

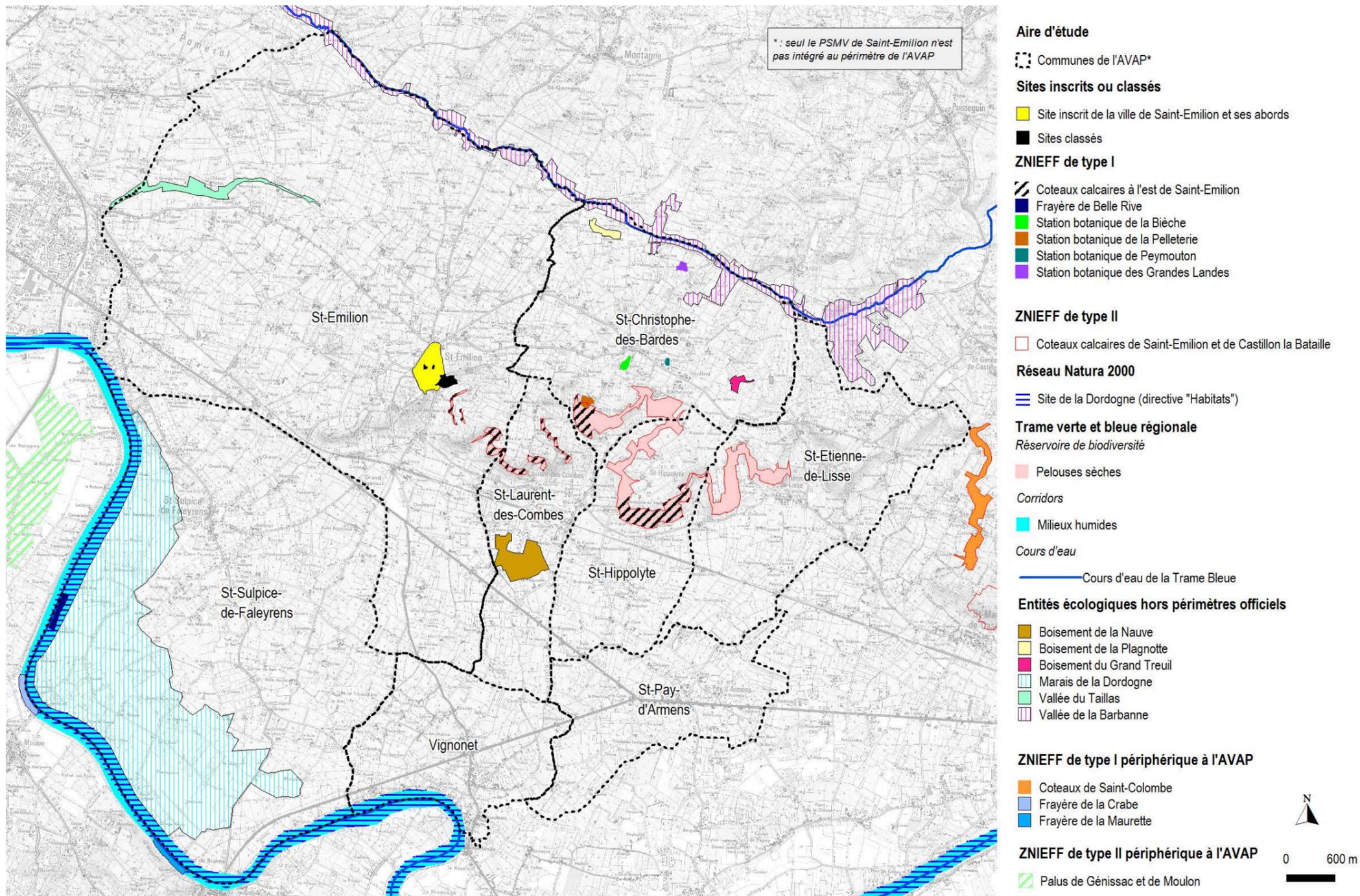
#### Patrimoine archéologique

L'ancienne Juridiction de Saint-Émilion compte 21 zones archéologiques sensibles. Il en reste certainement encore de très nombreux à découvrir.

Ces sites sensibles concernent aussi bien des traces de la Préhistoire que des vestiges gallo-romains, des édifices du Moyen Age et même du XVIème siècle. Ils sont protégés soit par délimitation de seuil (décret 2002-89) soit en application du décret 86-192.

## I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

### 1.2.1 Synthèse des enjeux environnementaux

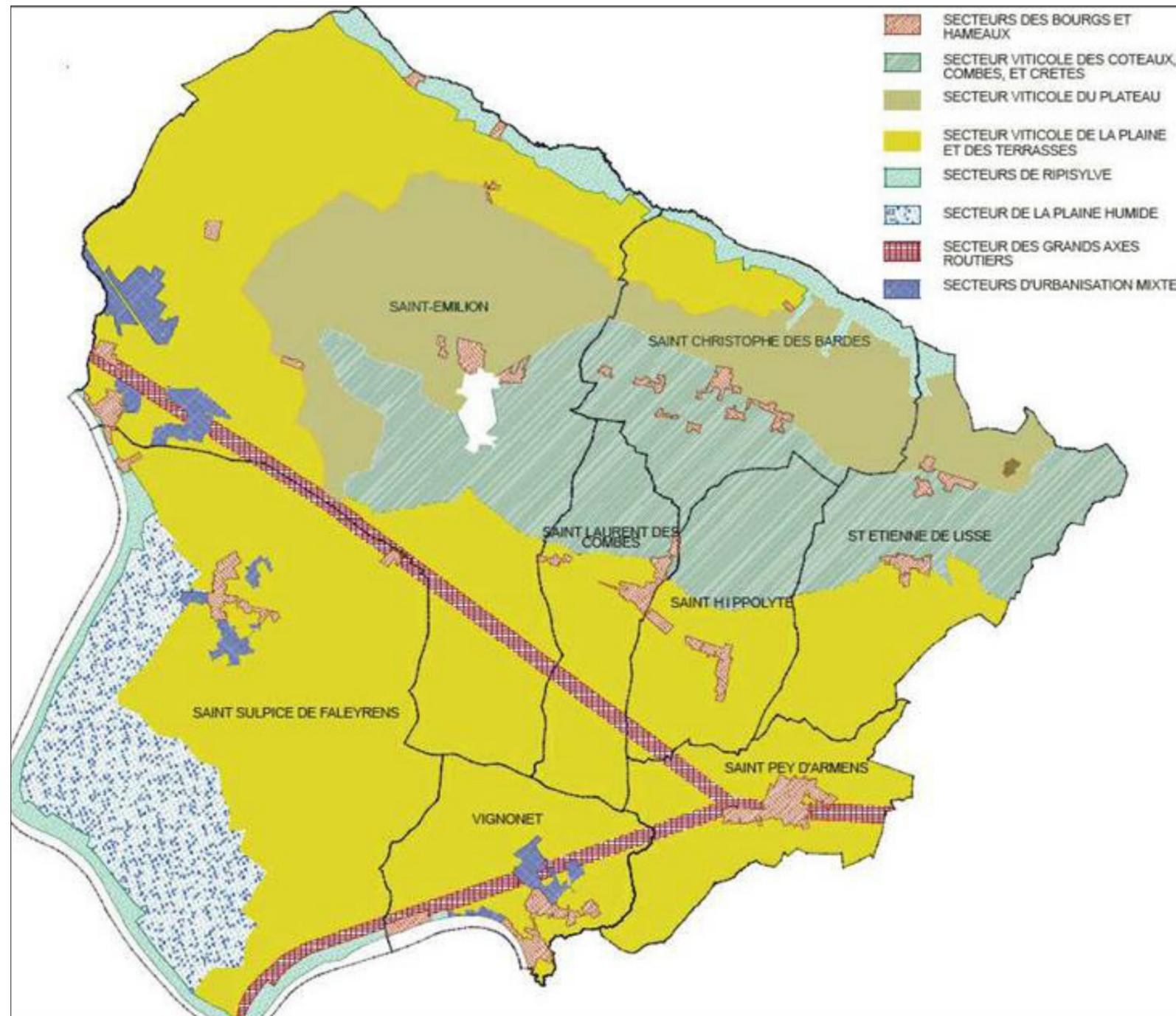


Une lecture attentive du territoire de la juridiction de Saint-Emilion laisse apparaître un paysage viticole façonné par l'homme depuis 2 000 ans, ponctué par la présence d'entités écologiques qui constituent autant d'éléments de diversification.

D'une présence discrète au sein de ce vaste paysage viticole, les cours d'eau et ruisselets n'en restent pas moins des vecteurs de diversité biologique, malgré un état de conservation défavorable sur de nombreux secteurs. Les eaux de ce chevelu hydrographique se jettent dans le fleuve Dordogne, vaste continuité aquatique marquant la limite sud de la juridiction. La Dordogne est joutée par les « terres humides » de la palu de Saint-Sulpice-de-Faleyrens. Composées d'une mosaïque de prairies, de cultures, de peupleraies et de reliquats de haies, ces terres revêtent ainsi un aspect bocager, témoin de pratiques agricoles passées. Sur les secteurs de plaines et de terrasses subsistent ponctuellement des boisements de feuillus dont l'intérêt écologique est d'autant plus marqué que le Saint-Emilionnais est un territoire peu boisé. Enfin, au cœur de la juridiction, se dressent les coteaux, reliefs dont l'orientation et le terroir favorisent la présence de la ceinture méditerranéenne, entité formée de boisements et de pelouses sèches à très fort intérêt écologique. La singularité de cet écosystème menacé le place parmi les éléments fondateurs de l'identité écologique du territoire de la juridiction de Saint-Emilion.

## I.3 ANALYSE ET DIAGNOSTIC DE LA ZPPAUP

### 1.3.1 Le document lui-même



Les différents secteurs de la ZPPAUP

#### Le périmètre

Le territoire de la Juridiction est recouvert dans sa totalité par la ZPPAUP (excepté le PSMV de Saint-Emilion).

Huit types de secteurs ont été distingués, s'appuyant sur les grandes unités paysagères viticoles déjà mises en valeur dans la charte patrimoniale (les coteaux, le plateau, les terrasses, la plaine), auxquelles ont été ajoutées les paysages liés à l'eau (ripisylve, plaine humide), le paysage spécifique des grandes voies royales créées au début du XVIIIe siècle (grands axes routiers), et les paysages à caractère plus urbain (secteur des bourgs et secteur d'urbanisation mixte).

Ces secteurs de ZPPAUP semblent aujourd'hui encore cohérents avec la réalité du terrain. Cependant, quelques petites erreurs se sont glissées à l'époque de l'élaboration de la ZPPAUP, créant des incohérences entre le zonage de la ZPPAUP et celui de certains PLU. C'est le cas à Saint-Sulpice-de-Faleyrens par exemple, où des zones AU du PLU ont été mises en secteur viticole dans la ZPPAUP, alors qu'ils auraient dû être classés en secteur urbanisé.

Une vérification de la cohérence des différents documents a permis de remettre en cohérence le document de l'AVAP avec les autres documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la juridiction.

#### Le règlement

Le corps de règlement est structuré en chapitres ayant trait aux différents types de patrimoines concernés par des prescriptions et recommandations (bâtiments existants anciens, chais et bâtiments agricoles récent et nouveaux, espaces publics, paysages et éléments du paysage viticole, bois, haies, prairies, etc...).

Etant donné la grande richesse et la grande diversité des paysages et des architectures traditionnelles, le choix a été fait de renvoyer aux fiches typologiques incluses dans le rapport de présentation.

Si la mise en forme du règlement était louable à l'époque de la création de la ZPPAUP, il apparaît aujourd'hui que ce dernier manque de précision.

En effet, les fiches typologiques ne donnent aucune précision concernant les matériaux à employer par exemple et le règlement est insuffisant pour répondre aux différentes problématiques actuelles, qui sont évoquées en page suivante.

## 1.3.2 La gestion du territoire et les lacunes à combler



Des façades défigurées par les coffres des volets roulants, par la modification inadaptée des ouvertures, les enduits...

Les problématiques présentées ci-dessous permettent de mettre en lumière les lacunes à combler au niveau du règlement de la ZPPAUP, dans l'AVAP.

### La dégradation du bâti

La mauvaise restauration du bâti est un problème qui touche assez largement le territoire. C'est un facteur important de sa banalisation. Les erreurs sont multiples et s'accumulent elles conduisent à enlaidir le paysage.

Ces phénomènes touchent aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception des paysages.

### Les énergies renouvelables

La réglementation actuelle est assez légère sur la pose de panneaux solaires sur les bâtiments d'habitation.

La Juridiction offrant des paysages ouverts et de nombreux points de vue, il est importants de réglementer ces éléments en fonction du bâti mais aussi des différents secteurs.

Les autres éléments techniques (climatiseurs, antennes paraboliques...) ne doivent pas être visibles du domaine public (règlement ZPPAUP). Si cette mesure est bonne, elle n'est pas toujours respectée.

D'autres problèmes, comme l'énergie éolienne, n'ont pas été abordés.



### Les clôtures et entrées

La ZPPAUP a réglementé les clôtures sur le domaine public. Seuls sont autorisés les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits et les haies végétales.

La réalité du terrain est bien différente ; on y trouve de nombreux murs hauts en parpaings, des clôtures en PVC ou en grillage seul.

Les entrées de propriétés et les piliers de portails quant à eux ne sont pas réglementés. Or, certains de ces éléments posent problème aujourd'hui de par leur taille imposante ou leur aspect incohérent avec la propriété en liaison avec ces derniers.



Des clôtures qui ne correspondent pas au règlement de la ZPPAUP et des entrées de maisons de particuliers qui singent les grands domaines viticoles

### Les murs

Les murs en pierre accompagnent les routes autour de Saint-Emilion sur les hautes terres ; ils clôturent les parcelles de vignes et peuvent avoir des fonctions de protection des vignes contre les vents.

La dégradation des murs en pierre est un élément important de l'appauvrissement des paysages.

Dans les terrasses les gros blocs d'enrochement ont tendance à remplacer les pierres calcaires maçonnées.



La dégradation progressive des murs en pierre par manque d'entretien ou mauvaise restauration et des murs de soutènement neufs ou rénovés qui marquent le paysage, en attendant la patine du temps qui les intégrera dans leur environnement



Une architecture contemporaine diversifiée qui n'est pas réglementée dans la ZPPAUP



Des chais et bâtiments d'exploitation peu respectueux du bâti existant et des paysages à préserver

### L'architecture contemporaine

Aujourd'hui, l'architecture contemporaine n'est pas réglementée ; on rencontre néanmoins quelques essais plus ou moins concluants d'architecture contemporaine au niveau des maisons individuelles. La réglementation de l'AVAP comble ces lacunes afin d'autoriser et de cadrer ce type de projets, y compris pour des projets plus importants et plus complexes, tels que ceux liés aux exploitations agricoles et viticoles, dont il est question dans le paragraphe suivant.

### Bâtiments d'exploitation agricole et viticole

L'augmentation des surfaces plantées en vigne a entraîné la construction de chais nouveaux et de bâtiments d'activité et de stockage.

D'autre part, la recherche d'activités annexes conduit à introduire dans les programmes de ces chais des fonctions de réception et de représentation commerciales qui s'accommodent mal des formes et aspects des architectures traditionnelles. Ainsi, apparaissent des projets de construction de plus en plus grands et singuliers avec souvent une volonté ostentatoire très marquée. Ces projets sont généralement réalisés par des architectes de renom.

La volumétrie des chais et bâtiments d'exploitation agricole est assez peu cadrée. Si certains bâtiments ont su s'intégrer relativement bien dans le paysage, d'autres ont tendance à être trop imposants et à créer de véritables monuments très présents dans le paysage, un de leurs objectifs étant d'être des signaux.

La ZPPAUP a été conçue dans un moment de stabilité, totalement dépassé aujourd'hui avec le renouveau de l'architecture des chais. Les règles actuelles de la ZPPAUP manquent d'un cadrage de l'impact paysager des projets. A contrario, elles encadrent trop fortement le modèle architectural attendu, puisque seule une conception traditionnelle est autorisée.

L'AVAP est donc l'occasion d'encadrer la volumétrie excessive et une architecture trop démonstrative de ces bâtiments.

### Devantures, publicité et enseignes

Le développement du tourisme a induit la démultiplication des informations et des enseignes.

Bien que la ZPPAUP réglemente ces éléments, il existe aujourd'hui une grande variété d'enseignes et de pré-enseignes ; chacun se signant par une couleur et des panneaux divers.

Un effort de cohérence est à apporter dans ce domaine.

### **D'autres éléments construits à prendre en compte**

Les piscines, vérandas et autres bâtiments techniques ne sont, aujourd'hui, pas pris en compte dans la ZPPAUP.

Pourtant ces derniers peuvent avoir un impact important dans le paysage.

Concernant les transformateurs EDF, il est proposé de définir un (ou deux) modèle adapté aux caractères des lieux, afin de diminuer leur impact paysager et de leur redonner une cohérence sur l'ensemble de la Juridiction.

### **Mieux connaître les éléments qui composent les paysages - mieux protéger les grands types de paysage**

Les éléments qui composent les grands types de paysage ne sont pas assez détaillés. Si on prend l'exemple des ruisseaux, la distinction entre aubarèdes, canaux et esteys des palus et combes sèches, n'est pas connue dans la ZPPAUP. Ainsi, les éléments boisés, de prairies, les levées de terres, les murets qui accompagnent composent et caractérisent ces différents types de ruisseaux ne sont ni décrits précisément, ni protégés dans la ZPPAUP. L'AVAP décrit de façon beaucoup plus complète, associe les éléments de paysage entre eux et régleme pour protéger.

Des zones de vigilance sont proposées sur deux types d'ensembles paysagers particulièrement malmenés au cours de ces dernières années, les ruisseaux et la ceinture méditerranéenne. Ces zones de vigilance permettent de proposer en priorité des compensations lorsque des dégradations auront été constatées au cours de la mise à jour des cartes de protection de l'AVAP.

### **Mieux connaître les typologies d'implantation de l'architecture dans son territoire et les liens entre château-chais-parcs-vignes-relief**

De la même façon, l'architecture est souvent considérée en tant que telle dans le document de la ZPPAUP, avec peu de référence à son implantation, aux liens qu'elle entretient au territoire et surtout, au paysage qu'elle génère lorsqu'elle est implantée. Le document de l'AVAP propose de la relier à divers éléments structurants du territoire, notamment, routes et chemins, relief, réseau hydrographique, parcs, allées, chais, murs, petit patrimoine dont arbres

isolés, vues et points de vue. Ceci permet de donner des clefs pour proposer des implantations vertueuses en termes d'inscription des paysages viticoles créés ou modifiés dans la lignée des paysages viticoles patrimoniaux inscrits à l'UNESCO.

### **Renouveler le paysage**

Les éléments composant le paysage viticole sont trop peu documentés et définis dans le document de la ZPPAUP, donnant une vision tronquée de ce patrimoine. Le document de l'AVAP identifie, recense, régleme et protège, tient compte du fait que ce patrimoine est vivant et doit être renouvelé pour perdurer.

### **Donner à voir le paysage**

Les vues, points de vues, routes et chemins panoramiques, sont insuffisamment protégés dans la ZPPAUP. L'AVAP propose une méthode pour protéger progressivement ces éléments qui permettent d'avoir accès visuellement au paysage culturel inscrit à l'UNESCO.

## I.4 SYNTHÈSE

## 1.4.1 Synthèse des enjeux, objectifs et orientations de l'AVAP

Les grands objectifs de l'AVAP s'inscrivent dans le prolongement de ceux de la ZPPAUP. Ces objectifs répondent au grand enjeu suivant : **préserver le patrimoine bâti et paysager, tout en permettant le développement économique du territoire.**

Il s'agit ainsi de :

- protéger et encourager l'entretien ou la réhabilitation de tous les aspects emblématiques du paysage de la Juridiction : entités paysagères, architecture traditionnelle, ensembles bâtis organisés (bourgs, hameaux, châteaux et parcs...), petit patrimoine rural, espaces boisés, sites et monuments remarquables.
- préserver le paysage lié à la culture viticole, sans pour autant muséifier une ou plusieurs parties du territoire.

Les enjeux et objectifs principaux sont recensés dans le tableau ci-dessous, qui met également en évidence les orientations nécessaires à la réalisation de ces objectifs :

Grandes actions	Thèmes - Enjeux	Objectifs	AVAP	Mise à jour
<b>ENJEUX POUR LE PATRIMOINE BATI, URBAIN ET RURAL</b>				
Protéger le patrimoine bâti, urbain et rural	1 Arrêter la lente dégradation du bâti	Interdire destruction d'un bâtiment ancien de qualité, réglementer les interventions sur le bâti anciens, limiter les extensions sur les bâtiments anciens	Règlement, articles 1-0-0 à 1-0-3	
	2 Prendre en compte les énergies renouvelables	Réglementer l'implantation des panneaux solaires, éoliennes, pompes à chaleur...	Règlement, articles 1-0-4	
	3 Soigner les clôtures	Protéger les murs en pierre existants Réglementer les nouvelles clôtures	Règlement, articles 4-0-0 à 4-0-4	
	4 Porter attention au petit patrimoine	Inventorier et protéger les éléments de petit patrimoine (calvaires, cabanes de vignes...)	Règlement, articles 1-0-6	
	5 Permettre le renouvellement des bourgs et l'extension des constructions existantes	Autoriser des constructions neuves et extensions d'architecture traditionnelle et contemporaine avec des réglementations spécifiques pour chacune d'elles	Règlement, articles 2-1-1 à 2-1-8	
	6 Veiller à l'insertion des nouveaux bâtiments agricoles (chais)	Gérer l'implantation du bâti dans le paysage Limiter le monumentalisme des chais Limiter la surface du bâti lié à l'oenotourisme Respecter la typologie des châteaux (implantation du bâti, parcs...)	Règlement, articles 2-2-1 à 2-2-9	
<b>ENJEUX POUR LE PAYSAGE</b>				
Protéger et renouveler le paysage	1 Protéger les ruisseaux (combes, aubarèdes)	Protéger en continuité, rendre visible par plantation de cordons boisés, maintenir les prairies ouvertes, créer une typologie aubarèdes, prairies ouvertes...	Protection des fils d'eau + vigilance	ajustements lors de la mise à jour
	2 Protéger le bocage des palus	Protéger et renouveler les haies bocagères, maintenir et protéger les prairies humides, déclasser les peupleraies...	Sur les cas étudiés	La majorité lors de la mise à jour
	3 Protéger parcs, allées, garennes	Protéger, renouveler, préserver, créer, ajuster la protection en surface	Sur les cas étudiés	ajustements lors de la mise à jour
	4 Planter les parkings	Planter largement les parkings, protéger au titre de parc	règlement / création	
	5 Protéger arbres isolés, fruitiers, lignes boisées	Protéger, identifier les lieux repères pour le renouvellement, inciter à la replantation		Compensation
	6 Préserver la ceinture méditerranéenne	Cesser les défrichements, préserver les pelouses sèches, la lisibilité de la ceinture dans sa continuité - créer une typologie vignes patrimoniales (à mieux définir)	Sur les cas étudiés + vigilance + ZNIEFF	ajustements lors de la mise à jour
Donner à voir le paysage	7 Planter les routes majeures	Protéger, replanter, préserver les vues et les abords des constructions, mettre en valeur		
	8 Valoriser les chemins	Protéger, préserver les continuités, l'accessibilité, les vues, mettre en valeur		compensation
	9 Protéger les points de vue sur le paysage	Identifier, protéger, préserver les vues, mettre en valeur	Sur les routes panoramiques	ajustements sur les vues

## 1.4.2 Opportunités et contraintes du territoire au regard des objectifs du développement durable

### Les opportunités et les besoins du patrimoine au regard des objectifs du développement durable

Le territoire possède plusieurs facettes patrimoniales, constituées par plusieurs époques phares de l'ancienne Juridiction : les édifices religieux construits à partir du XIe siècle et les bourgs et hameaux ruraux qui se sont développés autour d'eux, les maisons nobles avec leurs parcs, garennes et allées de la période Classique - grande période du développement de la vigne -, les propriétés et châteaux (des styles classique puis éclectique) liés au développement de l'exploitation directe de la vigne à la propriété aux XVIIIe et XIXe siècles.

Ces spécificités de ces différents éléments fondent l'originalité et les qualités particulières du territoire.

Au niveau du bâti, il existe deux grandes catégories de patrimoine :

- les bâtiments anciens traditionnels (les châteaux, maisons de maître, maisons de bourg, maisons rurales, chais et dépendances, moulins, pigeonniers...) pour lesquels l'isolation par l'extérieur, les capteurs et installations techniques visibles de l'espace public, les éoliennes génèreraient des modifications dommageables à la qualité de ce patrimoine et mèneraient à la banalisation du territoire.
- les bâtiments récents et à construire, qui peuvent accepter la plupart du temps une technologie avancée en matière d'énergie renouvelable. Ces bâtiments peuvent supporter la majorité des dispositifs techniques visant les économies d'énergie, dans la mesure où ceux-ci ne portent pas atteinte aux paysages environnants.

### Les contraintes environnementales du territoire à prendre en compte et les potentialités à exploiter ou à développer

Les éléments de patrimoine paysager du territoire sont nombreux (vallée de la Dordogne, plaine humide, coteau, plateau et terrasses viticoles, zones boisées...) et fondent le cadre de vie et l'attractivité de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion. Ces éléments doivent être pris en compte dans le périmètre de l'AVAP et leur préservation et leur valorisation mise en place au travers du règlement.

L'ensemble du territoire de l'ancienne Juridiction est concernée par ces grands sites à enjeux paysagers et environnementaux.

Les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir devront se faire dans une démarche d'approche environnementale.

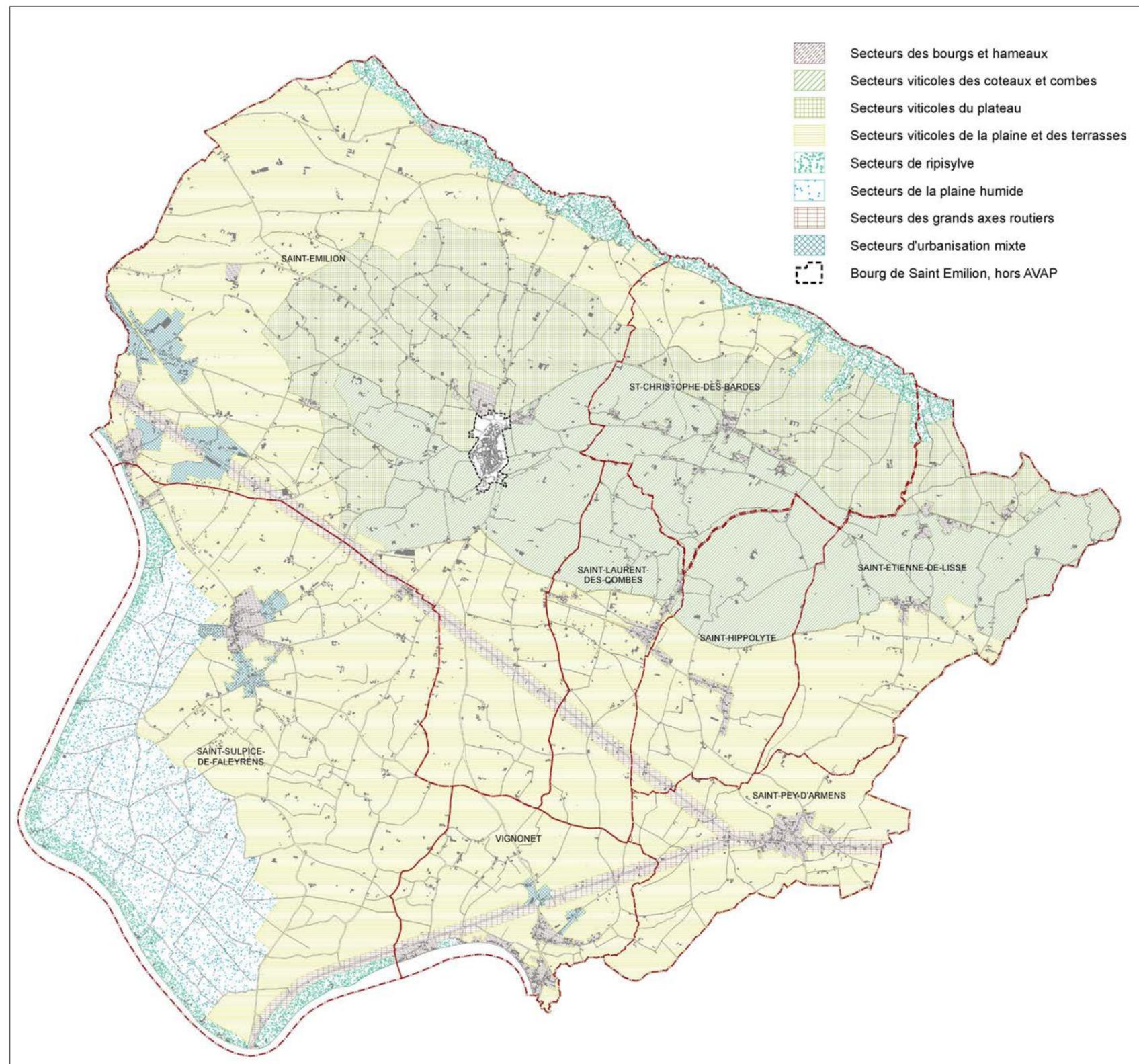
Le territoire possède des potentiels au niveau de l'exploitation des énergies renouvelables. Cependant, celles-ci sont plus ou moins exploitables sur le territoire de l'ancienne Juridiction en fonction de leur intérêt et de leur impact :

La principale énergie utilisable est le solaire. Avec 2000h/an d'ensoleillement, le territoire, se situe dans les hauts taux nationaux. Le potentiel solaire est fort, mais cette énergie est celle qui a le plus grand impact visuel. C'est pourquoi l'implantation de capteurs doit être réfléchie.

## II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

## II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

## 2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP

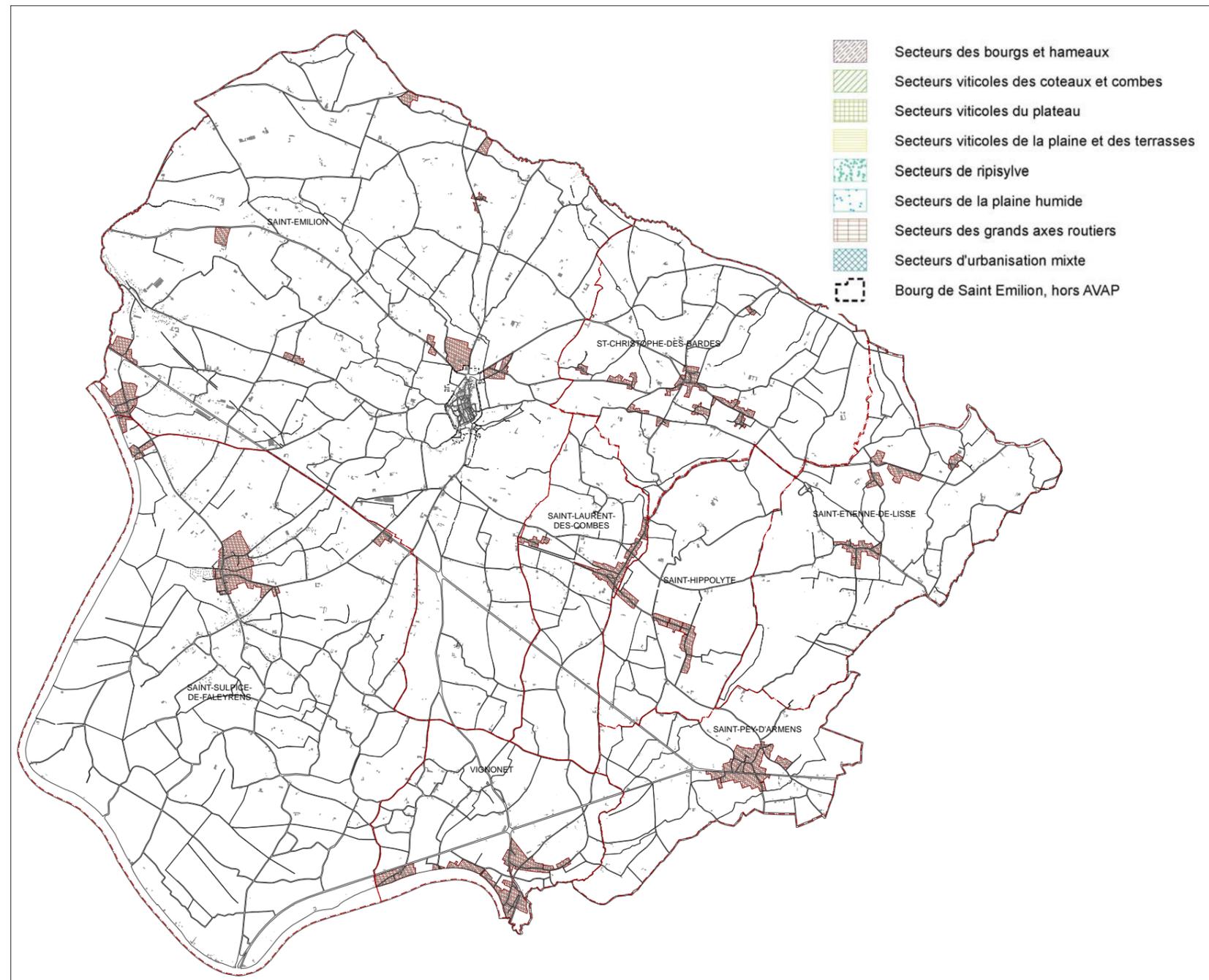


Le périmètre de l'AVAP reprend celui de la ZPPAUP. Ainsi, il recouvre l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, à l'exception du PSMV du village de Saint-Emilion.

Ce périmètre distingue des secteurs différents, de façon à bien identifier les entités paysagères et à pouvoir adapter certaines contraintes réglementaires aux enjeux spécifiques et aux particularités de tel ou tel contexte.

Il ne s'agit pas de multiplier les nuances réglementaires, mais on comprendra que le contexte d'un bourg ancien, le contexte d'une zone d'activité, ou encore celui d'un château viticole du coteau ne peuvent être régis par des règles identiques, sous peine de les rendre ici trop contraignantes, là trop lâches, et ailleurs encore, inadaptées.

Huit secteurs ont été distingués, s'appuyant sur les grandes unités paysagères (les coteaux, le plateau, les terrasses, la plaine), auxquelles ont été ajoutées les paysages liés à l'eau (ripisylve, plaine humide), le paysage spécifique des grandes voies royales créées au début du XVIIIe siècle (grands axes routiers), et les paysages à caractère plus urbain (secteur des bourgs et secteur d'urbanisation mixte).



## 2.1.2 Les différents secteurs

### 2.1.2a Secteurs des Bourgs et Hameaux

Les bourgs et hameaux des communes de l'ancienne Juridiction de Saint-Émilion ont chacun leur particularité, liée à l'histoire et à leur site d'implantation.

Seule la commune de Saint-Hippolyte est dépourvue d'un véritable bourg aggloméré. Les autres communes présentent des bourgs et quelques hameaux constitués de maisons en pierres, où domine l'architecture du XIXe siècle, et où la silhouette des édifices publics donne à chaque bourg principal sa spécificité.

Contrairement au bourg de Saint-Émilion, qui constitue le pôle majeur du tourisme, les qualités architecturales et urbaines des bourgs et hameaux de la juridiction, bien réelles, sont sous-exploitées.

Il s'agit donc, dans le cadre de l'AVAP de :

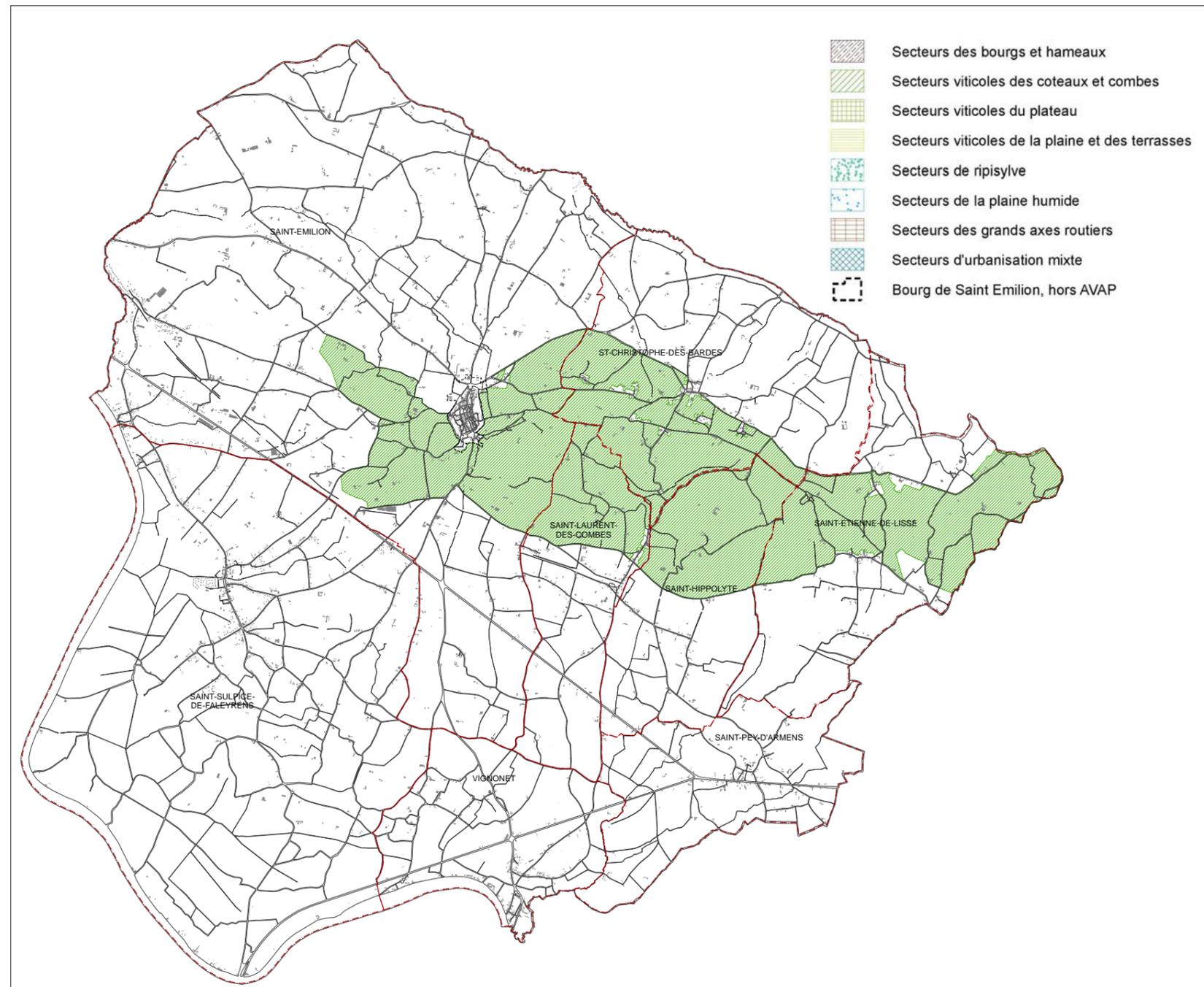
- protéger la structure morphologique des bourgs en imposant une implantation des constructions neuves sur une limite séparative, et en réglementant l'entretien et la restauration des murs en pierres.

- Permettre le renouvellement des bourgs, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle, avec des réglementations spécifiques pour chacune d'elles.

- mettre en valeur les espaces publics des bourgs et hameaux anciens, en utilisant un vocabulaire, des matériaux, et une palette de couleurs respectant l'architecture traditionnelle qui borde ces espaces.



Saint-Etienne-de-Lisse



### 2.1.2b Secteur viticole des coteaux et combes

C'est le secteur emblématique, le plus marquant du patrimoine paysager de l'ancienne Juridiction. Il correspond à cette ligne de coteau sinueuse, où l'on trouve à la fois :

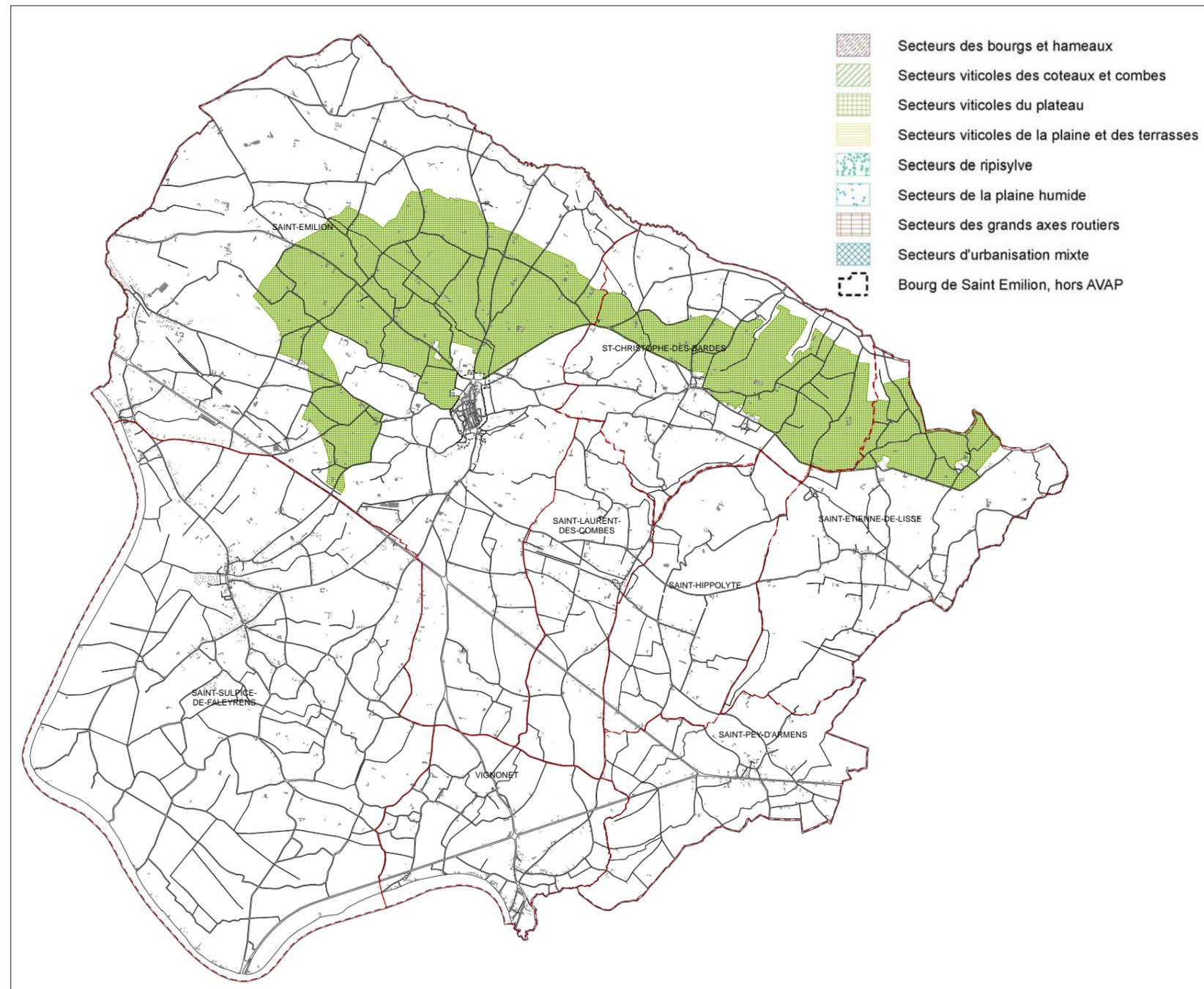
- les terroirs les plus remarquables qui s'étagent sur les pentes, avec les châteaux qui les accompagnent, et les carrières souvent transformées en chais,
- la ceinture boisée méditerranéenne, véritable particularité écologique, si importante dans la qualité du paysage,
- une série de cirques protégés appelés combes, dans l'un desquels a pris place le village de Saint-Emilion.

Ce secteur domine la plaine et participe à la qualité des paysages lointains, comme des paysages plus intimes liés aux combes. L'équilibre entre bois et vignes y est essentiel, c'est pourquoi il est nécessaire de le préserver d'une certaine tendance au défrichement et au remodelage intempêtif de la topographie à des fins productivistes.

Il s'agit donc, dans le cadre de l'AVAP :

- de veiller au maintien et à l'entretien des espaces boisés caractéristiques du coteau, des espaces des combes,
- de maintenir et encourager les techniques de "jardinage" des espaces viticoles (entretien des abords, haies, plantations de roses, espaces boisés à proximité des châteaux, etc),
- de circonscrire et accompagner les remodelages de terrasses, en préservant l'harmonie paysagère et l'équilibre écologique,
- de préserver les murets de pierres qui entourent beaucoup de vignes,
- d'encadrer les modifications et extensions des bâtiments traditionnels pour éviter toute dégradation et conserver la cohérence globale, notamment dans les implantations,
- d'avoir un haut niveau d'exigence quant à la qualité architecturale dans toutes ses dimensions : entretien et restauration, composition, dialogue avec le site, relation aux formes culturelles locales, matériaux, détails de mise en oeuvre, respect des typologies,
- de protéger les vues remarquables.





### 2.1.2c Secteur viticole du plateau

C'est un secteur moins accidenté et moins arboré que celui des coteaux, mais où le vallonnement est encore important et ouvre des perspectives lointaines qui permettent d'embrasser du regard une caractéristique essentielle du vignoble Saint-Emilionnais, à savoir l'éparpillement des châteaux, maisons de maîtres et maisons de bordiers, au milieu de leur propriétés viticoles, et où les ensembles bâtis s'équilibrent avec les frondaisons des arbres souvent plantés très près des maisons, pour ne pas trop prendre à la vigne.

L'objectif est de protéger et de mettre en valeur les grands traits de ce paysage rural caractéristique du patrimoine culturel de la juridiction, mis en évidence dans le diagnostic.

L'architecture de pierre, dispersée en hameaux et en châteaux, constitue une part indissociable de ces paysages.

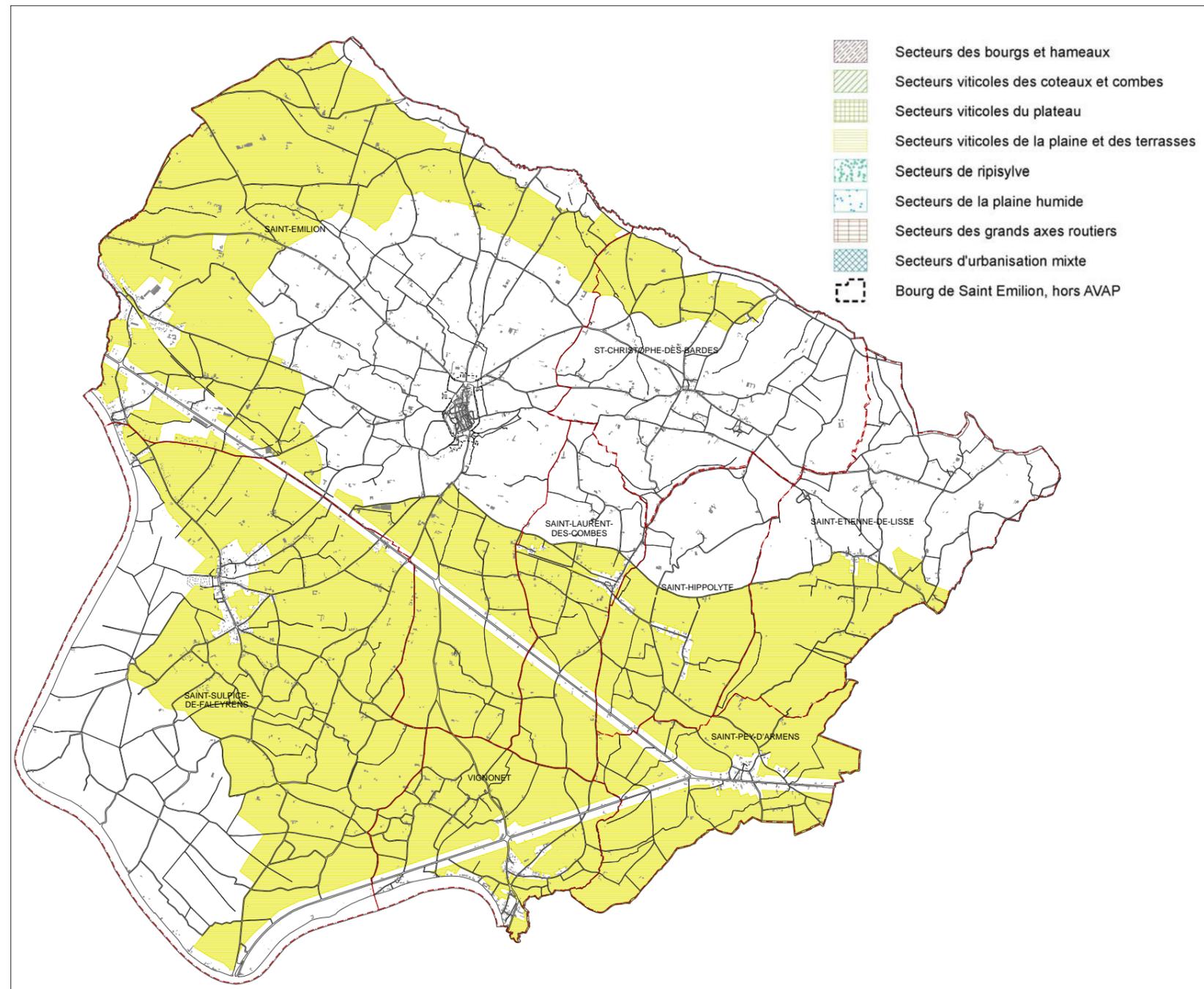
Les principaux dangers menaçant le patrimoine de ce secteur sont :

- le défrichage des cordons boisés et la plantation de vigne sur les ruisseaux et aubarèdes, parcs,
- la suppression des fossés et / ou des haies arbustives qui bordaient souvent le parcellaire rural et les chemins, et contribuaient à cette " mosaïque paysagère " emblématique de la juridiction de Saint-Emilion,
- l'élargissement des routes,
- l'absence d'entretien des murets de pierre
- les modifications de bâtiments anciens sans relation avec leur caractère architectural, et en affaiblissant la qualité globale,
- la suppression des arbres plantés à proximité des ensembles bâtis.

Il s'agit donc de veiller, dans le cadre de l'AVAP :

- à l'entretien général du paysage du plateau,
- à la préservation de ses éléments caractéristiques (notamment masses végétales et volumes construits),
- à l'intégration des éléments nouveaux,
- à protéger les vues remarquables.





### 2.1.2d Secteur viticole de la plaine et des terrasses

Ce secteur constitue la plus grande partie du territoire de l'ancienne Juridiction, aujourd'hui totalement planté en vignes, mais hier souvent affecté aux cultures vivrières et aux herbages nécessaires aux animaux de trait.

Il n'a pas de caractéristiques très différentes du précédent, si ce n'est la topographie qui n'est plus vallonnée et donne donc davantage d'importance aux points de vue rapprochés.

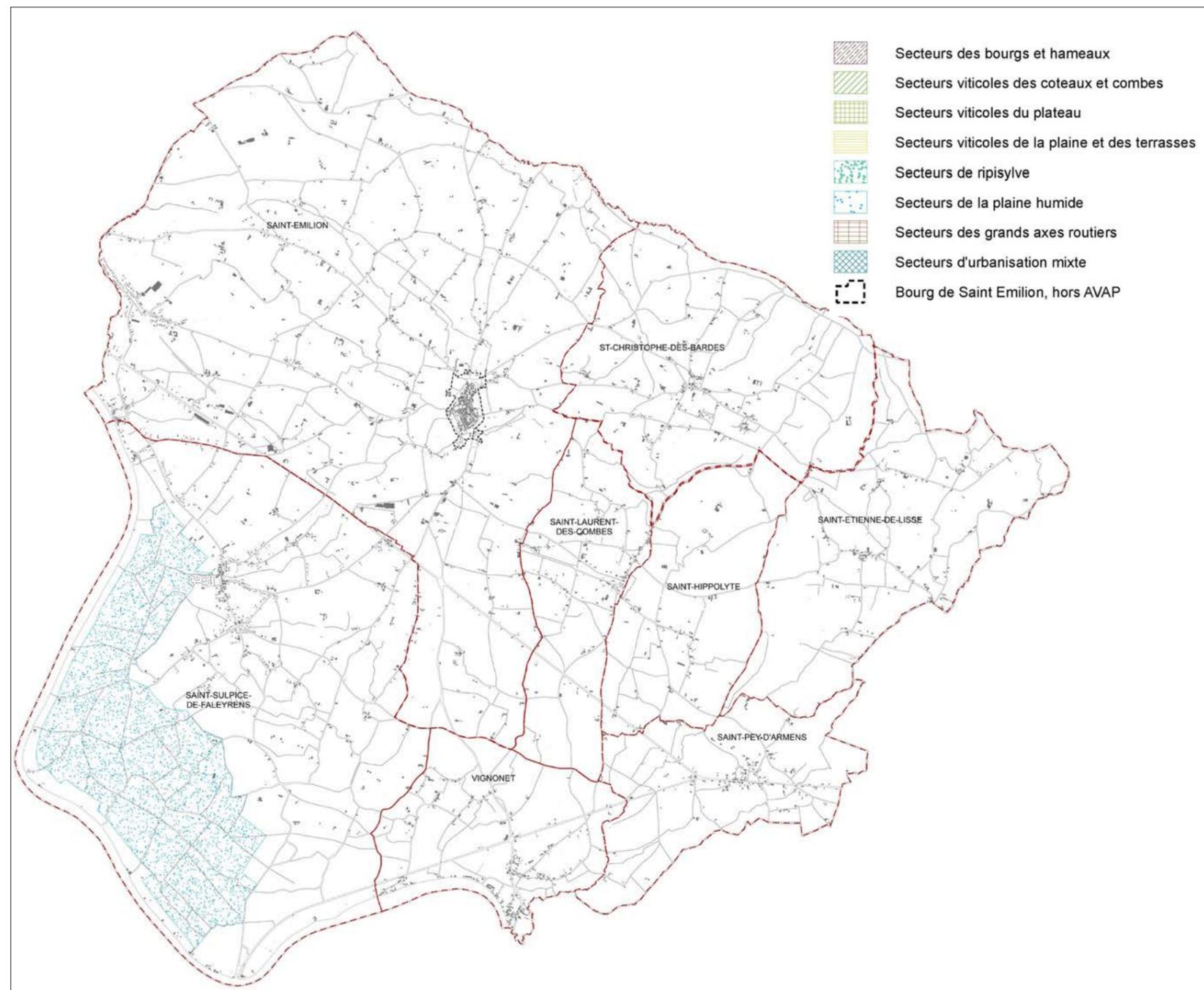
Grande sensibilité, donc, de ce paysage, à la qualité des clôtures, des accotements de chemins, des fossés.

Signalons aussi en plaine, et par endroits, un certain mitage du paysage soit par une architecture pavillonnaire banalisée ne dialoguant pas avec l'espace rural environnant et sa culture particulière, soit par des hangars agricoles ou chais médiocres, sans effort d'intégration esthétique au paysage existant. Un manque d'entretien de certaines parcelles non affectées à la vigne a pu aussi être remarqué.

Il s'agit, dans le cadre de l'AVAP :

- de veiller à la protection des ruisseaux et aubarèdes, des arbres isolés, à la restauration des cordons boisés,
- de veiller à l'entretien général et à la qualité des haies, accotements, fossés,
- de préserver les éléments caractéristiques (architecture, parcs de châteaux, allées plantées, petit patrimoine rural),
- de veiller à l'intégration des éléments nouveaux,
- de protéger les vues remarquables.





### 2.1.2e Secteur de la plaine humide

Situé en totalité sur la commune de Saint-Sulpice-de-Faleyrens, dans le méandre de la Dordogne, ce secteur comporte des vignes de palus, des prairies humides, des bois, des haies bocagères en voie de disparition.

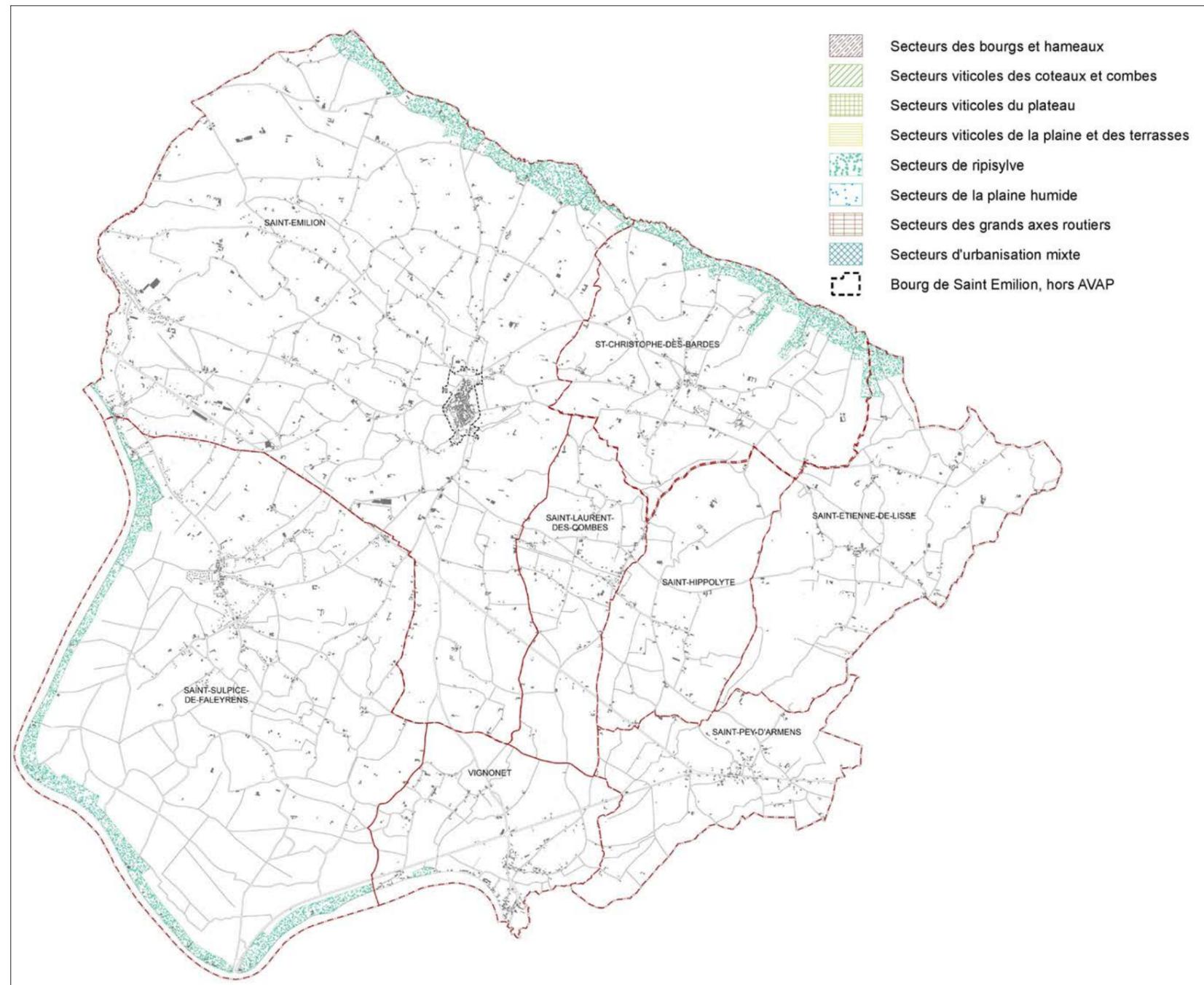
Il se caractérise notamment par son réseau de fossés et d'écluses destiné à contrôler les crues de la rivière.

C'est un paysage fragile qui pose de réels problèmes d'entretien, mais dont le potentiel en matière de tourisme vert n'est pas négligeable.

Il s'agit, dans le cadre de l'AVAP :

- de veiller à l'entretien général des fossés, esteys, canaux et ouvrages hydrauliques,
- de contenir l'expansion des peupleraies et de cesser de les protéger,
- de protéger le bocage de frêne, voire de le restaurer,
- de contribuer à l'entretien des prairies humides et des chemins de terre,
- de protéger les vues remarquables.





### 2.1.2f Secteurs de ripisylve

Il s'agit des secteurs arborés des rives de la Dordogne et des rives de la Barbanne.

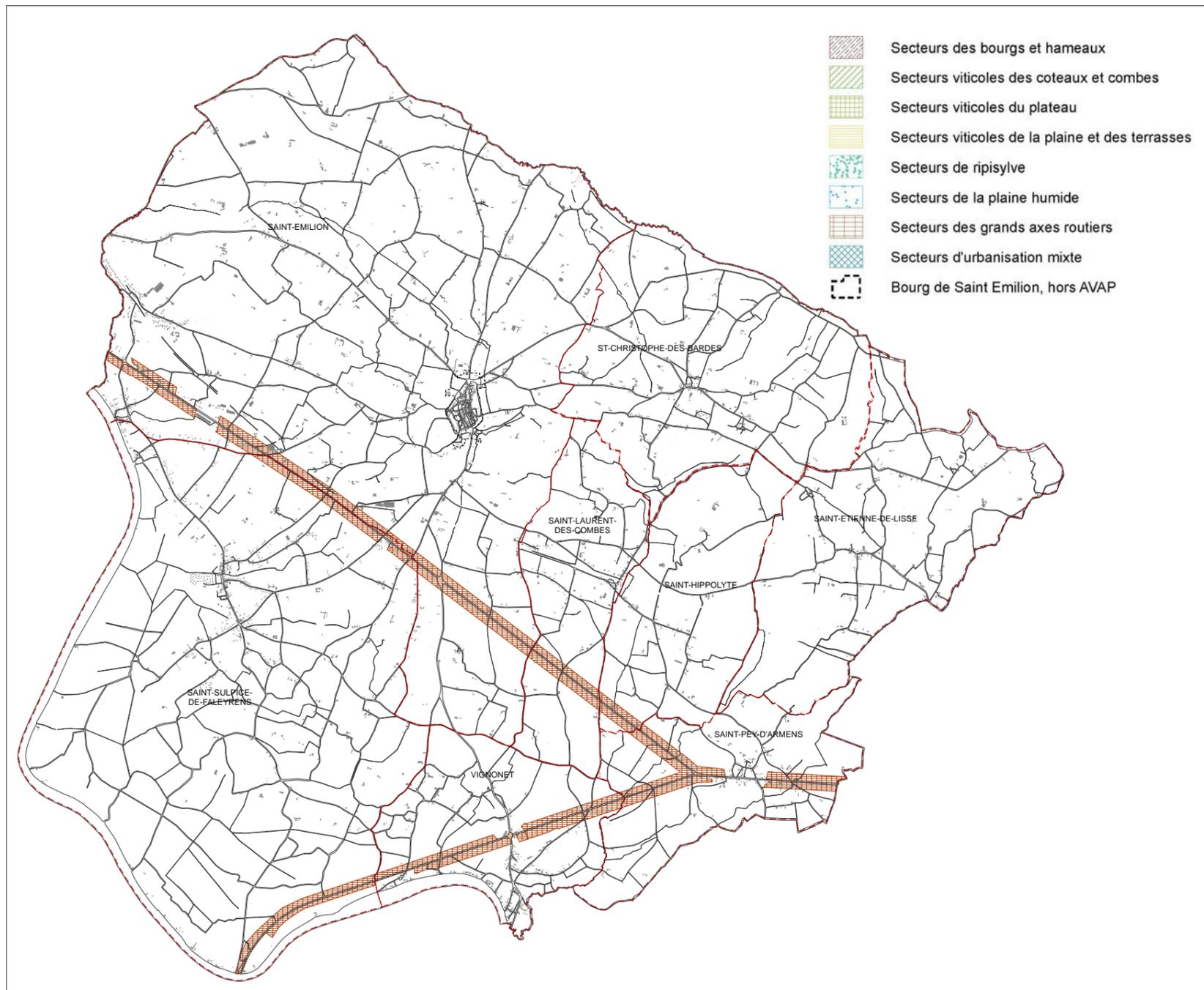
La présence de l'eau et des arbres donne à ces secteurs un attrait tout particulier, tant sur le plan écologique que d'un point de vue touristique.

Aujourd'hui un peu oubliés dans le paysage de la Juridiction, ils méritent d'être mis en valeur (chemin de halage permettant de découvrir la Dordogne, coulée verte de la Barbanne au milieu du paysage de vignoble).

Il s'agit, dans le cadre de l'AVAP :

- de veiller à l'entretien et à la mise en valeur des berges,
- de réguler les coupes d'arbres et d'empêcher le défrichage intempestif,
- de protéger les prairies humides et d'encourager leur maintien par de la gestion différenciée,
- de protéger toutes formes de constructions traditionnelles liées aux cours d'eau.





### 2.1.2g Secteur des grands axes routiers

Les routes départementales 670 et 936, anciennes voies royales, sont les «canaux» principaux par lesquels les automobilistes de passage découvrent aujourd'hui le territoire de la Juridiction.

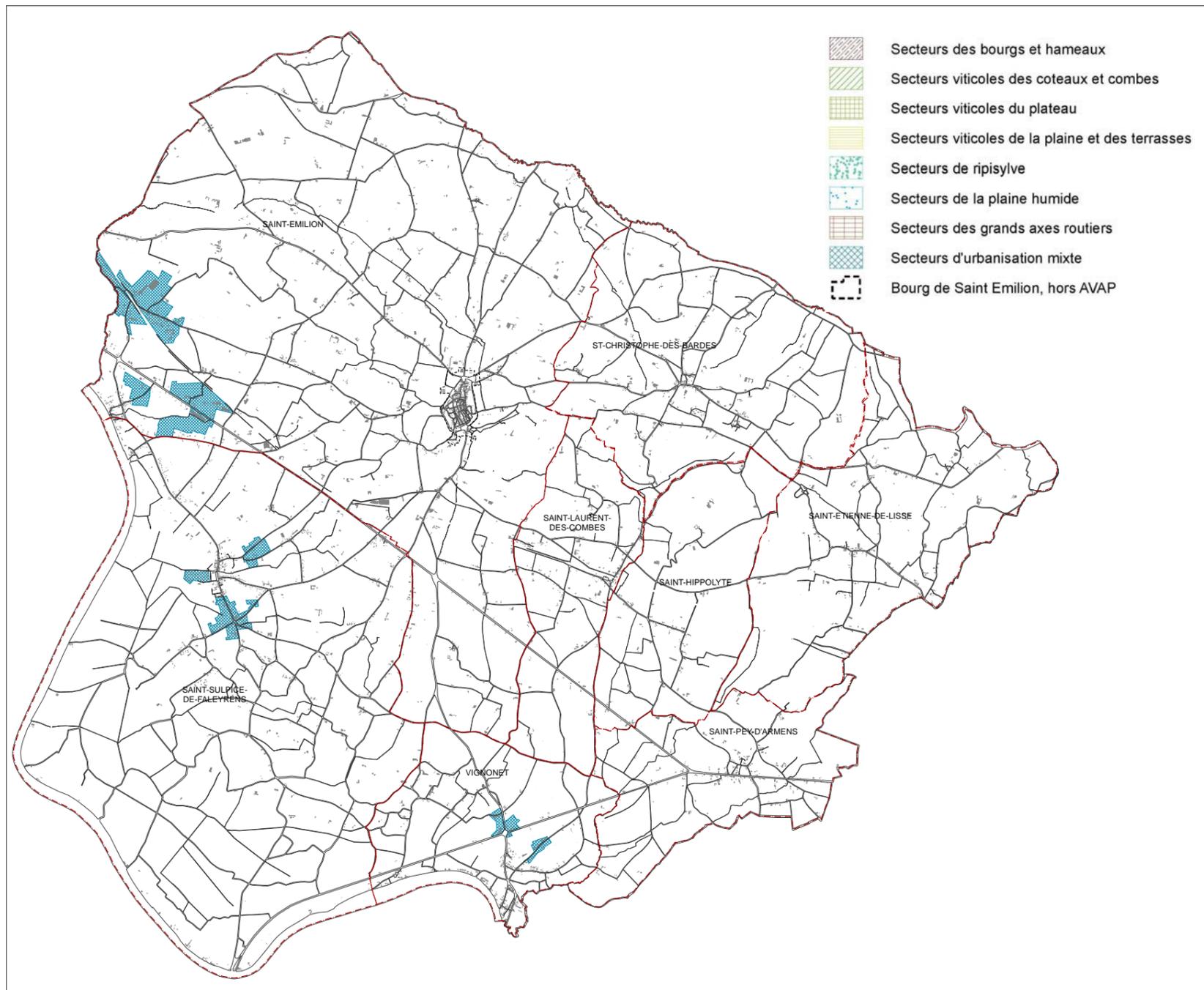
Leur statut de lieu de passage a entraîné un certain mitage des rives, entre autre par la publicité, et leur caractère de voies à grande circulation a conduit à l'expansion du vocabulaire routier.

Il s'agit aujourd'hui d'aller vers une revalorisation de ces voies, en essayant de leur redonner la dimension paysagère positive qu'elles avaient en tant que voies royales.

Il faut, dans le cadre de l'AVAP :

- protéger les alignements de grands arbres encore existants,
- inciter à la création de nouveaux alignements d'arbres de grande taille, à l'occasion de tout projet d'aménagement,
- adapter au mieux (discretion) le mobilier de sécurité lié à la route,
- résorber la publicité et les activités de rive visuellement polluantes,
- protéger les vues et les paysages, écrin du patrimoine territorial.





### 2.1.2h Secteurs d'urbanisation mixte

Dans ces secteurs, domine une urbanisation récente, liée à l'habitat ou aux activités.

De fait, ces zones ont quelque peu relâché le lien qui les unissait jadis aux paysages traditionnels de la Juridiction, et l'absence de règles claires, la pression économique, la surenchère des affichages publicitaires, ont parfois entraîné une réelle dégradation du paysage.

Il s'agit donc, dans le cadre de l'AVAP :

- de favoriser la reconstitution d'une cohérence paysagère de ces secteurs, en s'appuyant notamment sur le végétal, la reconstitution de l'espace public, et sur les volumétries simples et les matériaux traditionnels pour les bâtiments,
- d'améliorer la qualité esthétique des nouvelles constructions, en insistant sur la discrétion (notamment pour les enseignes commerciales) et l'importance d'une réflexion spécifique d'intégration au site,
- de maintenir les espaces arborés existants et éventuellement en promouvoir de nouveaux.



## II.2 MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le choix a été fait d'un corps de règlement unique, les différents secteurs de l'AVAP ne faisant pas l'objet de règlements séparés, mais apparaissant sous forme de colonnes dans le règlement unique présenté comme un tableau.

Le corps de règlement est structuré en chapitres ayant trait aux différents types de patrimoines concernés par des prescriptions (bâtiments existants anciens, chais et bâtiments agricoles récent et nouveaux, etc.; espaces publics, paysages viticoles, bois, haies, prairies, etc...).

Dans chaque chapitre, les articles traitent des différents points pouvant faire l'objet d'interventions

- pour les bâtiments : implantation, volumétrie, composition architecturale, murs, toiture, etc...
- pour les paysages : ruisseaux, terrasses, murets, essences végétales, clôtures, etc...

Le corps de règlement est accompagné de deux documents graphiques présentant pour l'un la délimitation des secteurs paysagers, et pour l'autre le repérage précis des éléments faisant l'objet de mesures de protection particulières (monuments historiques, espaces boisés protégés au titre de l'AVAP, petit patrimoine rural). Ces deux documents sont eux-mêmes déclinés en une carte générale de la juridiction au 1/12500 et une (ou deux) carte par commune au 1/5000.

En outre, des cartes plus petites insérées à la fin du Diagnostic Architectural Patrimonial et Environnemental indiquent l'emplacement des châteaux intéressants sur le plan architectural, ainsi que les endroits où l'on trouve chaque type architectural (il ne s'agit pas là d'un repérage précis, mais d'une indication sur les occurrences fréquentes de tel ou tel type architectural).

## 2.2.1 Bâtiments existants anciens



Différents types de bâtiments anciens, antérieur à 1930

La première partie du règlement permet de gérer les interventions sur les bâtiments anciens, antérieur à 1930. Il s'agit des articles 1-0-0 à 1-0-7.

Ces bâtiments constituent le fond patrimonial du territoire de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion. Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux.

### Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- la reconstitution dans leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent leur architecture

**La restauration et/ou modifications** doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

**Les extensions** doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.

Le règlement s'appliquant à ces bâtiments est le même quelque soit le secteur dans lequel il se trouve, excepté concernant la pose de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, qui sont interdits dans les secteurs :

- Bourgs et hameaux,
- Viticole coteau, combes et crêtes
- Viticole du plateau.

## 2.2.2 Bâtiments nouveaux et existants récents : Habitations, commerces et bureaux



*Bâtiment en cours de construction*



*Bâtiment nouveau d'habitation de type traditionnel*



*Extension nouvelle de type contemporain*



*Bâtiment nouveau d'habitation de type contemporain*

La réglementation sur ces bâtiments est précisée dans les articles 2-1-1 à 2-1-8 du règlement.

Cette réglementation a pour objectif principal une bonne intégration des constructions neuves et des extensions dans le paysage et les entités bâties existantes, en définissant des règles adaptées concernant l'implantation, le gabarit, les proportions et matériaux respectueux de l'existant.

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti récent devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement (qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle) ou d'une architecture contemporaine (qui présente des éléments d'écriture architecturale innovante).

## 2.2.3 Bâtiments nouveaux et existants récents : Chais et bâtiments liés à l'exploitation agricole

Les bâtiments concernés ici sont l'ensemble des bâtiments liés à l'exploitation agricole : chais, espaces dédiés à l'oenotourisme...

La réglementation sur ces bâtiments est précisée dans les articles 2-2-1 à 2-1-9 du règlement. Cette réglementation a pour objectif principal une bonne intégration des constructions neuves dans le paysage et les entités bâties existantes, en définissant des règles adaptées concernant l'implantation, le gabarit, les proportions et matériaux respectueux de l'existant, de façon à contenir les projets dans des emprises cohérentes par rapport aux enjeux patrimoniaux existant et à l'exigence de la préservation de la tradition viticole.

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti récent doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement (qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle) ou d'une architecture contemporaine (qui présente des éléments d'écriture architecturale innovante).

Le règlement de l'AVAP prévoit ainsi :

- l'inscription et la limitation des nouveaux volumes dans une organisation qui maintient la composition initiale,
- un encadrement des projets d'architecture novatrice par examen systématique en CLAVAP,
- la production d'une étude d'insertion incluant le respect d'une évolution lente des paysages,
- la conservation stricte des bois, jardins et parcs des châteaux, les plus transformés ces dernières années au profit de la plantation de la vigne ou de constructions, malgré la ZPPAUP.
- la création d'espaces de parcs associés aux constructions neuves et création d'aires de stationnement.

De plus, pour les constructions liées à la mise en valeur des produits du terroir et accueil du public (type oenotourisme) : des extensions mesurées et/ou exclusivement réalisées en sous-sol et/ou dans des constructions existantes.

Cette réglementation s'appuie également sur le travail de mise à jour de la carte des protections paysagères telle que décrite dans le paragraphe 2.2.6.

Par ailleurs, le PLUi devra :

- définir strictement l'activité liée à l'agricole en zone A,
- limiter les surfaces et la volumétrie des futurs chais et bâtiments d'oenotourisme,
- affirmer une volonté faible en densification des zones existantes.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi (OAP) offrent la possibilité de définir, de manière précise, des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction, voire de compensation, des incidences.

## 2.2.4 Bâtiments nouveaux et existants récents : Bâtiments d'activités et des services publics

La réglementation sur ces bâtiments est précisée dans les articles 2-3-1 à 2-3-6 du règlement. Cette réglementation a pour objectif principal une bonne intégration des constructions neuves dans le paysage et les entités bâties existantes, en définissant des règles adaptées concernant l'implantation, le gabarit, les proportions et matériaux respectueux de l'existant.

Comme pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole, le règlement prévoit la gestion des implantations et des volumes, dans le respect de la Valeur Universelle Exceptionnelle.



Chais nouveaux de type traditionnels



Chai nouveau de type contemporain



Bâtiment d'activité en bardage bois



Bâtiment d'activité en bardage métallique gris anthracite (dans le secteur d'Urbanisation mixte)

## 2.2.5 Autres éléments réglementés



Enseigne et devanture respectueuses des lieux

Entrées et clôtures respectueuses des lieux

La réglementation traite également des **éléments architecturaux et urbains et ruraux** suivants :

- les bâtiments annexes, abris de jardins, vérandas et piscines
- les devantures et enseignes commerciales
- les clôtures
- les espaces publics

Cette réglementation a pour objectif principal une bonne intégration de ces éléments dans le paysage et les entités bâties existantes, en définissant des règles adaptées concernant l'implantation, le gabarit, les proportions et matériaux respectueux de l'existant.

Elle a également pour but de préserver l'environnement écologique des lieux en prescrivant des matériaux et des végétaux locaux et respectueux des lieux.

Le règlement s'intéresse également aux **éléments paysagers** suivants (voir carte des protections paysagères page suivante) :

- les paysages viticoles (avec notamment les murets en pierre existants et les éléments de petit patrimoine), les terrasses viticoles patrimoniales,
- les ruisseaux, combes, esteys, boisements et prairies associés,
- le bocage,
- les arbres isolés,
- les bois, haies et prairies,
- les boisements de la ceinture méditerranéenne,
- les parcs, allées, accompagnements des propriétés et jardins,
- les routes et les chemins,
- les vues.



Eléments de petit patrimoine des paysages viticoles



Bois et prairies

Parcs et accompagnements des propriétés

Routes et chemins

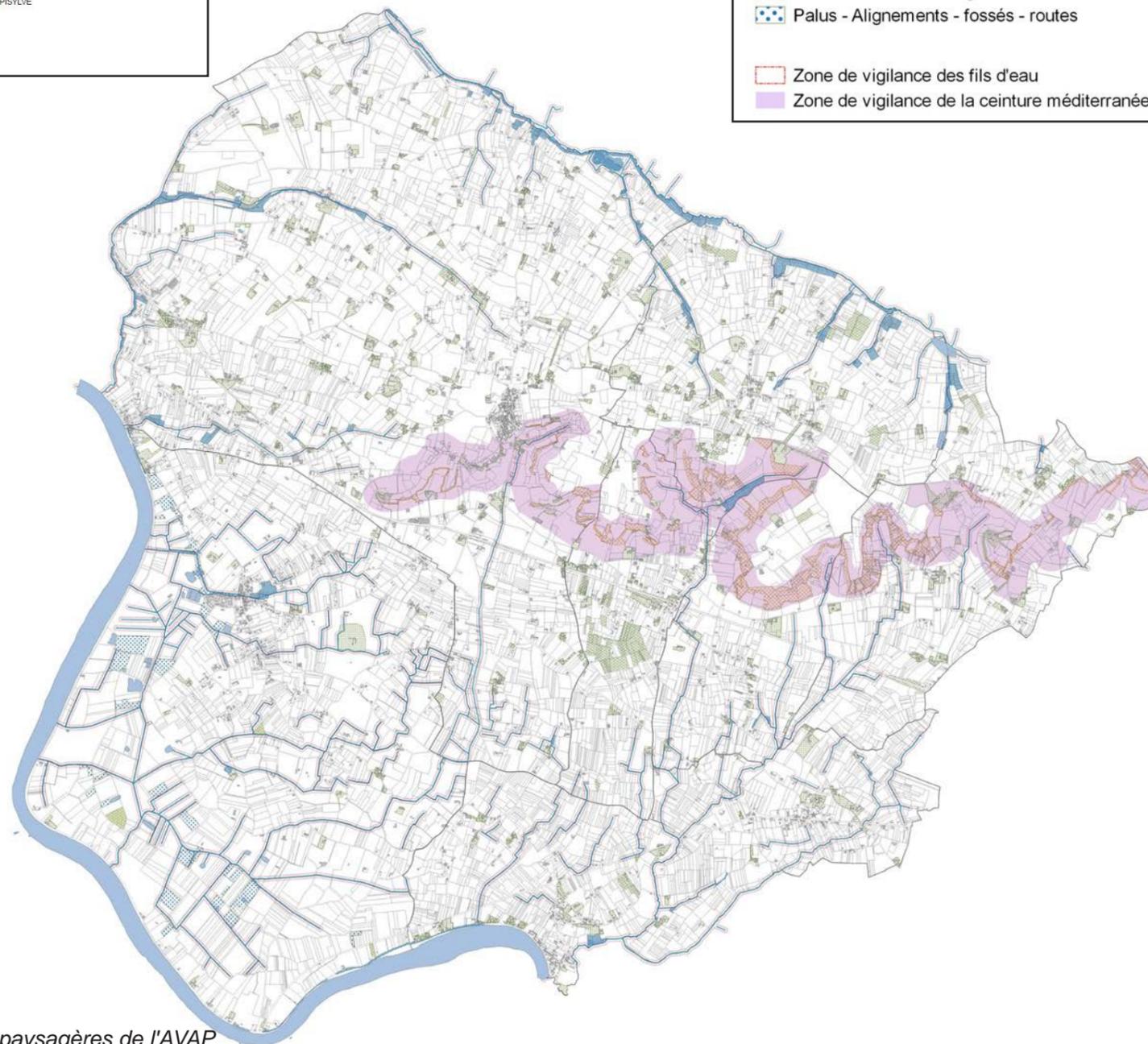
Cette réglementation a pour objectif principal la préservation des éléments paysagers patrimoniaux, leur structure et leurs caractéristiques. Elle a également pour but une bonne intégration des éléments nouveaux (murs...) dans le paysage, et la préservation de la biodiversité par la prescription de matériaux et de végétaux locaux et respectueux des lieux.

Légende de la carte des protections paysagères de la ZPPAUP

★	MONUMENTS HISTORIQUES (CLASSÉS MH)
★	MONUMENTS HISTORIQUES (INSCRIT À L'INVENTAIRE MH)
☆	PETIT PATRIMOINE RURAL PROTÉGÉ AU TITRE DE LA Z.P.P.A.U.P.
	ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA Z.P.P.A.U.P.
⊗	SECTEUR COTEAUX ET COMBES
⊗	SECTEUR VITICOLE PLAIN ET TERRASSE
⊗	SECTEUR PLAIN HUMIDE ET RIPISYLVE
⊗	PARCS

Légende de la carte des protections paysagères de l'AVAP

☆	Petit patrimoine classé au titre de l'AVAP
★	Monument historique classé
★	Monument historique inscrit
⊗	Ruisseaux - Aubarèdes - Combes sèches
⊗	Arbres d'accompagnement du bâti et arbres isolés
⊗	Bois - Garenne
⊗	Ceinture méditerranéenne
⊗	Parcs - Allées - Parking
⊗	Palus - Alignements - fossés - routes
⊗	Zone de vigilance des fils d'eau
⊗	Zone de vigilance de la ceinture méditerranéenne



Carte des protections paysagères de l'AVAP

## 2.2.6 Carte des protections paysagères

Un travail d'approfondissement des connaissances sur les éléments du paysage a été mené.

Ce travail est présenté dans le diagnostic. Il a permis d'identifier certains éléments de paysage qui n'étaient pas protégés et qui ont été malmenés. Ces éléments sont protégés dans le nouveau document avec une évolution importante des catégories de protection et du règlement de l'AVAP.

Ainsi, les ruisseaux bénéficient d'une protection minimale de 5 m+5 m de part et d'autre des fils d'eau de la BDtopo. Les boisements, cordons boisés, haies et surtout les prairies associées sont protégées avec la création de la catégorie de protection des aubarèdes. Cette protection minimale est accompagnée d'une zone de vigilance de 25 m + 25 m de part et d'autre du fil d'eau qui permet de porter une attention particulière aux plantations sur prairies.

La ceinture méditerranéenne, qui est un boisement très spécifique et remarquable, bénéficie d'une protection particulière ainsi que d'une zone de vigilance basée sur le relief, et qui permet d'être particulièrement attentif aux défrichements et à l'installation de terrasses, aux plantations sur les prairies des combes. Les prairies patrimoniales sur terrasses peuvent être protégées à condition d'être conduites en gestion différenciée sans herbicides.

Ces zones de vigilance permettent de proposer en priorité des compensations lorsque des dégradations auront été constatées au cours de la mise à jour des cartes de protection de l'AVAP.

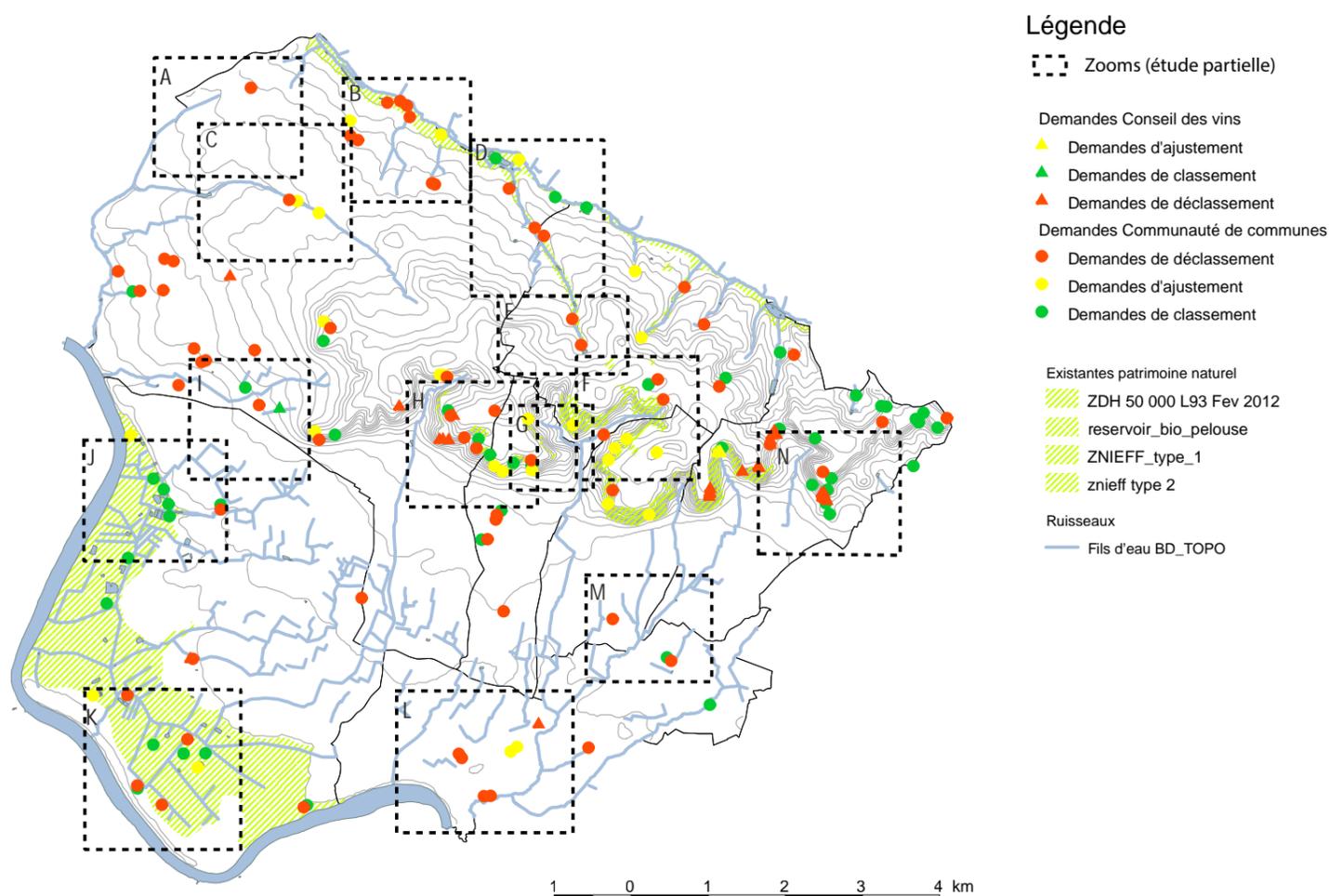
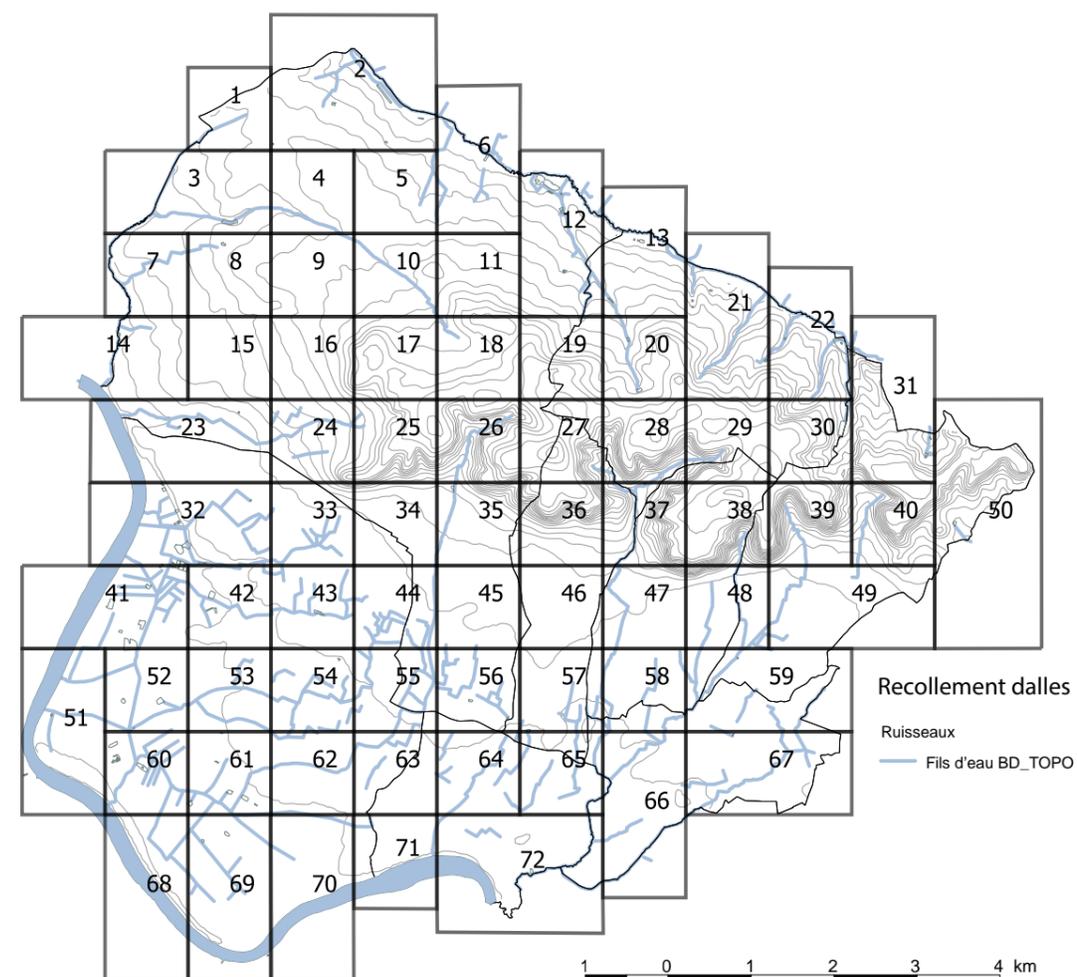
Dans la palu, le bocage de frêne, ses canaux et esteys doivent être protégés en priorité. En revanche, les peupleraies d'exploitation ne méritent pas de protection particulière et peuvent être déclassées.

Les parcs et allées des châteaux, restent protégés, y compris les prairies qui rentrent dans leur composition, car elles abritent très souvent des points de vue remarquables. Les parkings peuvent rentrer dans la catégorie de protection des parcs, à condition d'être largement plantés, comme décrit dans le règlement et dans la palette parkings en annexe du règlement.

Les autres arbres, isolés notamment, bénéficient d'une catégorie de protection ainsi que les points de vue remarquables.

## Carte des protections paysagères / Méthode pour les mises à jour

Les modifications réalisées en avril 2015

Les dalles de 1km<sup>2</sup> pour mise à jour systématiques ultérieures

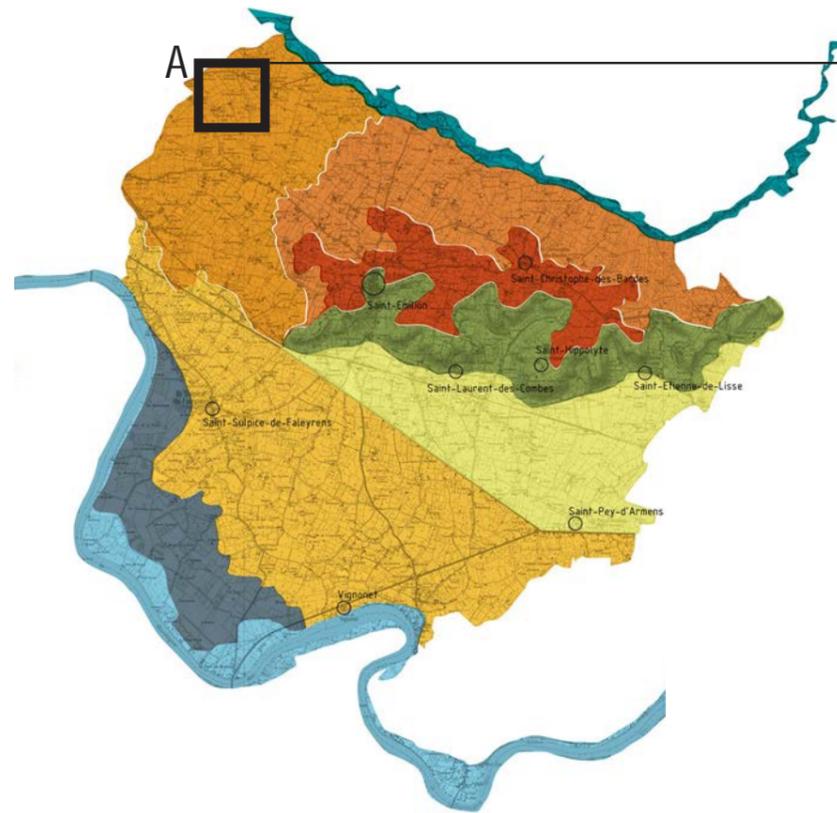
Un certain nombre d'erreurs ont été relevées sur la carte des protections paysagères de la ZPPAUP. Les demandes qui ont été portées à connaissance et traitées dans le présent document et dans la carte des protections paysagères de l'AVAP sont récapitulées sur la carte des modifications réalisées en avril 2015.

Un nombre important d'erreurs n'est pas mis à jour dans le document actuel, faute de moyens suffisants pour réaliser les visites de terrain et les dialogues qui s'imposent. Aussi les mises à jour complètes de la carte seront réalisées ultérieurement, avec visite de terrain et concertation avec les propriétaires lorsque des compensations s'avèrent nécessaires.

Ces erreurs et décalages seront consignées lors des mises à jour de la carte des protections paysagères qui se feront par dalles de 1km<sup>2</sup> en groupe de 4 dalles. En cas de litige sur l'interprétation qui sera faite des évolutions ayant eu lieu entre 2004 (campagne de photographie aérienne de référence) et 2007 (date d'approbation de la ZPPAUP), un document daté de demande des droits à la plantation fera foi.

Les étapes envisagées pour la mise à jour d'un groupe de 4 dalles de 1km<sup>2</sup> à voir sur la carte ci-contre :

- déclenchement de la mise à jour
- préparation de la cartographie initiale et envoi à l'instance pour récolte des demandes
- 1 réunion de récolte des demandes + liste et contact des propriétaires + rendez-vous concertation
- étude des dalles, photo-interprétation, terrain
- 1 réunion de concertation pour les 4 km<sup>2</sup> = hypothèses, discussions, mesures à proposer...
- 1 réunion de concertation pour les 4 km<sup>2</sup> = résultats, calendrier de mise en place des mesures.



Carte des protections paysagères AVAP



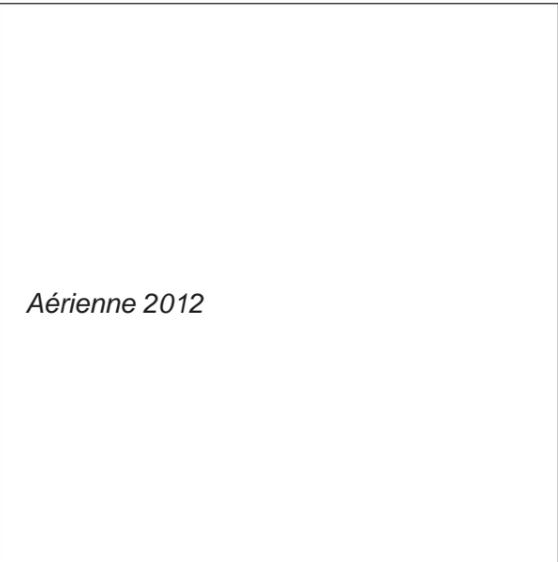
Aérienne 1945



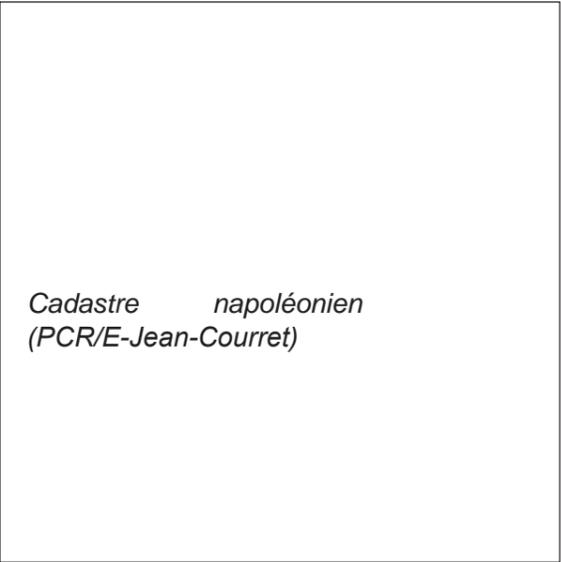
IGN actuelle



Etat-Major 1812-1830



Aérienne 2012



Cadastre napoléonien  
(PCR/E-Jean-Courret)

Pour chacune des dalles de mise à jour, doit être effectuée une lecture du corpus cartographique à disposition (voir ci-contre). Parfois, certains éléments sont vérifiés sur les photographies aériennes intermédiaires entre 1945 et 2014 (campagnes 1972 et 1979).

La visite de terrain effectuée ensuite permet une lecture de paysage et un repérage des éléments de paysage et du petit patrimoine. Un reportage photographique permet de compléter le corpus documentaire.

Les thématiques suivantes se rapportent aux enjeux de classement et doivent être particulièrement explorées.

- 1 Ruisseaux et aubarèdes
- 2 Palus
- 3 Parcs, allées, garennes
- 4 Parkings
- 5 Arbres isolés, fruitiers, lignes boisées
- 6 Ceinture méditerranéenne
- 7 Routes plantées
- 8 Chemins
- 9 Points de vue sur le paysage

Plan parcellaire et plan masse de la juridiction de Saint-Emilion (vers 1814-1845) - réalisé par Ezéchiél Jean-Courret, dans Frédéric Boutouille dir., Rapport n°1 du PCR «Saint-Emilion et sa juridiction. Genèse, architecture et formes d'un paysage», UMR Ausonius/CDC de la juridiction de Saint-Emilion, Pessac, 2011.

## III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## III.1 PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 3.1.1 Considérations particulières

#### 3.1.1a Bâti traditionnel

Comme la prise en compte de l'environnement naturel et des espaces, la prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue, en elle-même, une réponse aux objectifs de développement durable.

En effet, le bâti ancien présente de part sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie d'énergie tout à fait honorable.

L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale s'est attachée essentiellement à identifier, pour les mettre en valeur, les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, biodiversité...)

Il faut également rappeler que, dès lors que l'on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place de procédés et de produits industriels, le bâti traditionnel apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents sans remettre en cause ceux des " générations futures ".

En effet, qu'il s'agisse des matériaux mis en oeuvre (origine locale, biodégradable), des procédés de construction (favorisant les savoir-faire, l'adaptation à chaque situation plutôt que les utilisations de matériaux énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable.

Dès lors, les interventions sur le bâti ancien s'inscrivent dans une démarche du développement durable.

- la conservation, dans la mesure où elle évite des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,
- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,
- la réutilisation de ces espaces tombés en désuétude (espaces à vocation agricole non adaptés aux modes de production actuels) pour favoriser

une trame de densification,

- la conservation des savoir-faire traditionnels et des matériaux locaux (réparation de l'existant: pierre, bois, enduit).

La réglementation mise en place par l'AVAP a pour souci la préservation de ces qualités et l'optimisation des potentialités offertes.

### 3.1.1b Construction neuve

#### Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction

Ces deux données caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAP préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions. Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueux du patrimoine existant, est encouragée.

#### Economies d'énergie

La recherche d'économie d'énergie pourra être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que ces dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...), en particulier sur le patrimoine repéré et en cas de visibilité depuis l'espace public.

L'utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...) conduit à prévoir :

- la densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles.
- des secteurs d'extensions limités en superficie et localisés à proximité des bourgs.
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense.
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, tuile, chaux ... ), permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

Ces règles ne s'opposent pas à l'émergence d'une architecture contemporaine adaptée à la situation locale.

### 3.1.1c Espaces publics

L'aménagement de l'espace public se doit, dans toutes ses dimensions, de participer et de favoriser les objectifs de développement durable.

L'aménagement des parcs de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols (utilisation de sols stabilisés) et la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales devraient améliorer l'impact négatif de ceux-ci dans le site.

L'aménagement des rues et des places (presque exclusivement constitué de matériaux imperméables) devra à l'avenir s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels (pierre, stabilisés...).

Aujourd'hui ces espaces sont encore trop minéralisés, trop urbains. Les aménagements de voirie sont souvent peu qualitatifs et hétérogènes. Le mobilier urbain laisse également à désirer : abris-bus standardisés, enseignes variées et disséminées plutôt que regroupées, signalisations hétérogènes, réseaux aériens très présents dans le paysage...

Les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à la meilleure prise en compte de ces éléments. Elle permet notamment de protéger, replanter, préserver les vues et les abords des routes et des chemins. Elle prescrit des sols perméables et adaptés aux espaces ruraux et paysagers des lieux.

### 3.1.1d Production d'énergies renouvelables

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.

Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales des communes.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale, des dispositifs en matière d'énergies renouvelables :

- énergie solaire : les installations de captage affectent de manière importante les bâtiments, leurs abords, voire de vastes étendues. Elles ne sont possibles que si elles s'intègrent au patrimoine bâti et paysager.
- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysages urbains, ruraux, naturels et leur renouvellement trop rapide, contraire à la Valeur Universelle Exceptionnelle.
- énergie géothermique: les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact important à l'échelle architecturale.
- énergie hydraulique : les dispositifs concernant le réseau hydrographique peuvent affecter la qualité des espaces (micro-barrages et réseaux locaux de transport d'électricité).

### 3.1.1e Préservation des ressources et des milieux

#### Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable. Il est recommandé de respecter et de préconiser ces matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et de perpétuer les savoirs faire locaux.

#### Préservation de la faune et de la flore

Les milieux biologiques, que sont principalement les vallées de la Dordogne et de la Barbanne et la Ceinture méditerranéenne, sont pris en compte dans le périmètre et le règlement de l'AVAP.

Les dispositions de l'AVAP ne portent donc pas atteinte aux milieux inventoriés ou d'intérêt.

#### Gestion des déchets

- éviter les démolitions
- privilégier les matériaux naturels d'origine locale
- limiter les emballages des matériaux de construction
- éviter le transport sur de longues distances

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion répond aux objectifs suivants :

- 1- la préservation du milieu, des ruiseaux, des continuités de biodiversité de la ceinture méditerranéenne,
- 2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne des bourgs et des hameaux existants,
- 3- la réhabilitation et la construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables,
- 4- la gestion responsable des espaces publics.

L'AVAP répond point par point à ces objectifs.

**Objectif 1 – La préservation du milieu :**

- La préservation des milieux et des ressources (vallées, réseau hydrographique, bois...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme la vallée de la Dordogne et la Ceinture méditerranéenne,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser.

**Objectif 2 – La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne des bourgs et des hameaux existants :**

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements du territoire,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux.
- Autoriser les strictes extensions urbaines nécessaires,
- La sauvegarde de l'identité des bourgs et des hameaux en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux...),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et un intérêt de qua-

### 3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

lification de la main d'oeuvre.

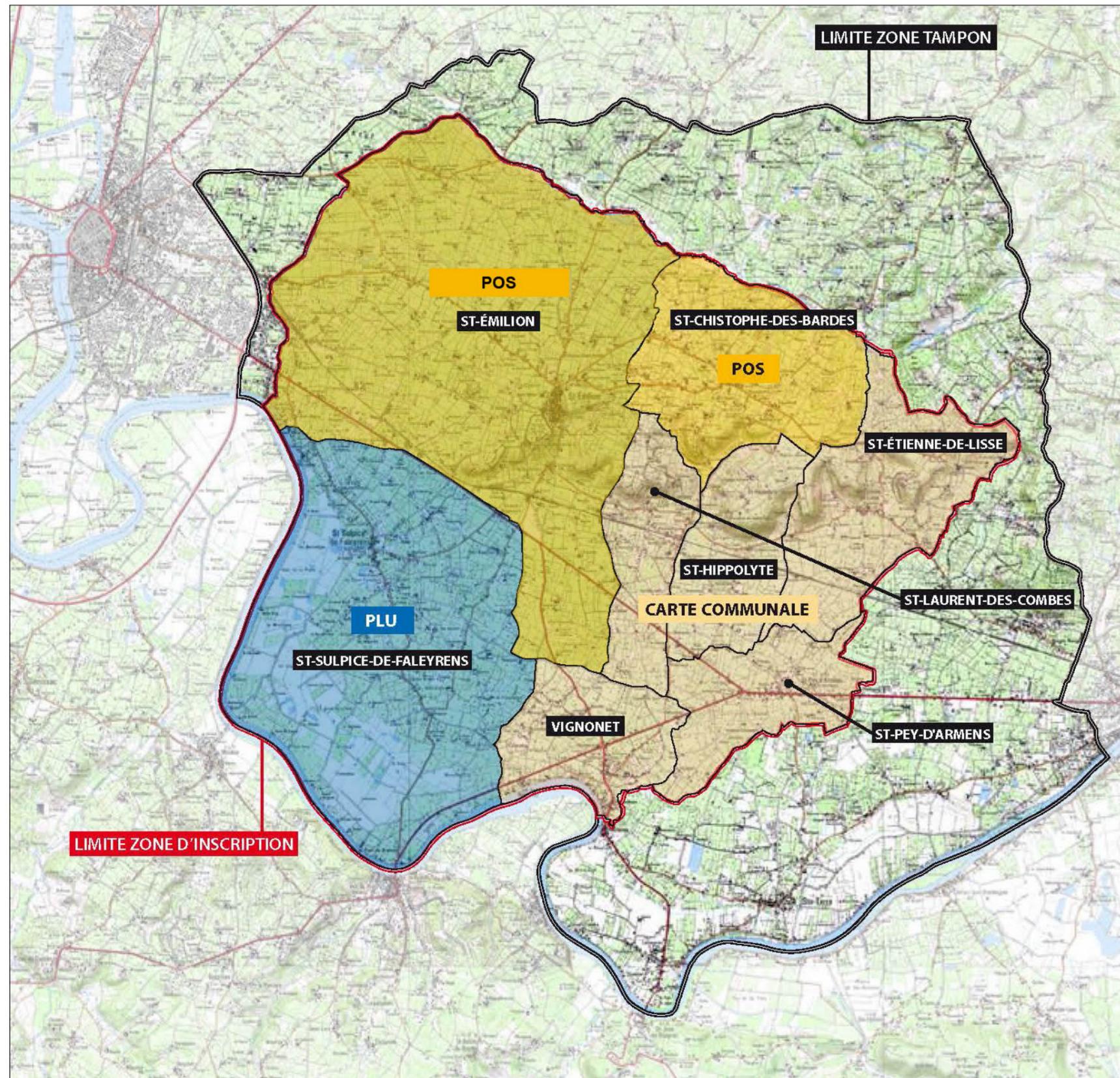
**Objectif 3 – La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :**

- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,

**Objectif 4 – la gestion responsable des espaces publics :**

- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise de eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

## III.2 COHERENCE AVEC LE PLU

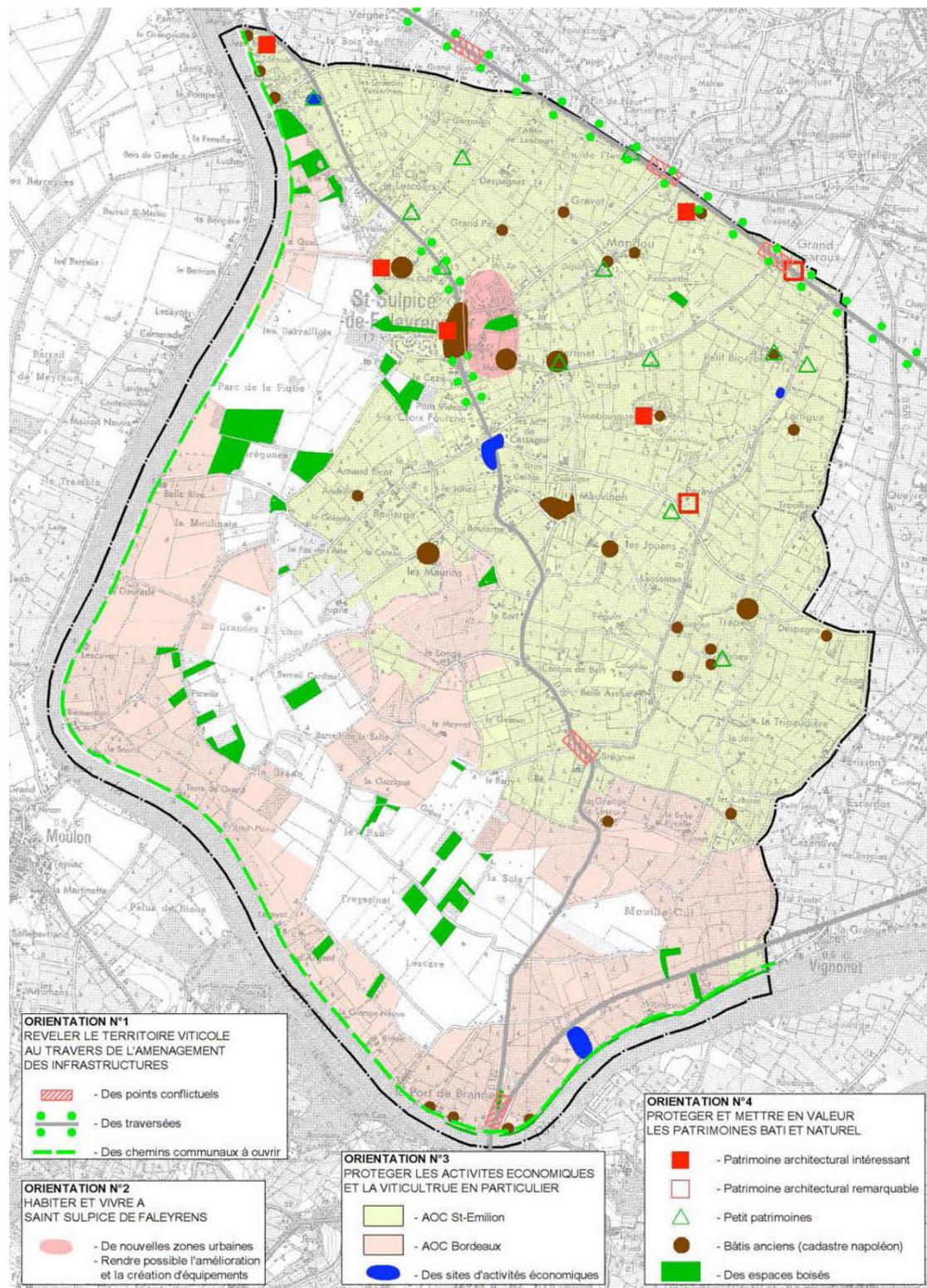


Documents d'urbanisme en vigueur  
 Source Plan de gestion de la Juridiction de Saint-Emilion, janvier 2013

L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PLU. Un PLUi est en cours de réalisation sur l'ensemble des communes du Grand Saint-Emilionnais, mais les communes de l'ancienne juridiction sont actuellement concernées par des documents d'urbanisme séparés :

- Saint-Christophe-des-Bardes : POS datant de 1995, modifié en 1999.
- Saint-Emilion : POS approuvé en 1988 (modifié successivement en 1993, 1994 puis 2002) et PSMV approuvé en 2010.
- Saint-Etienne-de-Lisse : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Hippolyte : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Laurent-des-Combes : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Pey-d'Armens : carte communale approuvée en 2007.
- Saint-Sulpice-de-Faleyrens : PLU approuvé en 2007 (1ère modification approuvée en 2013).
- Vignonet : carte communale approuvée 2007.

Ainsi, seul Saint-Sulpice-de-Faleyrens dispose d'un PLU et donc d'un PADD.



Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Sulpice-de-Faleyrens  
Orientations

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des centres bourgs,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages...

## Le PADD de Saint-Sulpice-de-Faleyrens

Les enjeux de la révision du document d'urbanisme reposent essentiellement sur :

- la préservation du cadre de vie de la commune,
- la maîtrise de l'urbanisation au travers d'un projet urbain qualitatif,
- la protection de la viticulture,
- la prise en compte des risques et nuisances, notamment le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

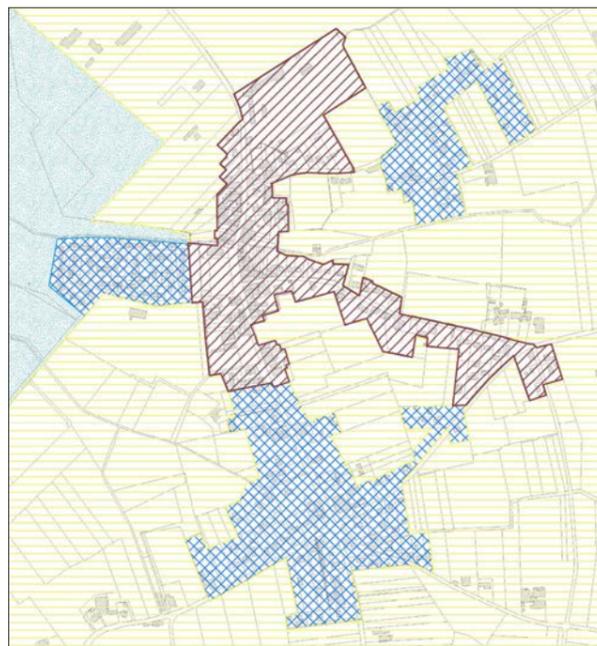
Aussi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule-t-il autour de quatre orientations générales visant à :

- orientation 1 : révéler le territoire viticole au travers de l'aménagement et de ses infrastructures
- orientation 2 : habiter et vivre à Saint-Sulpice de Faleyrens,
- orientation 3 : protéger les activités économiques, et la viticulture en particulier,
- orientation 4 : protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.

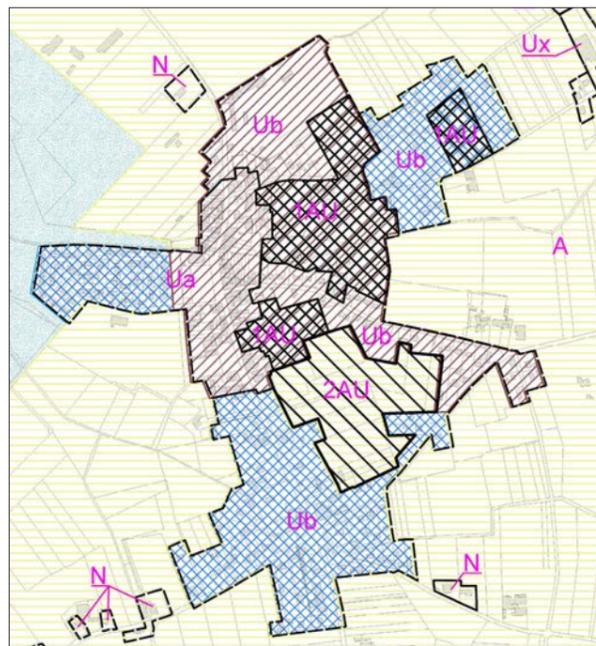
Ces orientations trouvent de multiples traductions dans le zonage (zones du PLU, emplacements réservés, espaces boisés classés,...) et le règlement, qui visent à doter la commune de Saint-Sulpice-de-Faleyrens d'outils lui permettant d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée.

L'AVAP s'est attachée à respecter et renforcer les enjeux soulevés par le PADD de la commune Saint-Sulpice-de-Faleyrens.

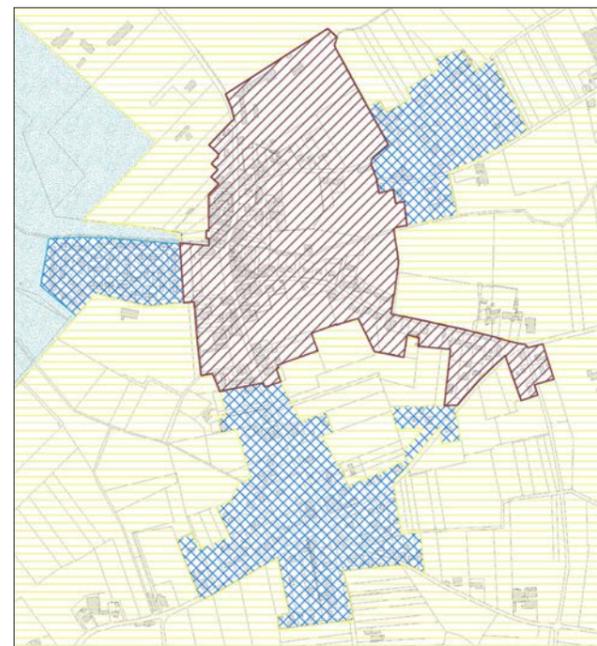
De plus, elle a, à travers son règlement, pris position quant à la prise en compte du développement durable par des prescriptions qui permettent le respect du patrimoine tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.



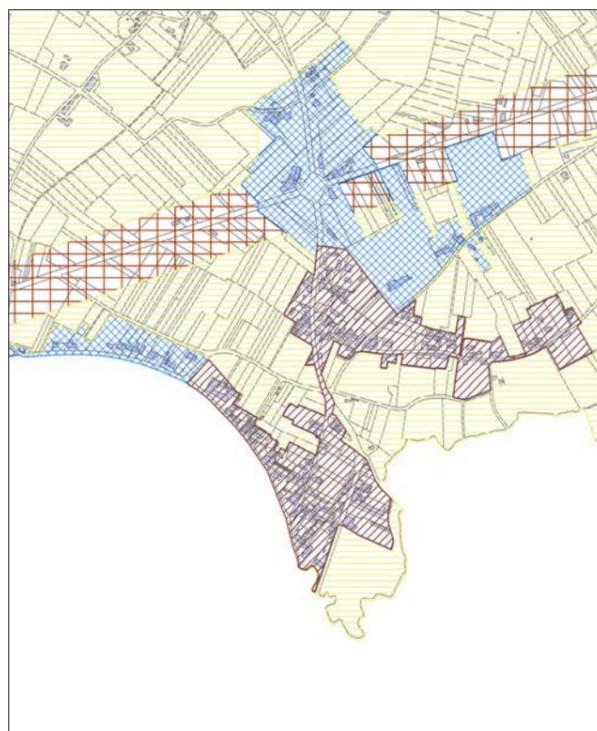
Secteurs de la ZPPAUP



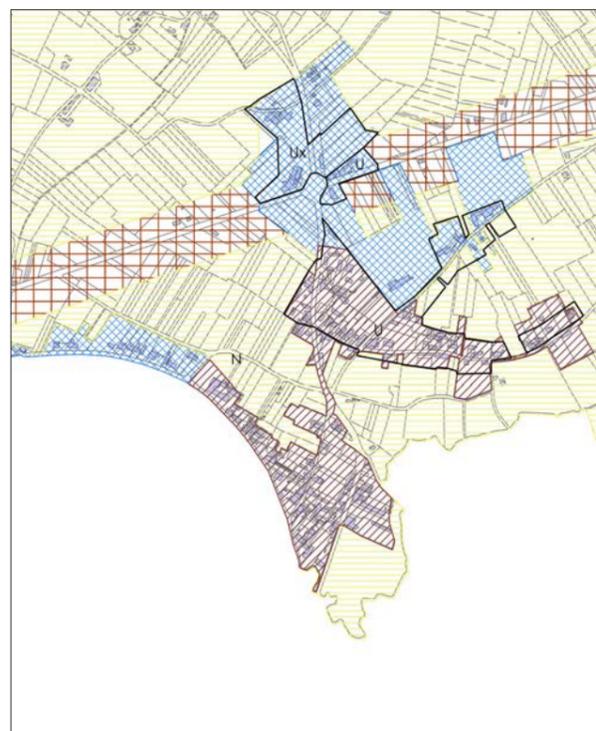
Superposition des Secteurs de la ZPPAUP et du zonage du PLU



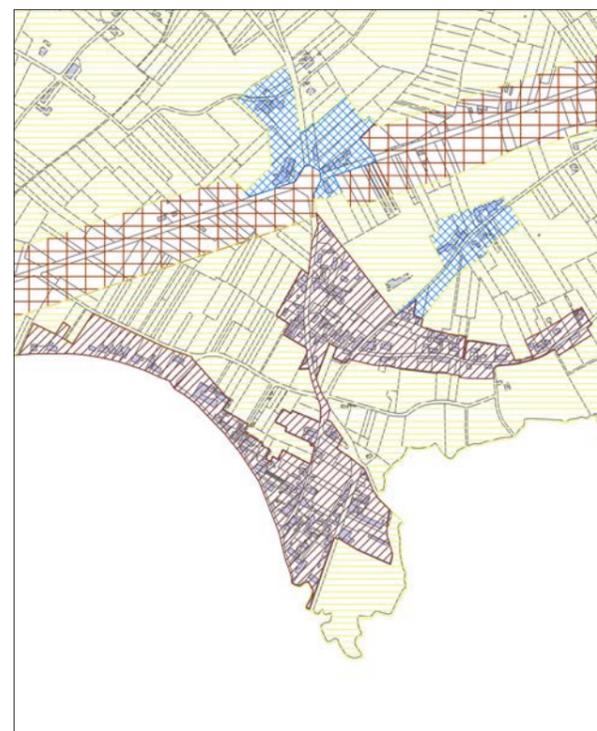
Secteurs de l'AVAP



Secteurs de la ZPPAUP



Superposition des Secteurs de la ZPPAUP et du zonage du PLU



Secteurs de l'AVAP

### La cohérence des zonages

Au cours de l'étude de l'AVAP, il est apparu un certain nombre d'incohérences entre les secteurs de la ZPPAUP et les documents d'urbanisme des communes :

- Secteurs Bourgs et Hameaux et Urbanisation mixte étendus sur les zones 1AU du PLU à Saint-Sulpice-de-Faleyrens,
- Réajustement des secteurs d'Urbanisation mixte par rapport aux zones U de la carte communale à Vignonet,
- Petits ajustements à la parcelle sur différentes cartes communales, afin de superposer exactement secteurs AVAP et document d'urbanisme.

Tous ces petits éléments ont été corrigés dans le cadre des secteurs de l'AVAP, afin de rendre totalement cohérents les différents zonages AVAP et PLU, POS ou cartes communales.

ZPPAUP	
	Secteurs des bourgs et hameaux
	Secteur viticole des coteaux et combes
	Secteur viticole du plateau
	Secteur viticole de la plaine et des terrasses
	Secteur de la plaine humide
	Secteurs de ripisylve
	Secteurs d'urbanisation mixte
	Secteur des grands axes routiers