

CONCLUSIONS ET AVIS



Source : géoportail (1950-1965 / 2021)

04/03/2023

Enquête publique préalable à la révision du Plan de
Sauvegarde et de Mise en Valeur du site
remarquable de SAINT-ÉMILION

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions
des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de
l'environnement.

CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE REMARQUABLE SAINT-ÉMILION

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du tribunal administratif pour diriger l'enquête publique doit veiller au respect des procédures d'information et de participation du public, il doit aussi veiller à permettre l'expression des observations et propositions du public. Il doit faire rapport du déroulement de l'enquête et donner son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

C'est ainsi que l'enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION s'est déroulée du 09/01/2023 au 10/02/2023 inclus. Elle s'est effectuée conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le demandeur est la Préfecture de la Gironde (DDTM33) et le Maître d'ouvrage est la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais.

1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

Contexte

Cité médiévale monumentale, SAINT-ÉMILION est riche d'un patrimoine bâti et paysager qui a été protégé dès la fin du XIX^{ème} siècle. Cette qualité patrimoniale mais aussi l'attractivité de ses vins en font un site touristique très fréquenté. Cependant, SAINT-ÉMILION connaît depuis plusieurs années une évolution préoccupante de sa démographie et de la qualité de vie dans son centre historique.

Face à ce constat, la ville et l'intercommunalité ont fait le choix :

- x d'une part de revoir la stratégie d'aménagement dans le cadre de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – **OBJET DE LA PRÉSENTE ENQUÊTE PUBLIQUE** (PSMV Grand Saint-Emilionnais approuvé en 2010 en cours de révision – arrêté préfectoral de révision d'Avril 2016 – Arrêt du PSMV par délibération en date du 9 Février 2022 : l'enjeu central du PSMV révisé est ainsi celui de la vie au quotidien à SAINT-ÉMILION et la question posée celle du maintien et du développement de la vie résidentielle dans la cité) et,
- x d'autre part d'agir sur la qualité des logements.

Le secteur sauvegardé de la Cité de SAINT-ÉMILION a été créé et délimité par arrêté ministériel du 4 Août 1986, et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 21 septembre 2010. Il est intégré de fait dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Juridiction de SAINT-ÉMILION depuis la loi LCAP de 2016.

Le PSMV a été modifié en février 2017 et mis en révision par un arrêté préfectoral en date du 13 avril 2016.

Le PSMV proposé dans le cadre de la présente Enquête Publique est fondé sur un nouveau projet urbain longuement discuté avec les élus de SAINT-ÉMILION, les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Nouvelle-Aquitaine représentés par l'architecte des bâtiments de France, les services de la communauté de communes du Grand-Saint-Emilionnais et de la ville de SAINT-ÉMILION et les autres services de l'Etat, notamment la DDTM.

Ce projet de PSMV répond également aux objectifs fixés par le cahier des charges de la consultation.

C'est pourquoi l'ensemble des pièces du dossier a été actualisé au regard aussi de l'évolution du bâti dans le cadre de la gestion du PSMV, des données nouvellement disponibles, du projet municipal et de l'évolution réglementaire.

Le périmètre du PSMV comprend à :

- ✗ L'ensemble du bourg fortifié dans la limite externe du système en place, fossés et contrescarpe (chemin du tour de ville).
- ✗ Les abords en faubourg du nord et du sud du bourg, dont les dispositions présentent des possibilités d'aménagements potentiels (accès au bourg, parking, etc ...) et dont l'évolution est étroitement liée au bourg, à savoir :
 - ✓ Villemaurine en partie : le parking et ses abords.
 - ✓ La maison Guadet avec la parcelle boisée située dans l'axe de la porte.
 - ✓ Les Grandes Murailles et la parcelle de vignes attenante en raison des perspectives de proximité sur le bourg en arrivant depuis Libourne.
 - ✓ Le Clos Fourtet et son allée plantée, situé en vis-à-vis avec la Collégiale.
 - ✓ Le quartier en promontoire rue de la Madeleine avec la chapelle en raison de son rôle dans la perspective paysagère (silhouette caractéristique pour les vues depuis la terrasse et la Tour du Roi).
 - ✓ Le faubourg constitué autour de la place Bouqueyre dont l'évolution et la mise en valeur doivent se faire en continuité avec le bourg fortifié.

Sont exclues du périmètre les parcelles classées en 1935, situées hors douves et glacis.

Le P.S.M.V. de SAINT-ÉMILION couvre une surface de 29 hectares 64.

Il comporte 494 parcelles, 1297 immeubles identifiés dont 842 immeubles bâtis et 455 immeubles non bâtis. Il comprend 15 édifices protégés par la législation sur les Monuments Historiques ; la commune en comprenant 24 au total. Hormis les monuments historiques situés dans le périmètre du PSMV, le territoire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais comprend 43 monuments historiques.

Dans ce cadre, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a délibéré le 17 Septembre 2015 pour solliciter le Préfet de Département afin qu'il prescrive la révision du PSMV de SAINT-ÉMILION, ce qu'il a fait par arrêté préfectoral en date du 13 Avril 2016, modifié par la suite le 13 Juillet 2020 afin de préciser les objectifs de cette révision et de détailler les voies de recours.

Une convention a ensuite été signée entre l'État et la Communauté de Communes, l'État assurant la Maîtrise d'Ouvrage de cette procédure de révision, avec un co-financement (50-50) des deux parties.

Les études ont ensuite été menées.

Le dossier de révision du PSMV a été soumis à délibération d'arrêt dans le cadre du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais le 10 Février 2022.

Parallèlement à cette délibération, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a délibéré le 10 Février 2022 pour tirer le bilan de la concertation organisée dans le cadre de la révision du PSMV de SAINT-ÉMILION.

Le projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a alors été soumis à l'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 17 mars 2022 qui a émis un avis favorable à l'unanimité.

Il s'est alors agi , pour la Direction Régionale des Affaires Culturelles de solliciter M. Le Sous-Préfet de Libourne, secrétaire général de la Gironde par intérim, pour que soit organisée la présente enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION, conformément aux dispositions des articles L.313-1,11 et R313-11 du code l'urbanisme et aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

La base juridique de la présente enquête est constituée par les dispositions suivantes.

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L313-1

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

I.-Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable créé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine. Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme.

Lorsque l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur relève de la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale, la commune membre de cet établissement dont le territoire est intégralement ou partiellement couvert par le périmètre d'un site patrimonial remarquable peut demander à ce qu'il soit couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Elle peut également conduire les études préalables à l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, avec l'assistance technique et financière de l'Etat si elle la sollicite. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

En cas de refus de l'organe délibérant, et lorsque la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a recommandé, en application de l'article L. 631-3 du même code, l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur tout ou partie du périmètre classé au titre des sites patrimoniaux remarquables, l'autorité administrative peut demander à l'établissement public de coopération intercommunale d'engager la procédure d'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur ce périmètre dans les conditions prévues au II du présent article.

II.-L'acte décidant la mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur met en révision le plan local d'urbanisme, lorsqu'il existe. Jusqu'à l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, le plan local d'urbanisme mis en révision peut être modifié dans les conditions prévues aux articles L. 153-37, L. 153-40, L. 153-42 et L. 153-43 du présent code ou faire l'objet de révisions dans les conditions définies à l'article L. 153-34.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est élaboré conjointement par l'Etat et l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. L'Etat peut toutefois confier l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu qui en fait la demande, et lui apporte si nécessaire son assistance technique et financière. Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis pour avis à la commission locale du site patrimonial remarquable et, le cas échéant, à l'avis de la commune concernée. Après avis de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu et de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis à enquête publique par l'autorité administrative dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il est approuvé par l'autorité administrative si l'avis de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu est favorable, par décret en Conseil d'Etat dans le cas contraire.

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

III.-Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter l'indication des immeubles ou des parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

1° Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;

2° Dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

IV.-Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut protéger les éléments d'architecture et de décoration, les immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble. Le propriétaire et l'affectataire domanial peuvent proposer à l'architecte des Bâtiments de France le recensement de nouveaux éléments dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'architecte des Bâtiments de France saisit l'autorité administrative qui modifie le plan de sauvegarde et de mise en valeur, après accord de l'organe délibérant mentionné au VI du présent article.

V.-Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, lorsqu'il existe. Lorsque le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, il ne peut être approuvé que si l'enquête publique a porté à la fois sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et sur la révision du plan local d'urbanisme. L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur emporte alors révision du plan local d'urbanisme.

VI.-Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Article R313-1

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

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

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

Il est accompagné d'annexes.

Article R313-3

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le rapport de présentation est établi conformément aux dispositions de la section 1 du chapitre 1er du titre V du livre 1er.

Il explique les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il en existe un.

Il est fondé sur un diagnostic comprenant :

- un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager ;
- une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments d'architecture et de décoration situés à l'intérieur et à l'extérieur des immeubles, des modes constructifs et des matériaux

Article R313-4

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au 1° de l'article L. 151-7.

Article R313-5

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur est établi conformément aux dispositions de la section 3 du chapitre 1er du titre V du livre 1er.

Il comprend les éléments mentionnés au 2° du I de l'article L. 631-4 du code du patrimoine.

Il peut préciser les conditions dans lesquelles la démolition ou la modification des immeubles ou des parties intérieures ou extérieures d'immeubles est imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, en application du 2° du III de l'article L. 313-1.

Il peut en outre protéger les éléments d'architecture et de décoration, les immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble.

Le règlement peut également prévoir la possibilité d'adaptations mineures de ses prescriptions à l'occasion de l'examen d'une demande d'autorisation de travaux en application de l'article L. 632-1. En cas de mise en œuvre de cette possibilité, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France est spécialement motivé sur ce point.

Article D313-5-1

Création Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le modèle de légende du document graphique est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la culture et de l'urbanisme, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

Article R313-6

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Les annexes du plan de sauvegarde et de mise en valeur comprennent les informations énumérées à la section 4 du chapitre Ier du titre V du livre Ier.

Article R313-7

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

La procédure d'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur est conduite conjointement par le préfet et par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Le préfet peut, par arrêté, confier l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale qui en fait la demande.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est mis à l'étude par arrêté du préfet sur proposition ou après accord de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. L'arrêté décidant la mise à l'étude délimite le périmètre d'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Lorsqu'une commune a demandé que tout ou partie de son territoire soit couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur en application des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 313-1 et que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale l'a refusé, le préfet peut demander à ce dernier d'engager la procédure.

L'architecte chargé de concevoir un projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est désigné par le préfet en accord avec l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Lorsque l'Etat a confié l'élaboration de ce plan à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, cette autorité désigne l'architecte chargé du projet en accord avec le préfet.

Le bilan de la concertation prévue aux articles L. 103-3 à L. 103-5 est présenté devant l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, qui en délibère.

Article R313-8

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Les dispositions des sections 4 et 5 du chapitre II du titre III du livre Ier de la partie législative du présent code sont applicables.

Article R313-9

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur fait l'objet des consultations prévues à l'article R. 153-6.

Article R313-10

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale soumet, pour avis, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur à la commission locale du site patrimonial remarquable prévue au II de l'article L. 631-3 du code du patrimoine.

Au vu de l'avis de la commission locale, et le cas échéant de la commune concernée, l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale délibère sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Le préfet transmet ce projet au ministre chargé de la culture. Il est ensuite soumis pour avis à la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

Article R313-11**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Le dossier soumis à enquête publique par le préfet en application du II de l'article L. 313-1 est composé des pièces mentionnées à l'article R. 313-2 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés.

L'enquête concernant un plan de sauvegarde et de mise en valeur vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues par ce plan lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend, en outre, les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est également organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque l'Etat a confié l'élaboration ou la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, l'enquête publique est conduite par cette autorité.

Article R313-12**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Au vu des résultats de l'enquête et après avis de la commission locale, l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale se prononce sur le projet de plan. Cette formalité n'est pas obligatoire lorsque le projet n'est pas modifié après l'enquête et lorsque le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas émis un avis défavorable ou demandé des modifications substantielles.

Article R313-13**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, éventuellement modifié, est approuvé :

1° Par arrêté du préfet, en cas d'avis favorable de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° Par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre chargé du patrimoine et du ministre chargé des collectivités territoriales, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, dans le cas contraire.

Article R313-14**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur dispense de l'enquête publique préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques départementales et communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au II de l'article L. 313-1. Cette dispense n'est applicable à la voirie départementale et communale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du président du conseil départemental ou du maire, relatif à ce classement ou déclassement.

Article R313-15**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

La révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est prescrite par arrêté du préfet, sur proposition ou après accord de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Elle a lieu dans les formes prévues par les articles R. 313-7 à R. 313-14.

Article R313-16**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée par le préfet, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, après avis de la commission locale et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11.

Les dispositions des sections 4 et 5 du chapitre II du titre III du livre Ier de la partie législative du présent code sont applicables.

La modification du plan est approuvée dans les formes prévues par les articles R. 313-13 et R. 313-14.

Entre la mise en révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications.

Article R313-17

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

La mise à jour du plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée dans les conditions prévues à l'article R. 153-18 chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes.

Article R313-18

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

L'arrêté décidant de la mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'arrêté ou le décret approuvant, modifiant ou révisant ce plan font l'objet des mesures de publicité prévues par la section 7 du chapitre III du titre V du livre 1er.

Code du patrimoine – partie législative

Article L631-3

Création LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

I. – Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable, dans les conditions prévues au chapitre III du titre 1er du livre III du code de l'urbanisme.

Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est établi dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du présent code.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine couvrant le périmètre du site patrimonial remarquable est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.

L'Etat apporte son assistance technique et financière à l'autorité compétente pour l'élaboration et la révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Dans son avis rendu en application des deux premiers alinéas de l'article L. 631-2, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture indique le document d'urbanisme permettant, sur tout ou partie du périmètre, la protection, la conservation et la mise en valeur effectives du patrimoine culturel. Elle peut assortir son avis de recommandations et d'orientations.

II. – A compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Article L631-4

Création LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

I. – Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Il comprend :

1° Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ;

2° Un règlement comprenant :

a) Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;

d) Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

II. – Le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale et, le cas échéant, après avis de l'organe délibérant de la ou des communes concernées. En cas de désaccord, l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture est sollicité.

Le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale est soumis pour avis à la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

L'élaboration, la révision ou la modification du projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut être déléguée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale aux communes qui en font la demande par délibération de leur organe délibérant. Cette délégation s'accompagne de la mise à disposition de moyens techniques et financiers.

Il donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après accord de l'autorité administrative.

L'élaboration, la révision ou la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est annexé au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

III. – La révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a lieu dans les mêmes conditions que celles prévues au II du présent article.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut également être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique, consultation de l'architecte des Bâtiments de France puis accord de l'autorité administrative, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa du même II.

La modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine emporte, le cas échéant, la modification du plan local d'urbanisme.

Article L631-5

Création LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture peut, à tout moment, demander un rapport ou émettre un avis sur l'état de conservation du site patrimonial remarquable. Ses avis sont transmis pour débat à l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Elle peut également émettre des recommandations sur l'évolution du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Délibérations

Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais en date du 10 Février 2022 arrêtant le PSMV de SAINT-ÉMILION.

Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais en date du 10 Février 2022 tirant le bilan de la concertation dans le cadre du PSMV de SAINT-ÉMILION.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-ÉMILION en date du 09 Février 2022 arrêtant le PSMV de SAINT-ÉMILION.

Arrêté

Arrêté de Monsieur Le Préfet de la Gironde en date du 13 Avril 2016, portant mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Secteur Sauvegarder de la commune de SAINT-ÉMILION.

Arrêté de Monsieur Le Préfet de la Gironde en date du 17 Avril 2020, modifiant l'arrêté du 13 Avril 2016 portant mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Secteur Sauvegarder de la commune de SAINT-ÉMILION.

Arrêté de Madame La Préfète de la Gironde en date du 07 Décembre 2022, prescrivant une enquête publique relative au projet de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Secteur Sauvegarder de la commune de SAINT-ÉMILION.

2 – LA PROCÉDURE : INFORMATION DU PUBLIC, DÉROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté en date du 07/12/2022 et les lois et règlements susvisés.

L'information relative à l'enquête publique a été diffusée par voie de presse et d'affichage à la Communauté de Communes et dans la commune.

Aucun incident n'a été relevé ayant fait obstacle à cette information.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité **12 visites du public, le dépôt d'1 courrier, l'envoi de 3 mails et la rédaction d'1 observation sur le registre d'enquête publique**, lors de mes permanences en Mairie de SAINT-ÉMILION.

L'enquête publique s'est déroulée du 09/01/2023 au 10/02/2023 inclus, a été de 33 jours consécutifs, soit supérieure à la durée minimale de 30 jours prévue par le code de l'environnement, avec 5 permanences organisées à des jours différents (dont un samedi matin), à la mairie de SAINT-ÉMILION, afin que chacun puisse me rencontrer sans se heurter à des difficultés d'horaires ou de calendrier.

Le registre d'enquête a été ouvert le 09 Janvier 2023 à 09h30, côté et paraphé par moi-même ainsi que par M. le Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, à la mairie de SAINT-ÉMILION. Il a été clos, après la clôture de l'enquête, par mes soins ainsi que ceux de M. Le Président de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais le 10 Février 2023 à 17h00.

L'information et la publicité sur l'enquête ont été assurées tels que le prévoient les textes susvisés. L'avis d'enquête a été affiché à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais dans les emplacements prévus à cet effet, ainsi qu'en face de la porte d'entrée de la Mairie sur les panneaux d'affichage officiel destinés à cet effet et dans le hall d'entrée de la mairie de SAINT-ÉMILION.

Une double publication a eu lieu dans deux journaux d'annonces légales (« Courrier Girondin » et « Sud-Ouest »).

Le dossier d'enquête était composé comme prévu par les textes.

Le registre a été clôturé et les opérations post enquête prévues par les textes ont été effectuées.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à la DDTM de la Gironde, à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, à la DRAC et à la Commune de SAINT-ÉMILION par mail le 14/03/2023. La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais ainsi que M. L'Architecte des Bâtiments de France ont formulé leurs observations dans un mail en réponse reçue le 24/02/2023.

En conclusion, Mme La Commissaire Enquêtrice estime que les règles de forme et de procédure applicables en l'espèce ont été correctement respectées lors de l'organisation et du déroulement de l'enquête ; elle estime aussi que l'information du public a été assurée, telle que le demandent les

textes, lui ouvrant ainsi pleinement la possibilité de présenter ses avis, observations, propositions et contre-propositions.

Elle estime que dans les circonstances présentes, rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer parfaitement.

3 – LES OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUÊTE

Bilan des observations enregistrées :

Observations	Visite	Registre	Courrier	Mail
Mme et M. CLEMENTE Maryse et Jacques- V1	X			
Mme JEAN Marie-Pierre- V2	X			
M . EXARTIER Francis- V3	X			
Mme et M. PROUET Marie-Noëlle et Gérard – V4 et M1	X			X
Mme CERIEZ Delphine- V5	X			
Mme AUGARDE Christina- V6	X			
Mme GEONGET Camille- V7	X			
Mme VAUTHIER Catherine- V8	X			
Mme et M. LUCU Mireille et Pierre - R1 et V11	X	X		
Mme LA PLANT Lisa et M. BOLGER Stephen – M2, L1 et V9	X		X	X
Me BAULIMON Arnaud pour le compte de M. VAUTHIER Alain - M3				X
Mme TAMBOURA Aminata - EPF- V10	X			
M. SIEST Frédéric – Ville de Saint-Emilion - V12	X			

➔ Cf. Détail de ces demandes et des réponses qui y ont été apportées dans le RAPPORT d'enquête publique.

4 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE REMARQUABLE DE SAINT-ÉMILION

■ Composition du dossier soumis à enquête publique

Dans sa composition, le dossier comprenait les éléments exigés par la réglementation applicable.

Il est à noter que durant l'enquête publique, le public a regretté que le rapport de présentation n'explique pas les choix qui ont amené, secteur par secteur, les rédacteurs de ce dossier à faire évoluer la limite entre la zone A et la zone B.

Composition du dossier soumis à Enquête Publique

Lors de la mise à l'enquête ce dossier était composé :

x Pièce 1 : Rapport de présentation- 66 pages- structuré de la manière suivante :

Préambule

1 La Cité de Saint-Emilion

2 Le PSMV, coeur du Site Patrimonial Remarquable

- 2.1 La création et la délimitation du SPR- PSMV
- 2.2 L'emprise et la contenance du SPR-PSMV
- 2.3 Les objectifs de la révision du PSMV
- 2.4 Le PSMV dans un SPR plus large (PSMV et AVAP)
- 2.5 Les protections au titre des Monuments historiques dans le PSMV
- 2.6 L'inscription au patrimoine mondial au titre des paysages culturels

3 La synthèse des diagnostics, acquis, actualisation des enjeux

- 3.1 Analyse du PSMV en l'état : observations
 - 3.1.1 Bilan des pièces du dossier
 - 3.1.2 Bilan du secteur sauvegardé et problématiques subsistantes
 - 3.1.3 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic du PSMV
- 3.2 Le patrimoine
 - 3.2.1 L'actualisation des connaissances sur l'histoire urbaine et la prise en compte des études archéologiques
 - 3.2.2 Les compléments réalisés sur l'étude de l'architecture et du bâti
 - 3.2.2 Un patrimoine élargi aux valeurs particulières liées au site (site, carrières, fossés...)
 - 3.2.3 L'état du bâti, les problématiques issues du test 1- fichier immeuble
 - 3.2.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic patrimonial
- 3.3 Les problématiques urbaines
 - 3.3.1 Bilan des documents-cadres (SCOT, PLUi, PLH...)
 - 3.3.2 Portrait de la cité (reprise des conclusions clés du diagnostic)
 - 3.3.3 Focus sur une problématique centrale : comment habiter à Saint-Emilion ?
 - 3.3.4 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic urbain
- 3.4 Le développement durable : environnement et transition énergétique
 - 3.4.1 Un état initial de l'environnement décliné à l'échelle du territoire
 - 3.4.2 L'étude des caractéristiques du bâti traditionnel et récent, la question des énergies renouvelables
 - 3.4.3 Les caractéristiques et enjeux environnementaux de la trame urbaine
 - 3.4.4 Les énergies renouvelables
 - 3.4.5 Synthèse : les enjeux issus du diagnostic environnemental

4 L'état initial de l'environnement

- 4.1 Les données et l'état initial de l'environnement
- 4.2 L'évaluation environnementale du projet initial
- 4.3 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLUi
- 4.4 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable et le PSMV

5 Le projet urbain du PSMV

- 5.1 L'esprit du projet urbain

- 5.1.1 Un objet fondateur du Site Patrimonial Remarquable : mettre en oeuvre une vision d'ensemble de la protection, de la valorisation et de la gestion des patrimoines de la Cité de Saint-Emilion : bâti, paysages urbains, carrières, fossés
- 5.1.2 Un fléchage prioritaire de l'action publique pour l'avenir : maintenir et accroître la vie résidentielle dans la cité et réinterroger le modèle de développement touristique
- 5.1.3 Un engagement sur la méthode : mener un grand projet de valorisation et d'embellissement de la cité dans la tradition des projets urbains de Saint-Emilion

5.2 Etat de la question

- 5.2.1 L'antériorité des conceptions urbaines

5.3 Réalisations récentes et projets

- 5.4 Les huit axes du projet du PSMV (la traduction pour le PSMV)
- 5.5 Les outils réglementaires du PSMV au service du projet urbain
- 5.6 Les recommandations générales sur les espaces publics
- 5.7 Les fiches espace public

6 Le fichier immeuble

- 6.1 Les fiches d'immeuble à la parcelle
- 6.2 Un bon taux de visite des immeubles pour une connaissance approfondie
- 6.3 Les critères d'évaluation et de conservation
- 6.4 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement
- 6.5 Le lien entre le plan et le fichier immeuble

7 Le plan, le règlement

- 7.1 Le plan et la légende
 - 7.1.1 Composition et actualisation
 - 7.1.2 Contenance et protections
 - 7.1.3 La légende du plan
 - 7.1.4 Emplacements réservés
- 7.2 Le règlement
 - 7.2.1 Règles générales applicables au territoire couvert par le PSMV
 - 7.2.2 Règles particulières applicables au territoire couvert par le PSMV

8 Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation

- 8.1 L'OAP sur la place Bouqueyre
 - 8.1.1 L'objectif de l'OAP
 - 8.1.2 Modalités d'application et de mise en oeuvre de l'OAP, médiation
 - 8.1.3 Les thématiques et principes développés : reconquérir de l'habitat et permettre l'implantation d'un bâtiment recevant du public

9 La compatibilité du projet de PSMV avec les autres documents d'urbanisme

- 9.1 La compatibilité du projet de PSMV avec le PADD
- 9.2 L'articulation avec les autres dispositifs et documents d'urbanisme
 - 9.2.1 La compatibilité du PSMV avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais
 - 9.2.2 Le PSMV partie prenante du plan de gestion de 2013 du bien inscrit à au patrimoine mondial
 - 9.2.3 Le respect des objectifs de production de logements

10 Le relai des autres outils opérationnels pour la mise en oeuvre du projet urbain du PSMV

11 Les incidences du PSMV sur l'environnement

- 11.1 Les apports de l'étude de révision du PSMV
- 11.2 Le PPRMT en cours de réalisation et le PSMV
- 11.3 Les fiches développement durable
- 11.4 L'évaluation environnementale du projet de PSMV

x Pièce 2 : Diagnostics – Annexe du rapport de présentation - 218 pages.

x Pièce 3 : Règlement - 142 pages.

x Pièce 4 : Document graphique- Plan des catégories :

- ✓ Plan d'ensemble
- ✓ 4.1 Partie Nord
- ✓ 4.2 Partie Centre
- ✓ 4.3 Partie Sud

x Pièce 5 : Annexes au titre du code de l'urbanisme - 19 pages.

- x Pièce 6 : Orientations d'aménagement et de programmation - 11 pages.
- x Pièce 7 : Recommandations sur les espaces publics - 78 pages.
- x Pièce 8: Fiches développement durable - 23 pages.
- x Arrêtés et délibérations
- x Avis des PPA
- x Avis de la CNPA
- x Avis de la CLSPR
- x Avis de l'autorité environnementale
- x Bilan de la concertation

Mise en œuvre du projet

La mise en œuvre de ce projet a pour objectif d'aboutir, avec les études en cours, à un projet urbain pour le centre ancien. Il s'agit donc de :

- x Mettre en conformité le PSMV avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et la prise en compte des nécessités liées au développement durable.
- x Valoriser la ville de SAINT-ÉMILION comme centre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et intégrer le document dans la gouvernance globale de la Juridiction.
- x Actualiser et affiner la connaissance du patrimoine et de ses protections.
- x Restructurer la forme urbaine pour favoriser de nouvelles solutions de déplacement et de mobilité.
- x Aménager le tissu urbain en faveur de la mixité sociale, de la vie sociale urbaine et de la reconquête des logements vacants.
- x Positionner le patrimoine existant dans la transition énergétique.
- x Favoriser un équilibre de l'espace touristique sur la vie quotidienne, et valoriser « l'usage équilibré » des espaces publics.
- x Conforter le potentiel attractif du territoire et équilibrer le tissu dans sa dimension économique, culturelle et touristique.
- x Équilibrer le tissu dans sa dimension économique en l'orientant vers une offre de services destinée à la population locale.
- x Prendre en compte les compatibilités avec les autres opérations d'urbanisme.
- x Prendre en compte des interrelations entre protection du patrimoine et les risques naturels (PPRMT en cours d'élaboration).

Cohérence de la révision du PSMV avec le dispositif opérationnel mis en œuvre

Comme évoqué plus haut, la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site remarquable de SAINT-ÉMILION en cours d'approbation, qui fixe la stratégie globale, à savoir l'amélioration de la vie au quotidien à SAINT-ÉMILION et le maintien et le développement de la vie résidentielle dans la cité, vient conforter et contribuer à la mise en place de l'ensemble d'un dispositif opérationnel constitué par :

- x la mise en place des aides permettant de favoriser la requalification de l'habitat privé avec la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la période 2018-2023. Dans ce contexte, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 23/01/22, opération qui a pour double objectif la restauration du patrimoine et l'amélioration des conditions d'habitabilité et qui constitue un outil majeur au service de la revitalisation du centre-ville,

- x le Programme Local de l'Habitat 2016-2023 qui fixe les objectifs spécifiques en matière d'habitat, à savoir contenir l'extension de l'urbanisation, limiter la production de logements neufs, améliorer la qualité du parc de logements existants (objectif pour la ville de SAINT-ÉMILION : 15 logements réhabilités entre 2017 et 2022),
- x l'OPAH 2018-2023 qui propose un accompagnement administratif, technique et financier aux propriétaires dans la réhabilitation de leur logement (aides incitatives individualisées à la réhabilitation).

Avis émis sur le projet

En phase préalable de mise en forme du dossier de Déclaration d'Utilité Publique, l'Architecte des Bâtiments de France a été étroitement associé à la démarche par le Maître d'œuvre et la Maîtrise d'Ouvrage.

⇒ Avis de la MRAe, de la CLSPR, de la CNPA et des Personnes Publiques Associées

L'autorité environnementale – Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine - a décidé le 28 Janvier 2022, après examen au cas par cas du dossier, de ne pas le soumettre à évaluation environnementale.

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable – CLSPR - a rendu un avis favorable sur ce dossier le 08 Février 2022.

La Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture – CNPA - a rendu un avis favorable à l'unanimité sur ce dossier le 17 Mars 2022.

Le dossier de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de SAINT-ÉMILION, a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées. Seule la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (courrier en date du 30/06/2022) a répondu en demandant que soit réexaminée la délimitation du secteur B et le point du règlement (article 2-Occupations et utilisations du sol interdites).

Observations du public

Les observations déposées durant l'enquête ont été analysées dans la partie 3 de mon rapport (pages 23 à 39).

Mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais ainsi que M. L'Architecte des Bâtiments de France ont répondu au procès-verbal de synthèse par mail reçu le 24/02/2023.

Impact de la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur- PSMV

Les axes d'intervention et d'action du PSMV :

- x Un objet fondateur du Site Patrimonial Remarquable : mettre en œuvre une vision d'ensemble de la protection, de la valorisation et de la gestion des patrimoines de la Cité de SAINT-ÉMILION : bâti, paysages urbains, carrières, fossés...

Le projet urbain du PSMV du Site Patrimonial Remarquable a pour ambition de protéger et valoriser l'ensemble des patrimoines de la cité de Saint-Emilion : son bâti remarquable, ses paysages urbains exceptionnels liés à l'inscription de la ville dans son site et à la qualité de ses espaces publics, le monde souterrain des carrières et l'ensemble constitué des fossés, remparts et tour de ville qui sont aujourd'hui les lieux de projets d'embellissement pour l'avenir. Pour cela, une approche de protection, de valorisation et de gestion globale est indispensable, en articulation avec les autres échelles de gestion : plan de gestion UNESCO, AVAP et PLU intercommunal notamment.

x Un fléchage prioritaire de l'action publique pour l'avenir : maintenir et accroître la vie résidentielle dans la cité et réinterroger le modèle de développement touristique

La Cité de SAINT-ÉMILION subit depuis plusieurs décennies un déclin démographique lié principalement à une pression touristique toujours plus importante. La municipalité souhaite dans le cadre de la révision du PSMV se doter des outils disponibles pour tendre à un meilleur équilibre des dynamiques et regagner des habitants. A ces fins, un faisceau d'actions transversales est nécessaire, tant sur le réinvestissement des logements vacants que sur le contrôle des hébergements touristiques, la protection des commerces de proximité, la gestion des flux et du stationnement, l'encadrement des évolutions possibles du bâti, etc. Cette réflexion est l'occasion d'infléchir un modèle touristique fondé sur la consommation à la journée de la Cité pour encourager les offres de long séjour et une expérience renouvelée de découverte.

x Un engagement sur la méthode : mener un grand projet de valorisation et d'embellissement de la cité dans la tradition des projets urbains de Saint-Emilion

Étant donnée la valeur patrimoniale exceptionnelle de la Cité de SAINT-ÉMILION et les ambitions de la municipalité d'intervenir activement pour faire revenir des habitants, la nécessité d'un projet d'ensemble défini collégialement s'est fait jour. Celui-ci a pour objet de définir une feuille de route à court, moyen et long terme qui garantisse la cohérence des projets à venir et définisse le cadre possible de ces projets dans une ambition ferme de protection patrimoniale et de maintien d'une latitude suffisante pour garantir leur faisabilité.

Cette révision du PSMV de SAINT-ÉMILION a donc un impact positif sur les politiques publiques mises en œuvre dans le cadre des documents cadres (AVAP, PLUi et PLH notamment).

EN SYNTHÈSE :

- J'estime que :
 - le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (en vigueur au moment de l'enquête) applicable au projet ;
 - le dossier précité permettait au public de prendre la mesure du projet ;
 - l'information du public visait à toucher le plus grand nombre de personnes ;
 - la participation du public à l'enquête a été correcte : 13 personnes se sont exprimés ;
 - l'enquête s'est déroulée normalement. Aucun incident n'a été porté à notre connaissance ;
 - ce projet participe de la mise en œuvre des documents cadres en organisant le développement d'une nouvelle offre de logements, en contribuant à l'amélioration de la qualité de vie à l'échelle de la cité et en améliorant la valeur patrimoniale du centre-ville de SAINT-ÉMILION.

- **Je prends note de :**
 - l'avis majoritairement favorable des personnes rencontrées en ce qui concerne la création d'un pôle médical au sud du bourg de SAINT-ÉMILION ;
 - la nécessité de corriger quelques erreurs de formes présentes dans le dossier de révision avant son approbation ;
 - l'importance que le rapport de présentation soit complété par des justifications précises, secteur par secteur, du passage de la zone A en zone B au plan de zonage ;
 - l'intérêt de modifier la représentation des passages d'eau pour qu'elle soit différente du motif qui sépare – trait en pointillé- les zones A et B ;
 - la demande de l'EPFNA de modifier, à la marge, la Pièce 6 du dossier de révision.

- **Je constate que :**
 - le Grand Saint-Emilionnais porte un objectif fort d'amélioration de la vie au quotidien à SAINT-ÉMILION, de maintien et de développement de la vie résidentielle dans la cité, notamment en améliorant l'offre en aménités du quotidien (équipements et services notamment), et en accueillant de nouveaux résidents à l'année,
 - le Grand Saint-Emilionnais s'est par ailleurs engagé à contenir l'extension de l'urbanisation, limiter la production de logements neufs, tout en accueillant de nouveaux habitants.

- **Je recommande, au regard :**
 - Du dossier d'enquête :
 - de prendre en considération mes remarques relatées page 14, de mon rapport d'Enquête Publique, dans le paragraphe relatif aux observations et remarques de la Mme La Commissaire-enquêtrice relatives au contenu du dossier d'Enquête Publique.

Ainsi, compte-tenu :

- Que le rôle du Commissaire enquêteur est de recueillir les observations des personnes intéressées par le projet soumis à l'enquête publique, d'analyser les observations et de donner un avis motivé sur le projet.
- Que celui-ci consiste en la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine du site remarquable de SAINT-ÉMILION, dans un contexte où la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais porte un objectif fort d'amélioration de la vie au quotidien à SAINT-ÉMILION, en compatibilité avec les documents cadres.
- Que le projet mis à la l'enquête est conforme à la réglementation.
- Que 12 visites du public, le dépôt d'1 courrier, l'envoi de 3 mails et la rédaction d'1 observation sur le registre d'enquête publique, ont été enregistrés lors de mes permanences en Mairie de SAINT-ÉMILION.
- Que j'ai vérifié l'affichage à la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais et sur la commune de SAINT-ÉMILION et le respect des mesures de publicité obligatoire.
- Que le dossier d'enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine du site remarquable de SAINT-ÉMILION était complet.

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX du 28/11/2022 et par arrêté de Madame la Préfète en date du 07/12/2022 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

sur le dossier d'enquête publique préalable à la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine du site remarquable de SAINT-ÉMILION
tel qu'il a été soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 10/02/2023 inclus,

Assorti des trois remarques suivantes :

- avant de poursuivre la procédure, que ce dossier soit repris sur l'ensemble des points évoqués par Mme La Commissaire-Enquêtrice -
cf. Page 14 du rapport d'enquête publique,
- que soit modifiée la représentation des passages d'eau -
cf. Page 31 du rapport d'enquête publique,
- que soit modifiée, la Pièce 6 du dossier de révision, conformément à la demande de l'EPFNA -
cf. Page 35 du rapport d'enquête publique.

Fait à CENON, le 04/03/2023

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE



A rectangular stamp with the text "Hélène DURAND-LAVILLE" and "Commissaire-enquêtrice de Gironde" is overlaid with a blue ink signature that reads "H. Laville".