



## II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

### > L'offre culturelle et touristique

# Faire face aux dérives du tourisme spécialisé

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*Les spécificités culturelles et patrimoniales des quartiers anciens constituent une ressource pour le développement du tourisme, puissant vecteur de dynamisme économique, d'attractivité et de visibilité.*

Toutefois, la valorisation touristique d'une unique spécificité du territoire peut concourir à la spécialisation de l'offre et des activités locales, impactant alors la vie quotidienne dans les centres anciens et la qualité du cadre de vie de leurs habitants. Il en résulte de nombreux effets dépréciatifs notamment la disparition de l'économie locale et des logements au profit d'activités à vocation touristique. À cela s'ajoutent des difficultés dues à la fréquentation touristique : gestion des déchets, régulation du stationnement, partage de la voirie, dégradation des espaces publics et altération des qualités patrimoniales.

Ces phénomènes ont pour conséquence une dévitalisation des centres anciens qui se traduit par le départ des habitants, des commerces et des services de proximité vers les périphéries.

*La recherche d'un nécessaire équilibre entre attractivité touristique et résidentielle constitue le défi de ces territoires.*

### Objectifs généraux

1. *Retrouver ou rechercher un équilibre entre fréquentation touristique et vie locale*
2. *Maintenir et développer une offre commerciale de proximité diversifiée*
3. *Soutenir la qualité du cadre de vie des habitants*

### Cadre réglementaire

**Art. L141-4 du code de l'urbanisme** introduit dans le contenu du PADD des Schémas de Cohérence Territoriale la possibilité de fixer les objectifs des politiques publiques de développement touristique.

**La loi NOTRe du 7 août 2015** renforce le rôle des Régions en matière de tourisme et des intercommunalités pour la création, l'aménagement, l'entretien, la gestion des zones d'activités touristiques et la promotion du tourisme.

### Chiffres clés

> En 2017, la France a reçu **89 millions** de touristes étrangers et compte atteindre 100 millions de touristes internationaux à l'horizon 2020

> **Les recettes touristiques** s'élèvent à 34,37 milliards d'euros en 2016

> **Le tourisme représente** 7,1 % du PIB national et 2 millions d'emplois

Sources : Baromètre OMT du tourisme mondial - OMT ; Les Chiffres clés du tourisme - DGE - 2017

## AGIR

### Inscrire le tourisme dans un projet de territoire

*Maîtriser le développement touristique demande une approche transdisciplinaire pour définir un projet de territoire global et partagé.* Il demande une gouvernance élargie, où les populations locales doivent tenir une place privilégiée, ainsi qu'une planification cohérente soucieuse des réalités territoriales et des besoins. L'intégration du tourisme dans les orientations du SCoT doit permettre d'organiser un tourisme soutenable tout en préservant et améliorant l'attractivité résidentielle des territoires.

Pour rechercher un équilibre, les collectivités peuvent également mobiliser des outils opérationnels ou réglementaires dédiés à l'attractivité résidentielle : OPAH, ORI, DPU PSMV, PVAP.

### Diversifier et diffuser l'offre touristique

*Afin de renforcer un tourisme soutenable, les acteurs du territoire et leurs structures (CRT, CDT, OT) doivent s'engager dans une stratégie de diversification et de diffusion de l'offre.*

Différents outils peuvent être déployés pour encourager des formes alternatives de tourisme s'exprimant à l'échelle régionale et départementale (SRDTL, SRADDET, SDT). Au niveau communal et intercommunal des labels tels que les Grands Sites de France ou les Pays d'Art et d'Histoire permettent une meilleure redistribution des flux promouvant ainsi un équilibre entre tourisme et vie locale.

### Glossaire

**CDT** : Comité départemental du tourisme

**CRT** : Comité régional du tourisme

**DPU** : Droit de préemption urbain

**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale

**OPAH** : Opération programme d'amélioration de l'habitat

**ORI** : Opération de restauration immobilière

**OT** : Office du tourisme

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durable

**PSMV** : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

**PVAP** : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**SDT** : Schéma départemental du tourisme

**SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

**SRDTL** : Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs

# SAINT-ÉMILION

## Faire du PSMV un outil de requalification urbaine pour une nouvelle attractivité résidentielle

**Consciente que la dynamique touristique du centre ancien a supplanté celle résidentielle, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais s'est engagée dans la révision du PSMV.**

Victime de son prestige, le centre ancien endure la spécialisation touristique viticole, entraînant une reconfiguration de la structure économique et sociale : déclin démographique, augmentation du prix du foncier, hausse de la vacance des logements, altération de la mixité sociale, raréfaction des commerces de proximité.

**La réécriture de ce document consiste à construire un nouveau projet urbain**, et à terme, mettre en œuvre une stratégie de requalification vecteur d'équilibre entre tourisme et vie locale. Plusieurs orientations sont d'ores et déjà esquissées :

- le développement d'une nouvelle offre résidentielle comprenant la réhabilitation et la création de nouveaux logements ainsi que la réaffectation de commerces de proximité ;
- la requalification des espaces publics ;
- l'identification d'offres de mobilité différenciées en fonction des publics et de leurs attentes.

La concrétisation du projet s'appuie à la fois sur des outils opérationnels (OPAH et ORI), sur une politique d'acquisition foncière et d'actions commerciales par le biais du droit de préemption urbain et commercial. La gouvernance constitue un point clé dans la mise en œuvre du projet urbain. Les acteurs du territoire, la Communauté de Communes, les élus communaux, les services de l'Etat, l'Etablissement Public Foncier, l'OT, le Conseil des Vins et les habitants, sont associés à la construction du projet à travers des groupes de travail ou de la Commission locale du site patrimonial remarquable. L'objectif étant de porter un projet commun et partagé dans l'optique de promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle du centre-ville.

**Parallèlement, une politique de diversification et de diffusion de l'offre touristique a été développée par les protagonistes de cette**



2

1. Eglise Monolithe
2. Vue sur le centre ancien

**filière.** Afin de favoriser le report des flux touristiques du centre ancien, les acteurs du territoire, notamment l'OT, ont multiplié des propositions élargies : visites de vignobles et d'anciennes carrières, parcours et randonnées dans les côteaux, initiation à l'œnologie. Cette politique est partagée avec le Plan de Gestion UNESCO de la Juridiction de Saint-Emilion, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial, préconisant un développement touristique durable et responsable tant pour la préservation de ce patrimoine que pour celle de la qualité du cadre de vie des habitants.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

### PARTENAIRES

Ville de Saint-Émilion, services de l'État, Office du tourisme du Grand Saint-Emilionnais, Conseil des Vins de Saint-Emilion

### DURÉE DU PROJET

- 2016 : arrêté préfectoral de révision du PSMV
- 2021 : Approbation envisagée de la révision du PSMV

### ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Phase de diagnostic terminée et phase de projet urbain engagée ; Lancement de l'OPAH en 2018 - 2021 ; Étude de préfiguration d'une Opération de restauration immobilière en 2019-2020 ; Signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement public foncier en 2018.

### COÛT

Environ 150 000 € de frais d'études pour la révision du PSMV auxquels s'ajoutent environ 150 000 € par an pour l'OPAH (maîtrise d'œuvre et financements des travaux)

### LE PLUS

- projet urbain transversal et traduction réglementaire des orientations grâce au PSMV ;
- mise en œuvre d'une gouvernance élargie mutualisant leurs compétences ;
- identification d'outils d'intervention opérationnels dès la phase de projet ;
- gestion intercommunale des projets permettant d'aller chercher des outils et des réponses aux problématiques au-delà de la cité médiévale.

### LE MOINS

- une appropriation difficile pour certains acteurs du territoire ;
- une procédure de révision longue du PSMV ;
- des problématiques complexes (rétention foncière, engorgement touristique, etc.).

## POUR ALLER PLUS LOIN

[www.grand-saint-emilionnais.fr](http://www.grand-saint-emilionnais.fr)

## CONTACTS

**Romain Gallitre**, chargé d'urbanisme de Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais  
[planification@grand-st-emilionnais.org](mailto:planification@grand-st-emilionnais.org)  
**Valérie Barge**, responsable OPAH et directrice générale adjointe  
[directionurbanisme@grand-st-emilionnais.org](mailto:directionurbanisme@grand-st-emilionnais.org)

PUBLICATION MARS 2019

Repères généraux : Sites & Cités

Projet pilote : Romain Gallitre, chargé d'urbanisme de Communauté de Communes (CC) du Grand Saint-Emilionnais

Crédits photos : Service communication de la CC du Grand Saint-Emilionnais

