

# PLUi de Dronne & Belle

---

## Compte-rendu de réunion Atelier de Secteur – Vallée du Boulou – 23 mai 2016

### Liste des participants :

- Mme STEMMELEN Sabine : 1<sup>ère</sup> adjointe, la Gonterie-Boulouneix.
- M. GAY Serge : 1<sup>er</sup> adjoint, Léguillac-de-Cercles.
- M. MERILLOU : adjoint, Léguillac-de-Cercles.
- M. DUGENET Michel : adjoint, Léguillac-de-Cercles.
- Mme LANDAIS Anémone : maire de St-Félix-de-Bourdeilles.
- M. SCIPION Christian : maire de St-Crépin-de-Richemont.
- M. PEYROU Alain : maire de la Chapelle-Montmoreau.
- M. GROLHIER Jean-Pierre : vice-président de la CCDB et maire de Villars.
- Mme COLBAC-BEAUVIEUX Méloë : chargée de mission urbanisme à la CCDB.
- Mme COURNU Hélène : bureau d'études Be-HLC, mandataire.
- Mme DENYS Elodie : bureau d'études Be-HLC.
- M. HAURIT Benjamin : urbaniste sociologue.

---

**Objet de la réunion :** Atelier de secteur «à livre ouvert» avec les élus de la Vallée du Boulou afin d'échanger et de discuter sur les atouts, les faiblesses et les opportunités en présence sur le secteur concerné, et sur le territoire de la CCDB d'une manière plus générale.

Mme COURNU, mandataire, introduit la réunion en présentant l'équipe projet du PLUi de Dronne & Belle composée de :

- son propre bureau d'étude (Be-HLC) en charge du pilotage de la mission,
- d'un sociologue urbaniste, Benjamin HAURIT, chargé de l'expertise concernant le volet habitat (volet Plan Local de l'Habitat),
- du bureau d'étude Nature & Compétences (géré par Félix BECHEAU) en charge de l'expertise écologique,
- d'une architecte DPLG, Lydie Cognac, chargée de l'approche patrimoniale et du diagnostic architectural.

Mme COURNU rappelle par ailleurs la volonté et la nécessité de réaliser un document co-construit et partagé entre les bureaux d'études (apports techniques), les élus (acteurs du territoire), les personnes publiques associées et les partenaires (PPA), et, les habitants et commerçants (usagers et pratiquants du territoire). Le but étant, par un processus participatif et collaboratif, que chacun apporte son savoir et sa connaissance du territoire afin de faire vivre le projet de territoire.

Mme COURNU termine cette introduction par un bref rappel sur les temps de réunions et le calendrier du PLUi. Et précise que des ateliers de secteurs sont prévus tout au long de la démarche PLUi : à la phase diagnostic, à la phase Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et durant la phase zonage / règlement.

Mr HAURIT prend à son tour la parole et dresse très succinctement un portrait de territoire de la Vallée du Boulou basé sur des chiffres clés, et permettant de créer le débat avec les élus. Ce portrait de

territoire présente d'une manière générale l'organisation territoriale du secteur (pôles d'influences urbains), les dynamiques démographiques, les observations clés autour de l'habitat (résidences principales, secondaires, vacantes, dynamique de construction), l'économie et l'emploi, et finalement, les équipements structurants en présence sur le secteur concerné (santé, services administratifs, équipement scolaire, offre de loisirs, de sports, culturelle).

*La réunion s'en suit par des questionnements très ouverts, selon trois grandes thématiques, permettant à chacun des élus de s'exprimer :*

- **DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES, HABITAT, ET PRATIQUE DU TERRITOIRE.**

**Dans un premier temps, Mr HAURIT questionne les élus sur la perception qu'ils se font des dynamiques démographiques sur leur secteur.**

D'une manière générale, les élus expliquent que les nouveaux arrivants viennent majoritairement pour la qualité du cadre de vie. Les autres sont des « revenants » (habitants ayant quitté le territoire auparavant, et qui souhaitent revenir aux sources).

Mr PEYROU ajoute qu'à la Chapelle-Montmoreau la population est particulièrement brassée (11 nationalités différentes et 40% de la population est Britannique). Les étrangers viennent habiter la commune définitivement (résidences principales).

Mme LANDAIS précise qu'elle est dans le même cas pour la commune de St-Félix-de-Bourdeilles, sauf que les étrangers utilisent les logements comme résidences secondaires.

**Mr HAURIT relance la discussion, cette fois-ci autour de l'offre en logement et des éventuels dysfonctionnements en matière d'habitat.**

Mr GAY explique qu'en parallèle d'un nombre élevé de bénéficiaires du RSA sur ce secteur, il y a également de nombreuses offres locatives.

Mr PEYROU intervient en précisant qu'un phénomène de turn-over au niveau des logements sociaux se développe de plus en plus. Il ajoute qu'il y a une demande de plus en plus forte pour des logements de petite taille et locatifs (dû au phénomène de desserrement des ménages et à la décohabitation des jeunes couples). Ils recherchent des logements peu chers, aux tarifs attractifs.

Mr SCIPION et Mme LANDAIS expliquent que dans le cas de leurs communes (St-Crépin-de-Richemont et St-Félix-de-Bourdeilles), il existe une demande forte pour la construction, mais qu'il n'y a plus de terrain disponible.

**Mr HAURIT s'interroge les logements communaux du secteur.**

Sur la commune de Léguillac-de-Cercles, 11 logements communaux sont répertoriés. L'école a par ailleurs fermé, mais n'a pas été réhabilitée.

**Mr HAURIT souhaite en savoir davantage sur la désirabilité des centres bourgs et la question des logements vacants.**

Plusieurs représentants élus du secteur répondent à cette interrogation et précisent les causes de ce phénomène : la population préfère aller vivre dans les hameaux ou lieux isolés plutôt que dans les centres bourgs ; le coût onéreux de réhabilitation et de rénovation des logements du parc ancien n'incite pas à habiter les centres bourgs ; l'imbrication parfois complexe de maisons mitoyennes n'est pas un critère positif pour les jeunes arrivants qui recherchent un jardin, de l'espace et de l'intimité .

Ils expliquent que les logements vacants sont essentiellement en centre bourg. Il s'agit de logements désertés par les personnes âgées qui ne peuvent rester, puisqu'il n'y a pas suffisamment d'équipements (de santé notamment) qui puissent répondre à leurs besoins.

**Mr HAURIT questionne ensuite les élus sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.**

Mme LANDAIS répond qu'il est difficile d'y avoir droit. Rénover devient compliqué pour les communes car les propositions de réhabilitation et de rénovation deviennent très vite hors champs (ne fonctionnent que s'il n'y a pas d'augmentation de surface, de hauteur...). Cela reste également très difficile à obtenir pour les propriétaires occupants (seuils de revenus...).

**Mr HAURIT interroge ensuite les élus sur leur façon de pratiquer le territoire, et les usages qu'ils en font.**

Les élus précisent que ce secteur est plutôt très dépourvu en équipements structurants quels qu'ils soient. En effet, il n'y a pas de médecin, d'équipement de santé. Le secteur est par ailleurs considéré en zone déficitaire par l'ARS. Il n'y a pas non plus d'équipement scolaire, ni de service administratif. En termes d'équipements sportifs, seul un stade de foot (Léguillac-de-Cercles) et quelques terrains de pétanque sont répertoriés sur ce secteur.

En réalité, selon Mr GAY, les principaux utilisateurs du territoire sont les marcheurs, les pratiquants de VTT et de Quad, et les chasseurs. Il ajoute également que Léguillac-de-Cercles dispose d'un café associatif qui marche particulièrement bien, et fédère du lien social.

- **ECONOMIE AU SENS LARGE.**

**Mme DENYS questionne ensuite les élus sur la perception qu'ils se font de l'économie sur ce secteur. Quel type d'économie domine sur la Vallée du Boulou ? Est-ce un pôle d'emploi attractif ? Fragilisé par une éventuelle concurrence ?**

**Concernant les entreprises et industries,** Mr GAY intervient et précise qu'il n'en existe pas à proprement parler sur ce secteur. Néanmoins, concernant sa commune (Léguillac-de-Cercles) il existe beaucoup de petites entreprises qui emploient du personnel (dans la métallurgie, le BTP, les carrières, la maçonnerie), dont une particulièrement pourvoyeuse d'emplois (entreprise AZARD).

Mr PEYROU précise qu'il y a une scierie sur sa commune (la Chapelle-Montmoreau). Il explique également que les habitants du secteur travaillent principalement sur Nontron (influence de la filière cuir - HERMES), sur le pôle d'emploi du Champagnacois (agro-alimentaire) et sur le Mareuillais (la SELP).

Mme COURNU ajoute que l'atout du territoire pourrait être le fait que ce soit un territoire encore vierge (« Il n'y a rien, donc tout à faire »). En effet, c'est un véritable plus, dans la mesure où, ce secteur pourrait faciliter l'implantation et la création de nouvelles entreprises (champs d'ouvertures des possibles sans concurrence apparente).

Mr PEYROU ajoute que les réseaux de télécommunication doivent être des réseaux performants pour attirer les nouvelles populations (free-lance, télétravail...).

Mme STEMMELEN précise qu'il manque de communication entre les petites entreprises du secteur, qui ne se soutiennent pas suffisamment. Il pourrait être intéressant de créer une synergie, un réseau entre ces entrepreneurs (pépinières d'entreprises par exemple) afin de pérenniser, viabiliser, et faire connaître leurs entreprises.

**Concernant les commerces de proximité,** Mr GAY précise qu'à Léguillac-de-Cercles, un projet communal de boulangerie est en cours.

Mr PEYROU ajoute que sur sa commune (la Chapelle-Montmoreau), la réhabilitation d'un bâtiment est en cours, et devrait accueillir un ostéopathe.

**Concernant l'économie touristique**, Mme STEMMELEN explique qu'il y a une offre de qualité en hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes, camping à St-Félix-de-Bourdeilles). Néanmoins, aujourd'hui, il apparaît que celle-ci n'est plus trop viable car beaucoup d'étrangers louent leurs maisons secondaires à des touristes, sans la déclarer (donc pas de taxe de séjour, pas d'impôts...).

**Concernant la sylviculture**, il apparaît que la couverture forestière du territoire de la CCDB est sous-exploitée. Selon les élus, l'imbrication et le morcellement des parcelles, sans accès (chemins et / ou servitudes) rendent la forêt inutilisable.

Mr PEYROU parle, par ailleurs, « d'industrialisation » de la forêt : les essences de feuillus de châtaigniers pédonculés disparaissent au profit des résineux (Pin maritime ou Pin laricio de Corse) plus rentables.

Mr GROLHIER ajoute que la seule scierie présente sur le territoire de la CCDB qui travaille encore avec des essences locales est celle de Sylvain Pujarias.

Mr PEYROU reprend la parole et explique la difficulté de gestion de la forêt. Certes, pour les bois de plus de 50 ha, un plan de gestion est obligatoire. Pour les plus petits, des remembrements ont déjà été tentés, en vain (héritiers qui habitent ailleurs et ne savent même pas qu'ils ont des bois, préservation des parcelles pour cueillir les cèpes...).

**Concernant l'agriculture**, elle est une activité prédominante sur ce secteur, néanmoins en déprise.

Mr SCIPION répond à cela que le seul moyen de sauver l'activité agricole serait le développement de circuits courts.

Mr GROLHIER intervient en précisant qu'il existe des freins pour acheter local et privilégier des circuits courts avec les cantines scolaires : aménagement difficile en terme de réglementation sanitaire pour les cuisines ; formations coûteuses du personnel de cuisine. Mais cela est possible.

Mme COURNU suggèrent aux élus la possibilité d'introduire une clause de Développement Durable dans les marchés publics (prise en compte du bilan carbone des produits achetés), donc peut indirectement favoriser les achats locaux mais surtout les produits vertueux pour l'environnement.

Mr GROLHIER explique que c'est ce qui a été fait à Villars pour réhabiliter l'école et la mairie : 10% de provenance de bois local.

D'une manière générale, les élus soulignent un manque de communication et de rassemblement autour de l'existant (produits du terroir, et circuits courts). Une stratégie économique menée par la CCDB serait à mettre en place afin de dynamiser, de mettre en réseaux, d'animer et de communiquer autour du terroir et des producteurs locaux.

- **CADRE DE VIE : ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE.**

**Mme DENYS questionne les élus sur leur perception du cadre de vie et des aspects environnementaux de la Vallée du Boulou. Elle les interroge par ailleurs sur l'impression qu'ils se font des prescriptions liées aux zones Natura 2000, aux ZNIEFF, aux périmètres de monuments historiques...**

Les élus expliquent que ces prescriptions sont plutôt un avantage car elles permettent la préservation des paysages et de l'environnement, génératrices d'un cadre de vie de qualité.

Néanmoins, ces prescriptions peuvent aussi être problématiques notamment en termes de renouvellement urbain et de restauration architecturale.

Les zones vulnérables en nitrates sont quant à elles contraignantes pour le maintien/développement de certaines activités agricoles.

**Mme DENYS s'interroge également sur les apports éventuels de la richesse patrimoniale sur le territoire.**

D'une manière générale, les élus souhaitent mettre davantage en avant les points remarquables sur le territoire pour favoriser le développement d'un tourisme vert de qualité : un château à St-Félix (non visitable), 4 châteaux à St-Crépin (dont un seul visitable) et un sentier (retracant l'histoire des meulères) sont présents, et mériteraient d'être valorisés davantage.

Le petit patrimoine (croix, lavoirs, fontaines) devrait également être mis en avant.