

# PLUi-H de Dronne & Belle

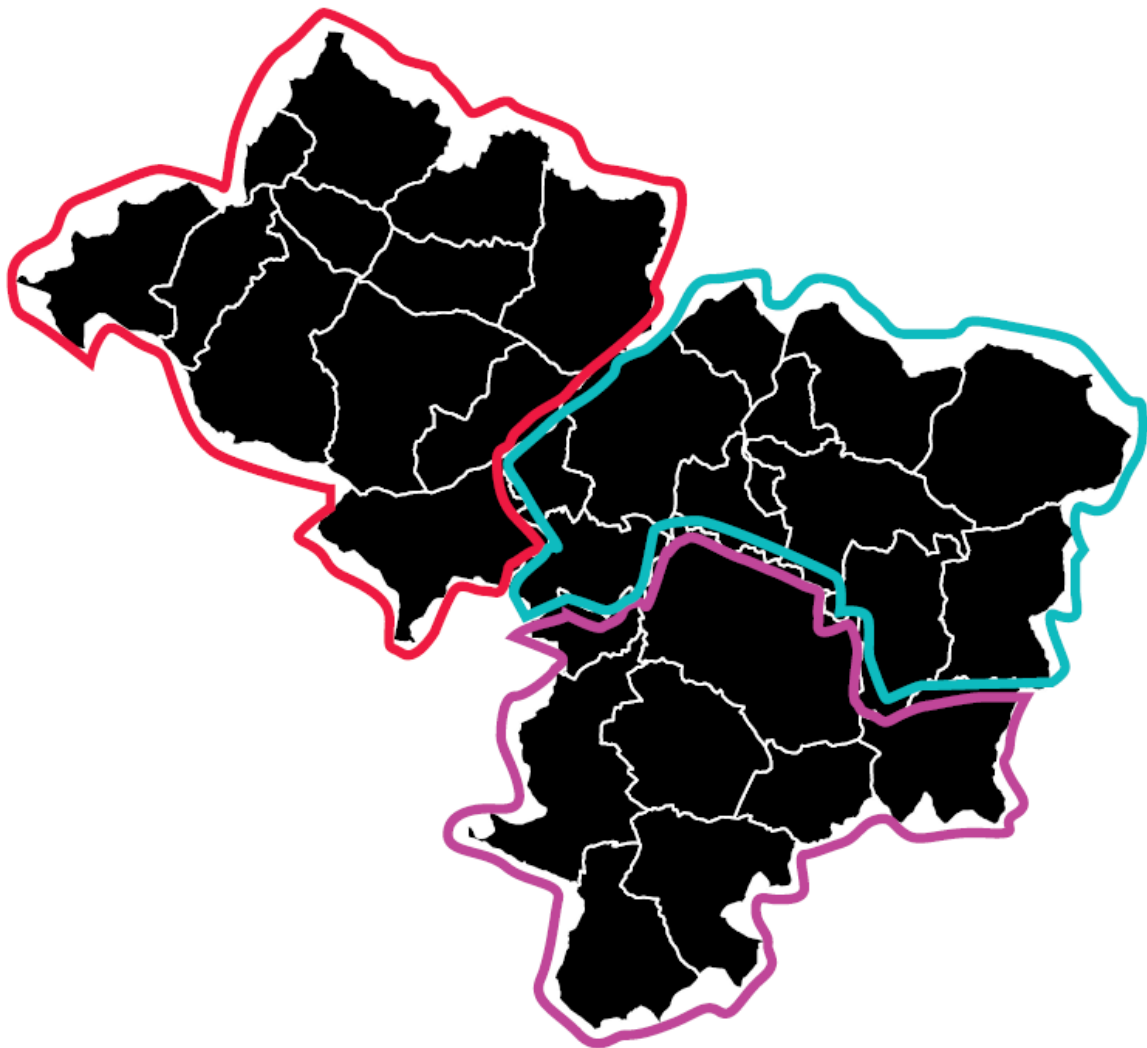
---

Compte-rendu de réunion  
Ateliers de secteur – Phase 2  
Secteur Sud (Brantômois et Arc Sud)

13 mars 2017

---

❖ Définition géographique des secteurs :



- ▭ Secteur Nord : Vallées de la Belle et de la Nizonne
- ▭ Secteur Centre : Vallée du Boulou et Champagnacois
- ▭ Secteur Sud : Brantôme-en-Périgord et Arc Sud

❖ **Représentativité des communes du secteur du jour :**

	Habitant(e)s	Elu(e)s
<b>Biras</b>	<b>x 8</b>	x 1
<b>Bussac</b>	<b>x 2</b>	<b>x 3</b>
<b>Eyvirat</b>	x 0	<b>x 1</b>
<b>Sencenac-Puy-de-Fourches</b>	<b>x 1</b>	<b>x 3</b>
<b>Bourdeilles</b>	<b>x 3</b>	x 0
<b>Valeuil</b>	x 0	x 0
<b>Brantôme</b>	<b>x 7</b>	<b>x 4</b>
<b>St-Julien-de-Bourdeilles</b>	x 0	x 0
<b>Hors CCDB</b>	<b>x 2 (Trélissac)</b>	

**Total participants : 40 (5 participants n'ont pas été représentés dans le détail du tableau, car leur « fiche participant » ne nous a pas été remise).**

- ❖ **Objet de la réunion :** Atelier de secteur avec les habitants et les élus de Dronne & Belle afin d'échanger, de discuter et de débattre sur la deuxième phase d'élaboration du PLUi : le projet de territoire autrement appelé PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

*Avant de débiter ces ateliers, les habitants et élus du territoire de Dronne & Belle sont conviés à un « café » de bienvenue.*

**M. SECHERE (maire de Biras)** souhaite la bienvenue aux participants et les remercie de leur présence.

**Mme COURNU (bureau d'études Be-HLC)** prend ensuite la parole et propose de faire un bref récapitulatif sur l'équipe projet et le calendrier, notamment pour les participants venus pour la première fois aujourd'hui (*cf. support de présentation annexé*). Elle rappelle ensuite la définition du PADD et précise qu'il s'agit d'un véritable projet politique du territoire, pièce maîtresse du PLUi qui devra être traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le zonage. Elle ajoute que le PADD est issu des enjeux du diagnostic de territoire ; enjeux hiérarchisés au cours d'une réunion avec le Comité de Travail (CoTra) de décembre. Le scénario et les perspectives de développement pour les 10 – 15 prochaines années à venir ont été choisis durant une seconde réunion avec le CoTra en janvier et validés récemment en conseil communautaire. Elle laisse alors la parole à **M. HAURIT** qui a tout particulièrement traité ces questions.

**M. HAURIT (sociologue urbaniste)** reprend quelques données chiffrées issues du diagnostic de territoire pour appuyer ces propos sur le projet d'accueil.

Il rappelle ensuite les trois hypothèses de développement qui avait été soumises au Comité de Travail, toutes basées sur des tendances observées sur le territoire et inscrites dans le prolongement de la courbe démographique (*cf. support de présentation annexé*) en précisant que c'est **l'hypothèse haute** (tendance observée entre 1999 et 2008) : **+ 0,6% de croissance moyenne annuelle** soit + 1 005 habitants d'ici à 2027 qui a été retenue (**hypothèse ambitieuse mais réaliste, qui suggère une politique volontariste de la part de la collectivité**).

Il précise que le scénario pressenti en concordance avec cet objectif de croissance **est le scénario « campagne habitée »** (*cf. support de présentation annexé*) : **conjugaison des stratégies de revitalisation**

**des pôles de référence et du réinvestissement du patrimoine bâti des villages (complémentarité des bourgs).**

Mme **COURNU** termine cette présentation en expliquant le déroulement des ateliers. Trois tables rondes sont proposées afin de répartir équitablement les participants présents. Un animateur est présent par table. Chaque animateur s'attache en premier lieu à présenter sur sa table la carte sur l'armature territoriale (« tronc commun »), puis aborde quelques-uns des bourgs du secteur considéré (les trois tables n'aborderont pas toutes les communes du secteur du jour) pour dresser un état des lieux des commerces et équipements en présence et des potentialités de développement.

## A / TRONC COMMUN : L'ARMATURE TERRITORIALE DE LA CCDB

*La première partie de ces tables rondes porte sur un « tronc commun » où les animateurs s'attachent à aborder l'armature du territoire et du réseau des bourgs complémentaires à activer (présentation d'une carte « projet » sur l'armature territoriale de la CCDB proposant de référencer les communes du territoire par grandes spécificités dominantes : architecturales, environnementales, industrielles, touristiques, etc., et de hiérarchiser le réseau des bourgs : pôles de référence, bourgs relais et villages).*

D'après les participants, la carte sur l'armature territoriale présentée en première partie de table ronde **retranscrit relativement bien les spécificités du territoire, ainsi que les différents statuts des bourgs.**

Les participants soulignent **effectivement l'importante influence de Périgueux sur les communes de l'Arc Sud aussi bien en termes d'emplois, que de loisirs ou de commerces.**

D'une manière générale, les habitants et élus considèrent les communes de Bussac, Biras, Sencenac et Eyvirat comme des « communes dortoirs », même si certains ont souligné que cette dénomination était trop péjorative pour figurer le devenir de ce secteur.

Les communes de l'arc sud sont en effet investies, sur le plan résidentiel, par des primo-accédants à la recherche de foncier attractif, sans que cette installation ne génère de vie sociale dans les bourgs. La plupart de ces ménages travaillent sur l'agglomération de Périgueux, générant ainsi des déplacements pendulaires importants, et n'ayant de fait, pas le temps de participer à la vie locale du village. La volonté première de ces communes, particulièrement exprimée lors de ces ateliers, est de prendre conscience de ce statut de communes dites « dortoirs » et de composer avec, en **proposant de développer les équipements de loisirs (forêts et sentiers à valoriser) et l'évènementiel, pour rendre plus vivants les bourgs** (notamment le week-end).

L'un des participants s'interroge sur le statut de bourg relais conféré à Bourdeilles, commune qui dispose certes d'un certain nombre de commerces et services, mais qui aujourd'hui connaît une perte de population.

D'autres ont souligné **la situation d'incertitude quant au devenir institutionnel et politique des communes de l'Arc Sud**, dont une partie pourrait être intégrée au Grand Périgueux lors du prochain schéma départemental de coopération intercommunale.

Les participants ont à cet égard montré des positionnements variés, entre le désir de participer activement à la dynamique de projet émergeant sur Dronne et Belle, et l'opportunité de s'adosser à l'intercommunalité du Grand Périgueux pour asseoir et structurer le développement...

## B / APPROFONDISSEMENT PAR BOURG

La seconde partie de ces tables rondes s'attache à faire un état des lieux des services, équipements sportifs, de santé, culturels, de loisirs, scolaires, administratifs, des réseaux... existants par bourg (idée de schéma intercommunal des services et des équipements). Le but étant d'amorcer des cartes de principes par bourg (implantation stratégique pour un nouveau commerce, identification de tissu bâti à aérer pour créer des espaces publics, requalification éventuelle des traverses de bourgs, localisation des ilots vacants à réhabiliter, désignation des cellules commerciales vacantes, reconnaissance de projets touristiques, etc.).

### 1. Bussac :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Problématique des terrains à bâtir, Pression foncière forte. 7 logements communaux, tous occupés à ce jour.	∞ Non renseignées.
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Un restaurant.	∞ Non renseignées.
→ <b>Equipements :</b> Non renseigné.	∞ L'internet (fibre optique) et la téléphonie sont des équipements déterminants pour l'accueil de nouvelles populations et l'attractivité du territoire.
→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b> Eglise classée aux Monuments Historiques (ISMH) gage d'une architecture de qualité pour les constructions alentours (réglementation ABF). Chemins de randonnées (communaux et PDIPR) présents.	∞ Volonté de développer les loisirs le week-end pour capter les habitants de ces communes dotoirs. <b>M. FAISOLE (maire de Bussac)</b> explique que par exemple, sur sa commune, il aimerait développer, en partenariat avec Yoann Kowal (athlète français spécialiste des courses de fond, originaire de Bussac) un sentier de randonnée signé « Yoann Kowal » (idée de développer un tourisme vert autour « d'une marque »).

### 2. Eyvirat :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Problématique des terrains à bâtir, Pression foncière forte. Logements vacants, et maisons en péril. 3 logements communaux.	∞ Demande de rénovation du bourg qui avait été déposée, mais n'a pas abouti par manque de financement. « <i>Alors si le bourg ne peut pas faire peau neuve, comment attirer ?</i> » ∞ Volonté d'apaiser la traverse du bourg, d'insérer un espace public avec du mobilier urbain.
→ <b>Equipements et commerces :</b> Non renseigné.	∞ Les participants conviennent tous qu'il n'est pas judicieux de proposer des commerces ou équipements supplémentaires, qui ne seraient ni viables, ni rentabilisés au vu la proximité avec Agonac et Brantôme.
→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b> Aire de jeux pour les enfants.	∞ Non renseignées.

### 3. Biras :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Problématique des terrains à bâtir, Pression foncière forte. Logements vacants. Logements communaux. 4 logements HLM (office HLM).	∞ Non renseignées.
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Zone d'activités économiques (Gare de Biras) avec encore 2,2 ha de libres.	∞ Non renseignées.
→ <b>Equipements :</b> <b>Scolaire :</b> Ecole en RPI.	∞ Volonté d'apaiser la traverse du bourg (une partie du projet est déjà ficelé, l'autre serait à prévoir dans une seconde phase) et de sécuriser le virage devant l'école.
→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b> Château de la Côte.	∞ Grande propriété appelée « le Brantôme » (ancien hôtel et boîte de nuit) à cheval sur les communes d'Agonac et de Château L'Evêque dans un cadre idyllique (verdure, étangs) où un complexe touristique pourrait être envisagé.

### 4. Sencenac-Puy-de-Fourches :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Problématique des terrains à bâtir, Pression foncière forte. 2 bourgs patrimoniaux à considérer (Sencenac et Puy-de-Fourches).	∞ Non renseignées.
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Territoire essentiellement agricole donc circuits-courts (ventes directs...). Réseaux d'artisans.	∞ Les participants conviennent tous qu'il n'est pas judicieux de proposer des commerces ou équipements supplémentaires, qui ne seraient ni viables, ni rentabilisés au vu la proximité avec Agonac, Brantôme et Périgueux.
→ <b>Equipements :</b> <b>Scolaire :</b> Ecole en RPI.	∞ Non renseignées.
→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b> Non renseigné.	∞ Volonté de requalifier l'espace public existant à côté de l'église de Puy-de-Fourches (laisser le parking tel que, mais proposer en plus un boulodrome, et quelques agréments : bancs...) ∞ Souhait d'implanter une table d'orientation, derrière l'église car point de vue dominant.

## 5. Bourdeilles :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
<p>→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Des logements communaux en location, mais rencontrant des difficultés par rapport au recouvrement des loyers et subissant des dégradations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Envisager le développement du service Habitat de la Communauté de Communes pour qu'un agent soit dédié à la gestion du patrimoine locatif communal et intercommunal, et qui pourrait également accompagner les propriétaires bailleurs ayant notamment bénéficié des aides de l'ANAH (logements conventionnés).</li> <li>∞ Réaménagement de la grande rue une fois que la déviation poids-lourds sera faite. Cela favorisera le réinvestissement du centre-bourg (bourg plus qualitatif) et permettra également aux hôtels de pouvoir louer leurs chambres « côté rue » (actuellement inoccupées du fait des nuisances liées à la circulation des poids-lourds). La réalisation de la déviation rendra plus attractif le bourg puisque la circulation y sera apaisée.</li> </ul>
<p>→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> 1 épicerie, 1 boulangerie et des restaurants. Le marché le dimanche matin, mais uniquement bio. Pas de pompes à essence, ni distributeur automatique de billets (DAB). Tournées des commerçants locaux + livraison du Carrefour de Brantôme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Futur pôle de services publics dans la mairie réhabilitée/agrandie : 3 salles de réunion, bibliothèque, classe de l'école...</li> <li>∞ Développer / étoffer le marché du dimanche matin (pas que bio) et accueillir les marchands ambulants ce jour-là plutôt qu'un jour en semaine (ex : boucher).</li> <li>∞ Installer un DAB.</li> </ul>
<p>→ <b>Equipements :</b> Maison de retraite + centre de rééducation Pierre de Brantôme. Agence postale à la mairie. Haut débit dès l'été 2017.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Le développement du numérique est primordial dans tous les bourgs, villages et hameaux pour favoriser le télétravail, déjà bien présent sur tout le territoire intercommunal.</li> </ul>
<p>→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b> Châteaux gérés par la SEMITOUR, mais sous-exploités. Point positif : moins d'affluence touristique qu'à Brantôme, donc plus tranquille.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Revaloriser les 2 châteaux de Bourdeilles avec l'organisation d'exposition de niveau national.</li> <li>∞ « Améliorer » le patrimoine pour rendre compte d'un tourisme patrimonial qualitatif.</li> <li>∞ Développer les gîtes d'étapes des chemins de St Jacques de Compostelle.</li> <li>∞ Développer des circuits de randonnée locaux (ex : Chemins de terre et d'eau en Val de Dronne entre Ribérac et Brantôme).</li> <li>∞ Aménager un VRAI accueil des camping-cars à l'instar de Brantôme car c'est un bon exemple qui fonctionne, et l'ouvrir à l'année.</li> </ul>

## 6. Valeuil :

La table ronde abordant la commune de Valeuil ne comprenait aucun habitant et/ou élu de cette commune, ce qui n'a pas permis de recueillir des informations exhaustives.

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Commune bénéficiant de la proximité de la RD939 (axe Périgueux-Brantôme), du pôle de Brantôme tout en étant moins chère, donc s'est récemment développée.	∞ Non renseignées.
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> ZAE sur la RD939	∞ Développer la ZAE avec des entreprises de logistique associées à une plate-forme de « transfert de charge » (comme celui de la gare de Thiviers), entre gros poids-lourds et petits camions pour résoudre le problème de la circulation des poids-lourds en Val de Dronne.
→ <b>Equipements :</b> Ancienne école transformée en 3 locaux professionnels (vétérinaire, médecine douce...). Les élèves vont désormais à l'école de Bourdeilles.	∞ Non renseignées.
→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b>	∞ Non renseignées.

## 7. Brantôme

Points de diagnostic abordés par les participants	Enjeux et perspectives de développement du soulevées par les participants
→ <b>Organisation et fonctionnement de la commune</b>  Des participants ont souligné la nécessité de construire une stratégie de développement en tenant compte du projet de déviation routière (Département), qui permettrait de boucler un système de "rocade" en reliant le rond-point de La Roque à celui de la route de périgueux.  Un processus de mitage et de dilution de l'urbanisation le long des axes d'entrée de bourg.  Des problèmes de trafic liés au passage de camions au carrefour de la rue André Maurois et de la route d'Angoulême : nuisances affectant la fonction résidentielle du faubourg de la	∞ Une nécessité d'établir un plan-guide et un programme d'actions afin de revitaliser le cœur de ville et de dimensionner le développement urbain, résidentiel et économique du pôle de référence.  ∞ Une hypothèse de contournement à dimensionner (rapprochement avec les services du Département) avant d'établir une stratégie de développement.  ∞ Un partage unanime de l'enjeu de réinvestissement du patrimoine bâti du centre-ville.  ∞ ... mais des divergences exprimées sur les secteurs qui pourraient accueillir de nouvelles opérations de logements : extension de la Pouge, densification/restructuration du plateau situé entre la rue Devillard et la rue du commandant Valmy, poursuite de l'urbanisation linéaire dans le secteur du Dolmen.

<p>route d'Angoulême et les circulations piétonnes.</p> <p>Un différentiel de qualité urbaine et d'image pointé par des participants : <i>"on a probablement l'un des plus beaux bourgs de Dordogne mais une périphérie nettement moins attractive"</i>.</p> <p>Un attachement et une véritable identification à l'espace du centre-bourg, mais une inquiétude unanimement partagée sur le déclin du centre-bourg (alimenté par la montée de la vacance et de la dégradation du bâti).</p> <p>Un centre composé de deux sous-espaces : le "quartier jardiné" à l'est de la rue Gambetta (intimité, tranquillité, dimension végétale...) et l'espace d'intensité à l'ouest (commerces, animation, évènementiel, tourisme...).</p> <p>Des problèmes de stationnement qui résultent davantage d'un manque de lisibilité des règles en vigueur que d'un déficit quantitatif de places de parking.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Une nécessité de développer un programme mixte sur l'ancienne maison de retraite, incluant une offre résidentielle haut de gamme, un hôtel et éventuellement des services. Un partenariat avec l'EPF à construire pour le portage foncier et le montage opérationnel.</li> <li>∞ Un enjeu de restructuration et de densification du plateau organisé autour de la route de Périgueux, afin de conforter l'échelle du centre.</li> <li>∞ Une clarification nécessaire des modalités de fonctionnement du stationnement en cœur de bourg.</li> <li>∞ Une nécessité de préserver les ambiances associées aux deux composantes du cœur de ville : la ville jardin et la ville animée.</li> </ul>
<p>→ <b>Habitat</b></p> <p>Des nouvelles opérations de logements qui ont conforté le poids de l'individuel en accession libre dans l'offre résidentielle, et qui ne participent guère à la dynamique de centralité du cœur de bourg dans la mesure où celles-ci fonctionnent essentiellement avec les axes de transit.</p> <p>Une prise de conscience collective du caractère uniformisant de l'urbanisation récente (lotissement de la Pouje, etc.).</p> <p>Un cœur de bourg qui dispose de ressources multiples à valoriser dans le cadre d'une stratégie de revitalisation : offre en individuel avec espace extérieur sur le flanc est de la rue Gambetta, offre en petits logements sur le flanc ouest, espace disponible (ancienne maison de retraite) pour développer de nouveaux modes d'habiter et capter de nouvelles clientèles...</p> <p>Une offre locative qui pâtit de l'offre saisonnière, considérée par les investisseurs / propriétaires bailleurs comme étant plus rentable.</p> <p>Des situations de blocage endémiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Une nécessité d'établir un plan-guide et un programme d'actions afin de revitaliser le cœur de ville et de dimensionner le développement urbain, résidentiel et économique du pôle de référence.</li> <li>∞ Un partage unanime de l'enjeu de réinvestissement du patrimoine bâti du centre-ville.</li> <li>∞ ... mais des divergences exprimées sur les secteurs qui pourraient accueillir de nouvelles opérations de logements : extension de la Pouje, densification/restructuration du plateau situé entre la rue Devillard et la rue du commandant Valmy, poursuite de l'urbanisation linéaire dans le secteur du Dolmen.</li> <li>∞ Un enjeu de restructuration / densification / greffe urbaine et paysagère au cœur de ville du plateau situé entre la route de Périgueux et la rue du commandant Valmy.</li> <li>∞ Un enjeu de développement d'une nouvelle offre et de nouveaux modes d'habiter sur la friche de l'ancienne maison de retraite.</li> <li>∞ Un repositionnement et une redéfinition nécessaires du dispositif d'amélioration de l'habitat afin d'inscrire celui-ci dans un projet urbain global.</li> <li>∞ Envisager des procédures coercitives au regard des points de blocage sur certains immeubles (angle</li> </ul>



<p>sur certains immeubles emblématiques inoccupés ou dégradés en cœur de bourg / des propriétaires qui ne se manifestent pas malgré la sollicitation de la mairie.</p> <p>Un projet de logements sociaux porté par Dordogne Habitat à proximité de leur parc rue Abbé Audierne.</p>	<p>rues Victor Hugo / Gambetta notamment), notamment grâce à la mise en place de dispositifs spécifiques.</p> <p>∞ Une nécessité d'intensifier les partenariats pour réinvestir le patrimoine ancien (Dordogne Habitat et bailleurs sociaux, EPF...).</p>
<p>→ <b>Equipements :</b></p> <p>Un espaces enfance / jeunesse en projet à proximité des locaux de la CDC.</p> <p>Des cheminements piétons peu fonctionnels entre les équipements et le cœur de bourg.</p> <p>Un centre socioculturel qui dispose de locaux complètement inadaptés, et qui pâtit d'une faible visibilité.</p>	<p>∞ Des participants qui s'accordent sur la nécessité de privilégier Brantôme pour l'implantation de nouveaux équipements structurants.</p> <p>∞ Un enjeu de requalification des liaisons entre les équipements du plateau et le centre-ville, afin de conforter l'échelle du centre.</p> <p>∞ Une réflexion à engager sur les besoins en locaux / en équipements / services, afin d'alimenter la démarche de programmation sur l'ancienne maison de retraite.</p>
<p>→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b></p> <p>Des participants qui pointent un certain cloisonnement de l'office du tourisme qui ne participe guère à la réflexion territoriale globale.</p> <p>Un projet d'hôtels (ancienne maison de retraite) qui laisse perplexe les participants : <i>"le prix n'est pas si élevé que ça, ça fait près de 3 ans que c'est en vente, si c'était viable ça serait déjà vendu"</i>.</p>	<p>∞ Conforter la qualité urbaine et paysagère du cœur de bourg et des entrées de ville (<i>cf. ci-dessus</i>).</p>