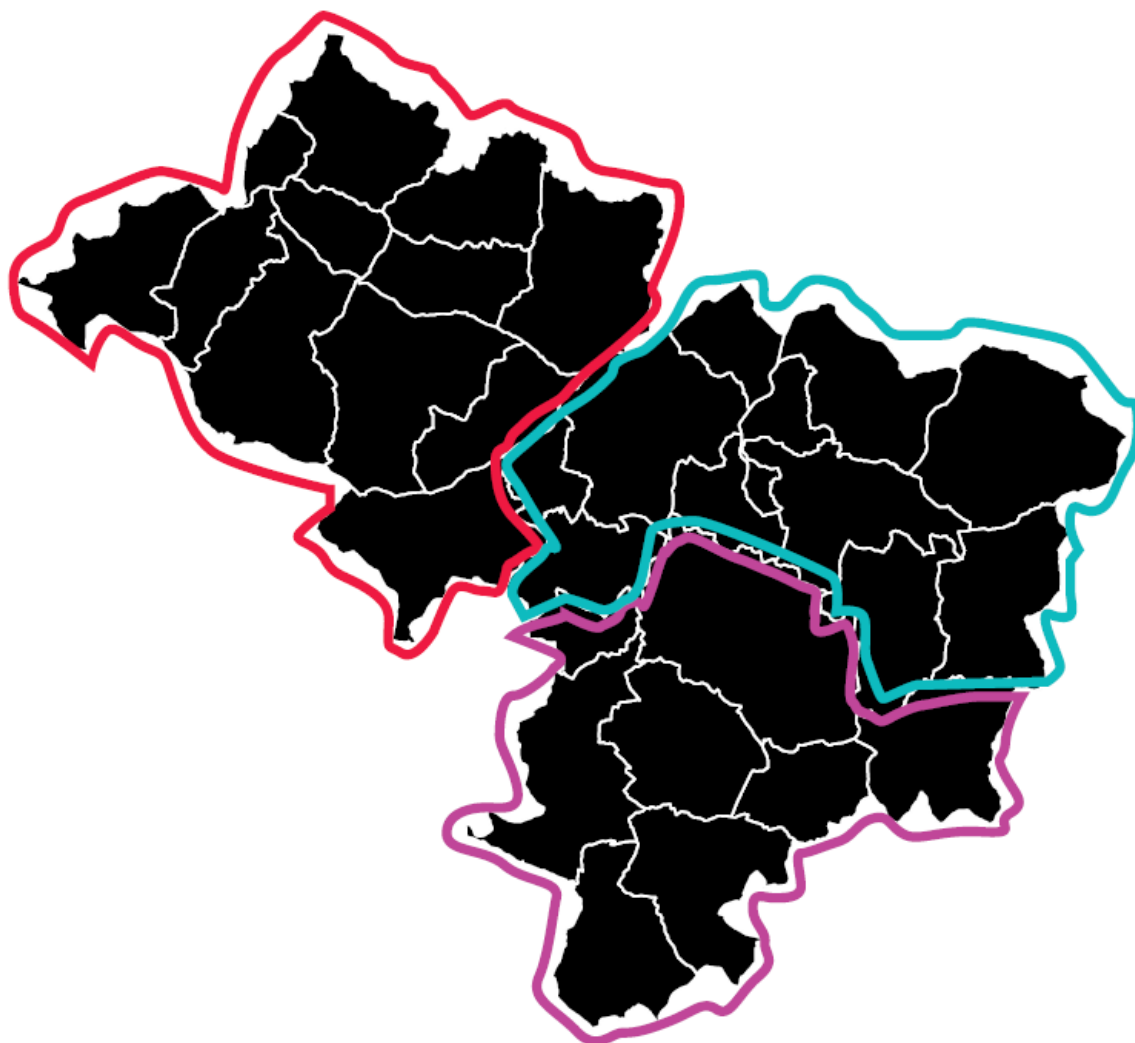


PLUi-H de Dronne & Belle

Compte-rendu de réunion
Ateliers de secteur – Phase 2
Secteur Nord (Vallées de la Belle et de la Nizonne)

14 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 à l'atelier du secteur nord :

	Habitant(e)s	Elu(e)s
La Rochebeaucourt-et-Argentine	x 2	x 1
Ste-Croix-de-Mareuil	x 0	x 3
Mareuil	x 1	x 0
Vieux-Mareuil	x 1	x 1
Monsec	x 0	x 1
Les Graulges	x 3	x 0
Beaussac	x 2	x 0
Puyrenier	x 0	x 0
Rudeau-Ladosse	x 1	x 0
St-Sulpice-de-Mareuil	x 2	x 1
Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier	x 0	x 0
Léguillac-de-Cercles	x 1	x 0
Hors CCDB	x 2 (St-Aulaye ; représentante ABCesar)	x 0

Total participants : 22

- ❖ 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. GROLHIER (maire de Villars et vice-président à l'urbanisme de la CCDB) souhaite la bienvenue aux participants et les remercie de leur présence. Il introduit la réunion du jour en faisant un rappel sur l'avancement du PLUi et précise que le diagnostic, validé en conseil communautaire, laisse aujourd'hui place à l'élaboration du projet de territoire de la CCDB : le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Après avoir étudié avec les élus en Comité de Travail (CoTra) les différentes propositions de développement (hypothèses de croissance, scénarii) il précise que le conseil communautaire s'est positionné sur une **hypothèse de croissance de + 0,6%/an, autrement dit, sur une politique de développement volontariste et optimiste** pour le territoire de la CCDB.

Il rappelle également que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit tenir compte des enjeux sociaux, environnementaux et économiques, à l'instar des sphères du Développement Durable.

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**. A l'unanimité, ils affirment que la spécificité dominante des communes de ce secteur porte bien sur des enjeux environnementaux liés aux vallées de la Belle et de la Nizonne, des sites Natura 2000 et des paysages. Ils ajoutent que Mareuil et Ste-Croix-de-Mareuil peuvent effectivement être signifiées comme des communes aux spécificités industrielles, notamment de par la présence des carrières SMP et de la SELP.

Par ailleurs, tous s'attachent à dire que Brantôme et Mareuil sont des pôles de référence. En précisant néanmoins, que Mareuil « subit » son rôle de « polarité » et « se laisse couler » (collège en sursis depuis trois ans, maison des services qui vient juste d'ouvrir ses portes et n'accueille que très peu de public, cabinet médical sous occupé avec présence de professions paramédicales mais pas de médecin, etc.).

Selon les participants tous les bourgs doivent être pris en considération dans le cadre du PLUi (idée de réseau des bourgs et de complémentarité).

Certains s'interrogent, dans une moindre mesure, sur l'évolution potentielle de cette carte sur l'armature. En effet, selon eux, **la commune de La Rochebeaucourt-et-Argentine gagne de la population et développe une dynamique autour de ses commerces, et pourrait être considérée comme un bourg relais** et non pas simplement comme « village ».

Par ailleurs, **la question de la mobilité a fait l'objet d'échanges plus approfondis** que sur les deux autres secteurs. Les participants ont en effet souligné le caractère très polarisé du mareuillais, l'essentiel des équipements, services et commerces se concentrant sur Mareuil. En écho au diagnostic établi, ils ont rappelé **la nécessité de développer de nouvelles réponses pour favoriser les échanges entre les villages et le pôle de référence**.

Des initiatives ponctuelles existent déjà de manière informelle mais mériteraient d'être confortées, à l'instar notamment du ramassage en minibus proposé par le centre socioculturel dans le cadre de ces activités ou encore de la possibilité pour les habitants d'utiliser les bus de ramassage scolaire (sur des créneaux toutefois restreints).

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. Ste-Croix-de-Mareuil :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : 3 logements communaux.	∞ Non renseignées.
→ Commerces / Industries / Services : Exploitation de carrière, entreprise pourvoyeuse d'emplois (SMP), néanmoins génératrice de nuisances sonores jusque dans le bourg de Ste-Croix-de-M. ; Parfois même jusque dans le bourg de la Rochebeaucourt.	∞ Non renseignées.
→ Equipements : Non renseigné.	∞ La municipalité projette l'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonie...) en centre-bourg.
→ Tourisme et cadre de vie : Journée des truffes (1 fois / an).	∞ Non renseignées.

2. La Rochebeaucourt-et-Argentine :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : 5 logements communaux.	∞ La municipalité envisage la requalification de sa traverse de bourg, afin d'apaiser les flux et de proposer des cheminements doux sécurisés. ∞ Un projet de réhabilitation est en cours sur un bâtiment afin d'y proposer un logement et une cellule commerciale en RDC.
→ Commerces / Industries / Services : Boulangerie, coiffeur, 2 restaurants-bars, bouquiniste, agence commerciale (Legett). Agence postale communale (1 ^{er} en terme de chiffre d'affaire sur la CCDB après Mareuil et Brantôme) Réseaux d'artisans (potier, menuisier...).	∞ Un multiple rural en création.
→ Equipements : Scolaire : Ecole fermé depuis 4 ans. Les enfants de la Rochebeaucourt vont à l'école à Mareuil. Sportif : stade de foot (en Charente mais appartient à la commune). Culturel : réseau associatif important. De superstructure : aérodrome.	∞ A priori, la maison de retraite de Mareuil a atteint ses capacités maximales. La commune souhaiterait proposer une structure « annexe » pour accueillir les personnes âgées dans le bourg.
→ Tourisme et cadre de vie : Plateau d'Argentine, site particulièrement visité et qui attire du monde. Maison du patrimoine dans le centre-bourg. Grotte communale.	∞ Projet d'aire de camping-cars.

3. Monsec :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : Bourg qui vient d'être refait. Peu de logements vacants. 1 ou 2 logements communaux.	∞ Aucun représentant de la commune n'étant installé à la table concernée, les participants en présence ne souhaitent pas se prononcer sur cette commune, qu'ils connaissent peu.
→ Commerces / Industries / Services : Un hôtel-restaurant qui propose également une épicerie, une presse et un bar-tabac (le Beauséjour).	∞ Aucun représentant de la commune n'étant installé à la table concernée, les participants en présence ne souhaitent pas se prononcer sur cette commune, qu'ils connaissent peu.

4. Vieux-Mareuil :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : 4 logements communaux.	∞ Non renseignées.
→ Commerces / Industries / Services : 1 artisan. Zone d'activités économiques (lieu-dit Chez Noaillac). Activité piscicole. Ancien garage à vendre. Local commercial vacant (propriété de la commune).	∞ Non renseignées.
→ Equipements : Scolaire : école en RPI. Culturel : une salle des fêtes. Santé : aucun.	∞ A priori, la maison de retraite de Mareuil a atteint ses capacités maximales. La commune souhaiterait proposer une structure « annexe » pour accueillir les personnes âgées dans le bourg.
→ Tourisme et cadre de vie : Hébergement touristique de l'étang bleu (hôtel/restaurant) qui fonctionne en saison. Les propriétaires cherchent un repreneur car départ à la retraite. Existence d'un jardin public.	∞ Un participant trouve dommage que le domaine de l'étang bleu ne soit pas une propriété publique... Une réflexion est à mener sur ce secteur pour réhabiliter cette zone à usage touristique, en développant des activités de loisirs (accrobranche par exemple) en plus de l'offre en hébergement. ∞ Un autre projet doit être pris en compte non loin de ce domaine : activités touristiques autour de la pêche. ∞ Les participants suggèrent que le jardin public existant en centre-bourg soit réaménagé et requalifié car aujourd'hui il est simplement « traversé » (un élu dit : « <i>on fait trois petits tours dedans et hop on s'en va, il manque d'agrément</i> »).

5. Les Graulges :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : Aucun bâtiment vacant, tout est habité (beaucoup d'anglais), sauf 2 maisons dans le bourg invendables à cause de l'absence d'assainissement collectif. Un seul logement locatif communal, mais avec rotation importante.	∞ Rien à prévoir.
→ Commerces/Industries/Services : Rien.	∞ Rien à prévoir.
→ Equipements : Pas d'assainissement collectif = frein au développement. Pas de réseau internet = frein au développement également. Pas d'école (=> celle de Beaussac).	∞ Envisager la réalisation de l'assainissement collectif dans le bourg. ∞ Faciliter le déploiement de la fibre optique dans ce secteur.

6. Beaussac :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : Beaucoup de nouvelles maisons et aujourd'hui plus aucun terrain constructible disponible MAIS des maisons invendables dans le bourg à cause de la traverse non sécurisée / trafic des poids-lourds (vitesse excessive) et sous-dimensionnée / engins agricoles.	∞ Requalifier et sécuriser la traverse du bourg pour l'apaiser (idée de réaliser une déviation du bourg dans la vallée le long du cours d'eau).
→ Commerces/Industries/Services : Rien.	∞ Rien à prévoir.
→ Equipements : Ecole de grande qualité qui fédère tout le secteur de la Vallée de la Nizonne, à pérenniser. Transport scolaire sur toutes les communes alentours qui fonctionne très bien. Pas d'assainissement collectif (aujourd'hui des fosses étanches à vider de temps en temps).	∞ Pas obligatoire de prioriser le développement sur Beaussac / école, mais cela peut être sur tout le secteur de la Nizonne. ∞ Envisager la réalisation de l'assainissement collectif dans le bourg.
→ Tourisme et cadre de vie : Cadre de vie de qualité qui attire les actifs citadins adeptes du télétravail. Très grande richesse naturalistique de la forêt de Beaussac qui mériterait de rejoindre le réseau des sites Natura 2000.	∞ Finir la restauration de l'église (actuellement bloquée à cause du coût des fouilles archéologiques à prévoir).

7. Puyrenier :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg :	∞ Non renseignées.
→ Commerces/Industries/Services : Artisans. Agriculture importante (exploitation de 500 vaches de Blonde d'Aquitaine)	∞ Non renseignées.
→ Equipements : Pas d'école (=> celle de Beaussac).	∞ Non renseignées.
→ Tourisme et cadre de vie : Chapelle entièrement restaurée en 2016. Château à vendre. Château de Lacombe : chambres d'hôtes.	∞ Non renseignées.

8. Saint-Sulpice-de-Mareuil :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : Perte d'habitants chaque année. 80 % des maisons du bourg sont à vendre, mais trop chères !	∞ Relancer la location mais pas de finances communales. ∞ Envisager la déstructuration de certains ilots bâtis trop denses situés dans le bourg (le long de la RD notamment).
→ Commerces/Industries/Services : 1 boulangerie dans le bourg, sur l'axe Mareuil-Nontron, et qui fait des tournées dans une dizaine de communes alentours. ZAE très bien placée et bien aménagée (terrains plats, facile d'accès), disposant d'espace encore disponible. Entreprise ABCésar présente sur la commune (exploitation de gré ferrugineux).	∞ ZAE à soutenir pour irriguer tout le Mareuillais (interroge la stratégie économique intercommunale). ∞ La représentante de ABCésar (exploitation de gré ferrugineux pour le carrelage et la céramique) précise que le PLUi ne devra pas empêcher l'exploitation de ce type de carrière (exploitation par tranchée avec remise en état du site) sur l'ensemble du secteur considéré.
→ Equipements : Assainissement collectif réalisé et fini de payé. Pas de haut-débit = frein au développement également. Pas d'école.	∞ Faciliter le déploiement de la fibre optique dans ce secteur.
→ Tourisme et cadre de vie : Camping 3* de 55 emplacements qui souhaite se développer pour viabiliser et pérenniser leur activité.	∞ Soutenir les activités touristiques existantes (extension du camping).

9. Rudeau-Ladosse :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : Manque de terrains constructibles disponibles, du coup les gens intéressés sont partis ailleurs. Peu de logements vacants : 3-4 maisons vides. 5 logements communaux loués. Plus de vie dans les villages-hameaux que dans le bourg.	∞ Faciliter l'accueil de nouveaux habitants.
→ Commerces/Industries/Services : 1 entreprise implantée à l'entrée du bourg depuis 3 générations qui ne peut pas se développer à cause de la carte communale (non prévue).	∞ Soutenir/permètre le développement des activités économiques existantes. ∞ Faciliter l'accueil des artisans qui ne trouvent pas aujourd'hui de place dédiée.
→ Equipements : Assainissement semi-collectif (pré-traitement par les fosses septiques individuelles, puis traitement final par la step communale).	∞ Non renseignées.
→ Tourisme et cadre de vie :	∞ Non renseignées.

10. Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg : 2 bourgs : Champeaux et La Chapelle-Pommier.	∞ Non renseignées.
→ Commerces/Industries/Services : 2 scieries : 1 dans le bourg, 1 à la sortie du bourg. 1 imprimerie à la Japillerie.	∞ Non renseignées.
→ Equipements :	∞ Non renseignées.
→ Tourisme et cadre de vie :	∞ Non renseignées.

11. Mareuil :

Points identifiés par les participants	Enjeux/ perspectives évoquées pour le développement du bourg
<p>→ Image, structuration et fonctionnement du bourg :</p> <p>Un modèle de "village-rue" rendant difficile l'identification de la centralité.</p> <p>Un centre-ville composé de plusieurs secteurs qui ne font pas "système".</p> <p>Peu de relations et de synergies entre la partie est du centre-ville, organisée autour de la rue de Périgueux (Mairie, équipements, EHPAD, grandes maisons de ville), et la partie ouest, plus commerçante. La rue Pierre Degail assure difficilement la liaison entre ces deux parties.</p> <p>Des espaces publics emblématiques dédiés au stationnement, à l'image notamment de la place du marché ou de l'allée des promenades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ∞ Une nécessité de donner une nouvelle "épaisseur" et de réécrire les limites du centre-ville, par une réflexion intégrant notamment le devenir des "arrières" du centre-bourg. ∞ Un enjeu de réaménagement des espaces publics / principales rues par un traitement unitaire permettant d'améliorer l'identification de la centralité. ∞ Une amélioration nécessaire des liaisons entre la rue de Périgueux et la place du marché, en investissant davantage les allées comme un espace de transition est-ouest. ∞ Une nécessité de "rendre visible" la présence de la Belle dans le centre-bourg, notamment par des aménagements paysagers. ∞ Une nécessité d'engager une étude approfondie et d'établir un plan de référence pour le devenir du centre-bourg de Mareuil, incluant plusieurs volets : habitat, équipements et vie sociale, commerces, espaces publics et paysage... ∞ Une idée évoquée par un participant : organiser un workshop d'étudiants en architecture / urbanisme / paysage sur le devenir du centre-bourg, afin de pouvoir s'appuyer sur un regard "décentré" et innovant.
<p>→ Habitat et attractivité résidentielle:</p> <p>Une dissociation des dynamiques économiques et résidentielles, avec notamment une difficulté évoquée de fixer les salariés de la SELP sur Mareuil.</p> <p>De grandes maisons de ville vacantes et très dégradées le long de la rue de Périgueux, et jusqu'au château.</p> <p>Sur la rue Dugail et la place du marché, davantage d'immeubles divisés en appartements. Une vacance qui concerne plutôt des petits logements.</p> <p>Des immeubles emblématiques très dégradés (Crédit Agricole, ancienne épicerie au débouché de la rue Dugail, maisons de ville sur la rue de Périgueux...), renvoyant une image d'abandon aux potentiels acquéreurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ∞ Une nécessité de privilégier le réinvestissement du parc ancien sur le développement de nouvelles opérations. ∞ Sur la partie sud de la route de Périgueux : une offre en maisons de ville avec jardin et facilités de stationnement susceptibles de répondre aux aspirations résidentielles de familles ou de jeunes ménages, à condition d'engager une démarche ambitieuse de réhabilitation (façades, isolation et performances énergétique...) ∞ Sur la rue Dugail et la place du marché : une requalification du patrimoine bâti qui doit s'inscrire dans un projet global intégrant une intervention structurante sur les espaces publics et l'activité commerciale. Des restructurations d'immeubles à envisager (création de grands plateaux...). ∞ La fibre, un vecteur indispensable dans la relance de l'attractivité résidentielle (pour les jeunes ménages ou les actifs en télétravail notamment). ∞ Une nécessité de mobiliser Dordogne Habitat et

	l'EPF pour le montage et le portage d'opérations de réhabilitation du patrimoine bâti ancien.
<p>→ Activités commerciales : Un appareil commercial relativement complet mais qui se recompose avec l'installation du Carrefour Market.</p> <p>Une rotation commerciale relativement importante selon les participants.</p> <p>Une "culture rurale" plus qu'urbaine, se traduisant par un attachement des commerçants et des usagers du centre aux facilités de stationnement automobile.</p>	<p>∞ Une nécessité de "resserrer" le linéaire commercial autour de la place du Marché ou de la rue Dugail, afin de conforter les synergies et l'intensité du centre-ville.</p> <p>∞ Une réflexion à engager sur le devenir et la reconversion des RDC commerciaux situés en-dehors des espaces d'intensité.</p> <p>∞ Une réflexion à engager sur l'animation des vitrines commerciales vacantes (expositions éphémères...)</p>
<p>→ Equipements et vie sociale : Des initiatives qui peinent à trouver leur cible, à l'instar notamment de la Maison de Santé Pluridisciplinaire (un projet immobilier avant d'être une dynamique d'acteurs privés / publics)</p> <p>Un dispositif d'équipements relativement "éclaté" et peu visible, au-delà du pôle mairie présent sur la rue de Périgueux</p> <p>Des équipements scolaires parfois mal reliés au centre, et qui pourraient davantage alimenter la vie du centre.</p> <p>Une vie sociale relativement dense, mais qui ne s'incarne pas toujours dans l'espace public du centre-bourg.</p>	<p>∞ Des participants qui s'accordent sur la nécessité de privilégier Mareuil pour l'implantation de nouveaux équipements structurants.</p> <p>∞ Une nécessité de travailler les liaisons entre les équipements et le centre-ville, afin de les faire participer à son animation et à son intensité.</p> <p>∞ Une réflexion à engager sur le développement de "ramifications territoriales" des équipements / services publics existants sur Mareuil, afin que ces derniers se rapprochent ponctuellement des autres bourgs du Mareuillais (accès aux droits, lutte contre l'isolement, animation sociale des centres-bourgs...).</p> <p>∞ En ce qui concerne la diffusion des ondes relatives à la TV : remplacer l'antenne unidirectionnelle de Mareuil, qui ne bénéficie pas aux autres bourgs, par une "antenne omnidirectionnelle" qui favoriserait la diffusion des ondes vers les villages.</p>

12. Léguillac-de-Cercles :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ Habitat / Structuration bourg :	Non renseignées.
→ Commerces / Industries / Services : Un bar associatif.	∞ Projet de multiple rural
→ Equipements :	∞ Non renseignées.
→ Tourisme et cadre de vie :	∞ Non renseignées.