

PLUi de Dronne & Belle

Compte-rendu de réunion Atelier de Secteur – Arc Sud – 09 mai 2016

Liste des participants :

- M. GROLHIER Jean-Pierre : vice-président de la CCDB et maire de Villars.
- M. DEMEULENAERE Eric : Adjoint à Eyvirat.
- M. MATHET Jérôme : conseiller municipal à Bourdeilles.
- Mme SALVES Stéphanie : conseillère municipale à Sencenac-Puy-de-Fourches.
- Mme CAPOT Maria : conseillère municipale à Sencenac-Puy-de-Fourches.
- M. LAPOUGE Patrice : conseiller municipal à Sencenac-Puy-de-Fourches.
- M. JEAN Bernard : 3^{ème} adjoint à Sencenac-Puy-de-Fourches.
- M. DUVERNEUIL Guy : maire de Sencenac-Puy-de-Fourches.
- M. SECHERE Claude : maire de Biras.
- M. GADEAUD Pascal : élu à Biras.
- Mme DANIEL Agnès : 2^{ème} adjointe à Biras.
- M. JEAN Thierry : 1^{er} adjoint à Sencenac-Puy-de-Fourches.
- M. MERLE Bernard : 1^{er} adjoint à Bussac.
- M. DELFAUD J-Pierre : 2^{ème} adjoint à Bussac.
- M. FAISOLE Henri : Maire de Bussac.
- M. BILY Albert : conseiller municipal à Valeuil.
- Mme COLBAC-BEAUWIEUX 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.
- Mme FAURE Marie : stagiaire bureau d'études Be-HLC.
- M. HAURIT Benjamin : urbaniste sociologue.

Objet de la réunion : Atelier de secteur « à livre ouvert » avec les élus du secteur Arc Sud 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.

Mr GROLHIER introduit la réunion de ce jour en se présentant et en rappelant le but de ces réunions de secteur dans l'élaboration du PLUi.

Mme COURNU, mandataire, présente, par ailleurs, 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 du secteur Arc Sud, 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 précise que les 6 communes qui composent ce secteur constituent le "moteur" de la dynamique démographique intercommunale puisque les $\frac{3}{4}$ des nouveaux arrivants arrivés entre 2008 et 2013, sont arrivés sur l'arc sud.

Une partie des participants soulignent que cette installation de nouveaux ménages s'explique par plusieurs facteurs, à l'instar du coût du foncier et des impôts locaux, moins importants que l'agglomération de Périgueux, mais aussi par l'attrait du cadre de vie (forêt, paysages...).

Il est souligné que cette dynamique démographique s'est accompagnée d'un effort de diversification de l'offre résidentielle, qui nécessite toutefois d'être consolidée.

Mr FAISOLE indique qu'à Bussac, 8 logements communaux sont répertoriés dont 1 vacant. Ils sont occupés par des personnes qui recherchent une qualité de vie autre que celle de Périgueux.

Mr BILY explique que pour Valeuil, il n'en existe que 3, et qu'aucune possibilité de développement de nouvelle construction n'est envisageable puisque depuis 8 ans aucun permis de construire n'a été autorisé à cause d'une « carte communale en gestation ». Il ajoute que ce qui attire les jeunes couples ce sont les logements conventionnés APL. Il précise également qu'en Septembre un vétérinaire devrait s'installer dans l'ancienne école.

Mr DEMEULENAERE précise qu'à Eyvirat, il y a plus de demande que de possibilité en termes de logements sociaux. Il existe sur cette commune 3 logements communaux sociaux.

Mr DUVERNEUIL prend la parole à son tour et explique qu'à Sencenac-Puy-de-Fourches il existe 4 logements communaux dont 2 sociaux.

Mr SECHERE intervient en signalant que 7 logements communaux sont présents sur la commune de Biras, et qu'ils sont essentiellement occupés par de jeunes couples.

Mr MATHET ajoute que pour la commune de Bourdeilles, il est notable la réhabilitation de certains bâtiments en logements communaux (dont le presbytère par exemple) et également l'implantation du bailleur social Dordogne Habitat au niveau de l'opération de la Pérèche.

Sur la question des centre-bourgs, les élus indiquent que la dévitalisation à l'œuvre s'explique principalement par le vieillissement de la population. Les logements sont peu – voire pas - entretenus par les personnes âgées entraînant dès lors des dégradations de logement, plus difficile à la revente une fois le logement libéré, entraînant la vacance.

Il apparaît par ailleurs, selon les élus, que le phénomène d'imbrication des maisons en centre bourg peut être un point négatif pour l'attractivité d'un cœur de bourg (effet de mitoyenneté et d'étouffement). Les populations préfèrent habiter les campagnes plutôt que les centres bourgs.

Mr HAURIT questionne ensuite les élus sur les possibilités de réhabilitation de ces logements dégradés et vacants par les communes (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

Les élus répondent que la réhabilitation et la rénovation de logements vacants et dégradés par les propriétaires privés restent parfois compliquées par faute de moyen. L'initiative privée ne pourra effectivement pas à elle seule, résoudre la problématique des centres bourgs.

Il paraîtrait intéressant pour les communes de racheter et de réhabiliter ces logements (acquisition publique), afin de les rendre disponible à la location et de revitaliser les centres bourgs. Néanmoins cela reste également complexe, notamment dès lors qu'il y a des périmètres de protection attenants (sites inscrits, classés, monuments historiques...) générateur de prescriptions très précises.

Le débat tourne ensuite sur les dynamiques de la vie locale et sur l'efficacité des dispositifs d'équipements et de services.

Concernant les équipements de santé, Mr MATHET tient à signaler que les observations ne sont pas exactes. Sur la commune de Bourdeilles, il existe un pôle de santé (le médecin de Château-L'Évêque y fait une permanence, il y a également des infirmières et des kinésithérapeutes).

Concernant les équipements scolaires, Mr GROLHIER précise que dès la rentrée prochaine Valeuil arrêtera le regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec les communes de Bourdeilles et Paussac. Les classes de CE1 et CE2 seront à Bourdeilles.

Mr MERLE explique que dans le cas de la commune de Bussac, il est difficile d'avoir des équipements structurants de qualité et une vie communale, puisque 70% de la surface communale correspond à de la forêt. Il précise que les enfants de Bussac vont à l'école à Biras, au collège à Brantôme, et que leur lycée de secteur est à Nontron. La commune d'Eyvirat connaît également cette même problématique.

Concernant l'offre en associations culturelles, sportives et de loisirs, Mr SECHERE tient à signaler que sur la commune de Biras, il existe une dynamique associative importante (environ 7 associations : théâtre, tarot, association des parents d'élèves...) qui fédère la population et permet d'animer la vie du bourg.

D'une manière générale, les élus de ce secteur ressentent l'influence du pôle de Périgueux. En effet, même si ce secteur est concerné par la seconde couronne de Périgueux, facilitatrice de l'installation des ménages sur le territoire (impôts moins élevés, terrains plus accessibles...), il est notable que la plupart des habitants travaillent à Périgueux, et font dès lors, de ces 6 communes, des communes dortoirs.

Concernant l'organisation territoriale de l'Arc Sud et son imbrication dans la CCDB, il est ressorti durant la réunion que le secteur était une zone tampon sous influence de deux pôles : Périgueux et Brantôme. Néanmoins, avec la réforme prévue en 2020 (sur les nouveaux périmètres administratifs

des EPCI), la crainte des élus est de voir se produire un éclatement potentiel du territoire de la CCDB : l'Arc Sud pourrait être tout ou partie rattaché à l'agglomération de Périgueux.

Mr HAURIT indique que deux questions devront guider les réflexions sur la stratégie du PADD :

- **Celle du positionnement stratégique** : les communes de l'arc sud souhaitent-elles se positionner comme un seuil d'entrée de la CC Dronne et Belle, ou se considèrent-elles plutôt comme le prolongement de l'agglomération périgourdine ? Le choix qui sera fait aura des incidences en matière d'habitat, d'identité, de développement économique (développement endogène lié au bois, ou accueil d'entreprise en lien avec les infrastructures d'agglomération ?).
- **Celle de l'armature territoriale** : ne serait-il pas pertinent de recentrer la croissance démographique des communes de l'arc sud afin de constituer un petit pôle de services et de commerces ? Il apparaît en effet que la diffusion non contrôlée de la croissance met en tension les infrastructures commerciales de chacune des communes.

Les élus de ce secteur répondent, qu'un mix des deux serait l'idéal.

Mr GROLHIER ajoute que le territoire de la CCDB est un territoire de marge, ouvert sur de nombreux autres territoires d'influences.

Mr HAURIT insiste sur le fait que le territoire de Dronne & Belle doit développer un territoire avec sa propre identité, et réussir à activer ses propres ressources pour se positionner dans une stratégie territoriale viable.

- **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 le secteur Arc Sud ? Est-ce un pôle d'emploi attractif ? Fragilisé par une éventuelle concurrence ?

Concernant les entreprises, les industries et les commerces, il est notable, selon les élus, un manque en termes de commerces de proximité. Le développement de multiple rural dans les centres bourgs de ces communes permettraient de dépanner et de générer de nouveau, de l'attractivité pour les centres bourgs.

Mr GROLHIER prend la parole et intervient au sujet du déploiement de la fibre optique et du très haut débit. Il explique que le secteur Arc Sud sera le premier de la CCDB à être concerné. Cela pourra dès lors être un levier d'attractivité d'entreprises (freelance, télé-travail...) et de population nouvelle.

Concernant l'économie touristique, Mr MATHET précise que Bourdeilles est une commune qui fonctionne particulièrement avec le tourisme. Elle est, par ailleurs, en cours de classement « zone touristique » et site majeur d'Aquitaine. Il précise que les commerces de proximité subissent en partie les fluctuations saisonnières (tous les commerces sont fermés en hiver sauf l'épicerie), et que, les individus travaillant dans ces commerces saisonniers restent néanmoins des locaux du secteur. Finalement, il ajoute que la déviation des PL de la traverse du centre bourg est en cours, et qu'elle devrait permettre d'améliorer davantage l'offre touristique proposée par la commune.

Mr MERLE intervient et précise que sur la commune de Bussac le tourisme vert est en développement, grâce aux nombreux randonneurs qui empruntent les sentiers présents sur le territoire. Il ajoute qu'il pourrait être intéressant de développer cet aspect du tourisme, par exemple, autour de la création de gîte d'étape.

Concernant la sylviculture, il apparaît que la couverture forestière du territoire de la CCDB est sous-exploitée. Les élus n'ont malheureusement aucun pouvoir sur ces zones forestières puisque la plupart des parcelles sont privées et morcelées.

Concernant l'agriculture, Mr HAURIT précise que le secteur de l'agriculture est encore fédérateur d'emploi sur ce secteur comparativement à certains autres secteurs de la CCDB.

Mme DENYS interroge également les élus sur les flux domicile/travail. Le secteur de l'Arc Sud concentre-t-il des emplois pour la population locale ? Est-ce des populations extérieures qui viennent travailler sur ce secteur ? Où vont travailler les habitants du secteur ?

Mr GROLHIER répond que le secteur Arc Sud est sous influence de deux pôles d'emplois générateurs de flux de déplacements : il s'agit de Périgueux, et de Brantôme/Champagnac.

Certains des élus ajoutent que les mobilités se font essentiellement en voiture individuelle puisque les lignes de bus qui desservent le territoire sont exclusivement réservées soit pour les ramassages scolaires, soit pour l'accès au TGV (gare d'Angoulême). Il précise également que le covoiturage n'est pas encore ancré dans les mœurs et que cela pourrait être un point intéressant à travailler en parallèle du PLUi.

Mme DENYS termine par une question sur les qualités du secteur Arc Sud à devenir un pôle d'excellence rurale.

Mr GROLHIER explique l'intérêt de la CCDB à valoriser davantage les atouts déjà présents sur le territoire (agriculture, forêt, tourisme vert) pour favoriser le développement économique du secteur.

Pour exemple, Mme COURNU cite la « filière bois ». En effet, elle précise que c'est un pilier générateur de développement local à mettre en exergue sur le territoire (qualité paysagère, tourisme vert, autonomie énergétique, diversification des scieries et artisanat d'art du bois...).

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

Mme DENYS questionne les élus sur leur perception du cadre de vie et des aspects environnementaux de Brantôme. Elle 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 et le petit patrimoine du territoire pour favoriser le développement d'un tourisme vert de qualité. Ils précisent également qu'il est nécessaire de préserver la qualité des paysages (éviter les plantations de peupleraies) et du cadre de vie sur le secteur puisque c'est un réel facteur d'attractivité pour le territoire.

Mme COURNU intervient en rappelant le projet d'AVAP en cours, outil de protection de ces aspects environnementaux et paysagers, qui n'est néanmoins appliquée que sur 3 communes du territoire de la CCDB.

Mme DENYS termine sur cette thématique en questionnant les élus 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 une contrainte nécessaire pour la préservation de l'environnement et de ces espaces naturels et qu'elles sont gages d'un cadre de vie de qualité et de l'aspect architectural typique des bourgs, mais qu'elles peuvent parfois être problématiques notamment en terme de renouvellement urbain et de restauration architecturale (notamment lorsque la zone concernée est dans le zonage du PPRI, ou bien encore dans les zones des sites classés/inscrits, ou bien encore dans les périmètres MH).