

# PLUi de Dronne & Belle

---

## Compte-rendu de réunion Atelier de Secteur - Champagnacois – 23 mai 2016

### Liste des participants :

- M. NIQUOT Pierre : maire de Cantillac.
- M. MAZIERE Christian : maire de la Chapelle-Faucher.
- M. DUBREUIL Michel : maire de Quinsac.
- M. DUCHANGE Michel : adjoint, Quinsac.
- Mme. LACOTTE Christiane : adjoint.
- M. THOMAS François : maire de Condat-sur-Trincou.
- M. MOIRAND Bernard : conseiller municipal, la Chapelle-Faucher.
- M. BERSAC Claude : conseiller municipal, la Chapelle-Faucher.
- Mme NEE Sylviane : 2<sup>ème</sup> adjointe, la Chapelle-Faucher.
- Mme LAVIGNE Isabelle : conseillère municipale, Saint-Pancrace.
- Mme MORANCE Christiane : conseillère municipale, Saint-Pancrace.
- M. BOURINET Michel : conseiller municipal, Quinsac.
- M. BRAMAUD Bernard : conseiller municipal, Villars.
- Mme BOUSSARIE Françoise : adjointe, Villars.
- M. FAYE Jean-Jacques : adjoint, Villars.
- M. HARMAND Benoît : adjoint, Champagnac-de-Belair.
- M. ROMON Jacques : conseiller municipal, Champagnac-de-Belair.
- M. FAGETE Jean-Claude : maire de Champagnac-de-Belair.
- Mme SALIN Sylvie : adjointe, Champagnac-de-Belair.
- M. BORIE Alain : conseiller municipal, Condat-sur-Trincou.
- M. POUcant Georges : adjoint, Condat-sur-Trincou.
- M. MILLARET Francis : 1<sup>er</sup> adjoint, Condat-sur-Trincou.
- M. MAZIERE Sylvain : conseiller municipal, Condat-sur-Trincou.
- 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 du Champagnacois 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.**

Mr GROLHIER répond qu'il y a un apport de population sur le Champagnacois, mais que ce sont pour la plupart des retraités qui cherchent le calme et la tranquillité. Quelques jeunes couples s'installent également, mais ne se fixent pas (et pour cause le renouvellement d'emplois dans les usines du territoire se fait par l'intérim –emploi précaire-). Il ajoute que la population a beaucoup évolué sur le territoire depuis une dizaine d'années. En effet, on observe une diversification des catégories de population. Bien que celles-ci ne se côtoient pas encore véritablement, les échanges se font de plus en plus nombreux. Auparavant, il y avait essentiellement des individus « du cru », alors qu'aujourd'hui le territoire compte parmi sa population des Hollandais, des Anglais, etc.

Mr DUBREUIL ajoute que sur la commune de Quinsac, 10% de la population est anglaise. D'autres sont Nordistes ou bien encore Bretons... Il ajoute que les jeunes arrivants s'intègrent très facilement notamment grâce aux écoles et aux associations de parents d'élèves, fédératrices de lien social.

Mr MAZIERE (Christian) précise quant à lui, que sur la Chapelle-Faucher, il y a des Néozélandais, des Australiens, des Belges, des Hollandais...

Mr GROLHIER reprend la parole, et explique que les retraités qui habitent le territoire depuis toujours ont des revenus plus faibles que les nouveaux arrivants retraités (qui ont travaillé toute leur vie ailleurs et sont venus s'installer pour leur retraite).

Mr NIQUOT explique que sa commune (Cantillac) est relativement bien située d'un point de vue géographique (à égale distance entre Périgueux et Nontron, et desservie par une route départementale), ce qui facilite l'apport et l'installation de nouvelles populations.

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

Mr GROLHIER explique qu'il existe une difficulté financière latente sur le territoire, liée aux primo-accédants et aux flux tendus travail/domicile qu'ils génèrent (faibles revenus, et coût de déplacement important).

D'une manière générale les élus affirment que sur le territoire de la CCDB, il manque d'offre locative (plus de demande que d'offre de logement en location).

**Mr HAURIT s'interroge également sur la désirabilité des centres bourgs et la question des logements vacants en centre bourg.**

Mr MAZIERE explique que les logements en location dans les centres bourgs connaissent un turn-over très important, lié notamment au desserrement des ménages.

Mme NEE précise que si les centres bourgs ne sont plus désirables, c'est parce qu'il est moins coûteux pour les jeunes arrivants de faire construire sur des terrains au prix très accessible, plutôt que d'effectuer des travaux de rénovation et de réhabilitation sur des logements délaissés et usés par le temps. Elle ajoute que le parc ancien du centre bourg est en fait, un parc de transition pour les populations en attente d'accession, ou en fragilité sociale momentanée (séparation, divorce...).

Mme COURNU tient à signaler que les constructions neuves chutent depuis peu au profit d'un engouement nouveau pour la réhabilitation. Cela s'explique par le surcoût lié aux normes BBC imposées aux constructions nouvelles.

Mme SALIN intervient et ajoute que pour revitaliser le centre bourg il faut, certes, rénover les logements du parc ancien, mais également, réhabiliter les commerces de proximité pour faire vivre le centre bourg.

Mme NEE explique que sur la Chapelle-Faucher il est prévu la réhabilitation d'un domaine pour y créer un centre de formation d'art (en lien avec l'école d'architecture de Bordeaux), avec hébergement compris, viable sur les 3 prochaines années.

Mr GROLHIER insiste sur le fait que les centres bourgs ne doivent pas se dévitaliser pour continuer de faire vivre les communes. De même, les communes les plus importants (petits pôles) ne doivent pas non plus se dévitaliser, pour éviter que les communes périphériques ne meurent.

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

Mr NIQUOT répond que sur la commune de Cantillac, les aides ont été proposées aux habitants (propriétaires occupants). Néanmoins, beaucoup ont refusé. En réalité, l'aide est là, mais les habitants ne l'utilisent pas (lourdeur administrative).

Mr MOIRAND ajoute qu'il est difficile de rentrer dans les critères pour avoir droits à des aides (plafonds de revenus...).

**Mr HAURIT demande si des opérations sont prévues à court terme en matière d'habitat sur le secteur.**

Mr DUBREUIL (Quinsac) rappelle qu'à la rentrée 2017, la fermeture de l'école est prévue. Des logements communaux seront par conséquent programmés dans la cantine et l'école. Il ajoute que 3 permis de construire ont été autorisés en 2016, et aucun en 2015.

Concernant la commune de Champagnac-de-Belair, Mr FAGETE précise qu'une zone de lotissement est envisagée, permettant la création de 10, voire 15 à 20 lots, pour une accession à prix modéré.

Mr GROLHIER explique que dans le cadre de la restructuration du groupe scolaire, la commune de Villars pourrait éventuellement aménager 2 nouveaux logements communaux dans l'école maternelle. Il ajoute qu'il reste 5 lots (3 lots libres + 2 à viabiliser) dans un des lotissements de la commune. Finalement, il précise que 40 maisons sont à vendre sur la commune.

Pour la commune de Condat-sur-Trincou, Mr Thomas précise qu'il y a eu 3 permis de construire en 2016, contre 5 en 2015.

Mr NIQUOT (Cantillac) répond qu'il reste 6 terrains disponibles dont 3 terrains vont être construits, et ce par des « jeunes » de la commune. Une maison de Dordogne Habitat est également présente sur cette commune, mais laissée à l'abandon.

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

**Concernant les équipements structurants**, plusieurs élus tiennent à signaler que les données ne sont pas exactes. En effet, sur le secteur du Champagnacois, il reste seulement 2 médecins à Champagnac-de-Belair, et plus aucun à Villars.

De plus, il n'y a pas d'antenne de mission locale sur le territoire, seulement une permanence (les antennes étant situées sur Thiviers et Nontron).

Par ailleurs, il existe un terrain de foot à la Chapelle-Faucher.

**Concernant l'organisation territoriale et l'identité territoriale du Champagnacois** il est ressorti durant la réunion que ce secteur était tiraillé entre deux identités distinctes, influençant les pratiques sur le territoire. En effet, les territoires en marge Nord sont sous influence Limousine (coutume, identité, patois, vie associative, typologie architecturale...), influence qui tend à disparaître puisque les nouveaux arrivants ne reprennent pas les aspects identitaires propres au Limousin. Les communes à l'intérieur du secteur sont, quant à elles, plutôt tournées vers le Brantômois.

- **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 Champagnacois ? Est-ce un pôle d'emploi attractif ? Fragilisé par une éventuelle concurrence ?**

Mr HAURIT intervient et rappelle que le Champagnacois est le « moteur » de l'économie de la CCDB. Ce secteur apparaît comme un véritable bassin d'emplois dynamique. En effet, il rappelle que ce secteur compte 1 300 emplois, soit 1/3 des emplois de la CCDB. Par ailleurs, 60% des emplois de ce secteur concernent l'industrie.

**Concernant les entreprises et industries**, Mr GROLHIER intervient et précise que sur sa commune (Villars), l'entreprise Marquet est en difficulté et qu'elle est constituée principalement de personnes âgées, avec un certain nombre d'années d'ancienneté. L'inquiétude est grande pour l'avenir de cette entreprise et de ses employés, qui se retrouveraient dès lors en situation de précarité.

D'une manière générale, les autres élus précisent que les entreprises de Champagnac, et de Condat, voient quant à elles, 30% de leurs salariés renouvelés, malheureusement en intérim (emploi qui reste précaire).

**Concernant l'économie touristique**, Mr GROLHIER explique que le territoire dispose de nombreux atouts en termes de développement touristique, notamment grâce à ses sites : grottes de Villars, château de Puyguilhem... Néanmoins, il précise que le manque de structures d'accueil fait de ces sites d'exceptions des « grands sites de passage ». Il ajoute également que les PDIPR pourraient davantage

être valorisant pour le territoire : actuellement ils sont simplement entretenus, mais pas vraiment valorisés et aménagés.

Il ajoute par ailleurs, que le morcellement parcellaire sur le territoire, complique l'acquisition de foncier pour réaliser un projet touristique cohérent sur ce secteur.

Mme COURNU propose ainsi de prendre en compte cette problématique d'absence de grande structure d'hébergement touristique dans le PLUi en localisant un secteur idéalement situé sur le plan technico-économique, et non impactant pour l'environnement (réserve foncière). La CDC pourrait aussi envisager un portage du foncier (anticiper les diverses acquisitions) pour pouvoir proposer à un éventuel porteur de projet un site « clé en mains », pour faciliter son installation.

Mr MAZIERE intervient et répond que le territoire manque d'attrait. Les Grands étangs de St-Estèphe, dans le Nontronnais, sont à proximité, et incitent davantage à pratiquer des loisirs hors territoire.

**Concernant la sylviculture**, il apparaît que la couverture forestière du territoire de la CCDB est sous-exploitée. En plus de cela, la plupart des scieries en présence sur le territoire ne travaillent plus avec des ressources locales. Le bois provient essentiellement des Landes, notamment pour acheter du Pin, mais aussi par moindre coût. En effet, les forêts de la CCDB sont morcelées et périlicées (les propriétaires ne veulent pas vendre car « coins à cèpes » et chasse), tandis que dans les Landes, les propriétaires peuvent disposer de grands ensembles plus faciles à exploiter.

**Concernant les commerces de proximité**, il apparaît d'une manière générale que les commerces du secteur Champagnacois ne sont pas viables, et qu'il n'y en aurait pas suffisamment.

Mr FAYE ajoute que tout l'intérêt du PLUi sera de mutualiser ces commerces, équipements et services afin « d'éviter de se marcher dessus et de se faire concurrence ». Le Proxi, situé à St-Pierre-de-Côle est suffisant pour le secteur du Champagnacois.

Mr NIQUOT rappelle qu'il existe également la tournée des commerçants (boucherie, épicerie...) qui permet de maintenir les personnes âgées isolées en milieu rural.

**Mme DENYS interroge également les élus sur les flux domicile/travail. Le secteur du Champagnacois concentre-t-il des emplois pour la population locale ? Est-ce des populations extérieures qui viennent travailler ? Où vont travailler les habitants du secteur ?**

D'une manière générale les élus ne savent pas concrètement d'où viennent les personnes travaillant dans les entreprises présentes sur le territoire. Ils aimeraient par ailleurs en apprendre davantage à ce sujet.

Mme COURNU explique que durant les ateliers de secteurs précédents (en date du 09 mai 2016), il avait été suggéré la réalisation d'un questionnaire à destination des grandes entreprises pour savoir d'où viennent les personnes qui travaillent sur le territoire. Le bureau d'étude réalisera donc ce questionnaire, et, les élus du territoire se chargeront, quant à eux, de le diffuser aux entreprises importantes de leur commune.

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

**Mme COURNU questionne les élus sur l'impression qu'ils se font des prescriptions liées aux zones Natura 2000, aux ZNIEFF, aux périmètres de monuments historiques, au PNR... sur leur perception du cadre de vie et des aspects environnementaux du Champagnacois.**

Mr GROLHIER répond que même si ces périmètres de protection apportent nombre de contraintes en terme d'urbanisme, ils restent de « sacrées » atouts en terme d'environnement. Ces prescriptions permettent de préserver et de sauvegarder une vraie richesse patrimoniale et naturelle, génératrice d'un cadre de vie de qualité.

Mr FAGETE précise qu'il faut tout de même faire attention à ne pas tout mettre « sous cloche » afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de développement, touristique notamment.

Mr GROLHIER expose également la problématique du phénomène de coupe rase et des peupleraies : destruction et fermeture des paysages, et, disparition de la biodiversité.

Certains des élus demandent s'il serait éventuellement possible de mettre en place un document de gestion en parallèle de l'élaboration du PLUi, pour stopper ces phénomènes.

Mme COURNU conclut sur cette thématique en expliquant que la filière bois est un atout indéniable du territoire de la CCDB. En effet, à l'instar des pôles d'excellence rurale, l'élément moteur « d'exception » et fédérateur sur le territoire de Dronne & Belle pourraient devenir le bois et sa mise en valeur : bois d'art, de chauffe, menuiseries, tourisme vert, etc. De réels partenariats sont dès lors à mettre en œuvre et à réfléchir avec la DREAL, le CRPF, l'ONF, le PNR...