

# PLUi-H de Dronne & Belle

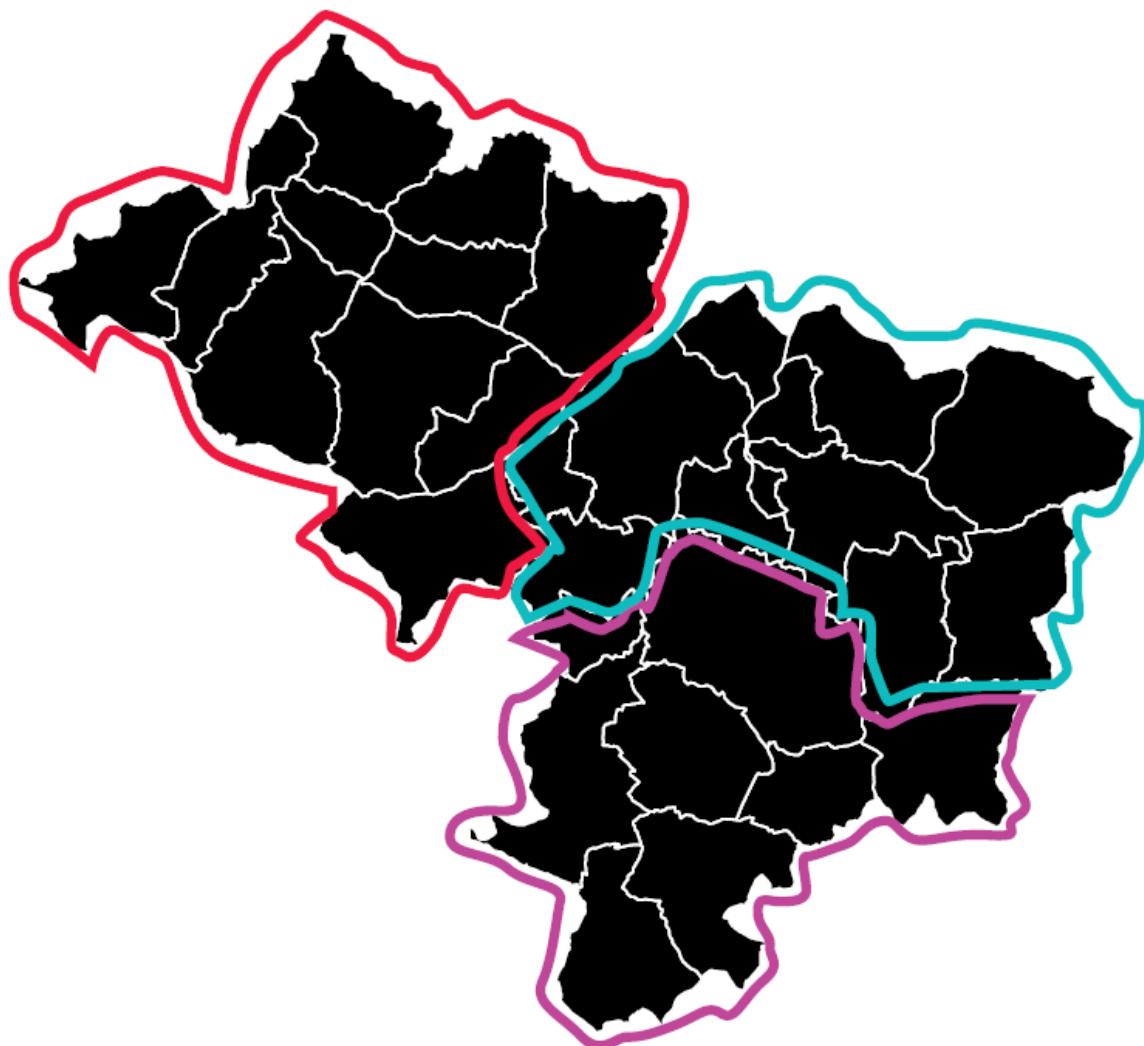
---

Compte-rendu de réunion  
Ateliers de secteur – Phase 2  
Secteur Centre (Champagnacois et Vallée du Boulou)

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 à l'atelier du secteur centre :**

	Habitant(e)s	Elu(e)s
<b>La Gonterie-Boulouneix</b>	x 0	x 0
<b>St-Félix-de-Bourdeilles</b>	x 0	<b>x 1</b>
<b>St-Crépin-de-Richemont</b>	x 0	x 0
<b>Cantillac</b>	x 0	<b>x 1</b>
<b>St-Pancrace</b>	x 0	<b>x 1</b>
<b>La Chapelle-Montmoreau</b>	x 0	x 0
<b>Quinsac</b>	<b>x 1</b>	<b>x 1</b>
<b>Champagnac-de-Belair</b>	<b>x 2</b>	<b>x 2</b>
<b>Villars</b>	<b>x 3</b>	<b>x 2</b>
<b>Condat-sur-Trincou</b>	<b>x 2</b>	<b>x 2</b>
<b>La Chapelle-Faucher</b>	<b>x 1</b>	<b>x 3</b>
<b>Hors secteur du jour, mais dans la CCDB</b>	<b>x 2 (Brantôme ; Biras)</b>	x 0
<b>Hors CCDB</b>	<b>x 1 (St-Pierre-de-Côle)</b>	x 0

**Total participants : 25**

- ❖ **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**. Certains soulignent d'une manière générale **que les communes de Mareuil et Brantôme, certes considérées comme les pôles de référence ne doivent néanmoins pas monopoliser toute l'attention. Tous les bourgs doivent être pris en considération puisque chacun dispose de ressources propres (idée de mutualisation et de complémentarité)**.

Un débat est engagé sur le positionnement de Champagnac-de-Belair dans l'armature territoriale. En effet, tout en rappelant le volume de services/équipements (médiathèque, école, centre médical avec 2 médecins...) et la présence de l'usine Saint-michel, certains participants auraient souhaité que Champagnac-de-Belair figure comme un pôle de référence, et non-pas comme un bourg relais.

Toutefois, l'ensemble des participants ont admis que Champagnac-de-Belair n'aura jamais le même poids que Brantôme et Mareuil, en termes de population mais aussi d'équipements et de commerces, et que de hisser un nouveau pôle de référence au contact direct de celui de Brantôme risquait de générer des effets de concurrence.

Sur ce secteur, les habitants et élus présents tiennent à souligner que cette partie du territoire de la CCDB fonctionne particulièrement avec les polarités de Nontron (Hermès, cuir), Thiviers, Ribérac et également Brantôme.

En matière d'industries et d'emplois, ils précisent que les usines de Champagnac et Condat amènent beaucoup de gens extérieurs au territoire. Une habitante ajoute en ce sens que « *les flux entrants sont plus important que les flux sortants* ».

L'un des participants s'interroge néanmoins sur le statut de bourg relais conféré à Champagnac. En effet, il explique que ce ne sont pas uniquement les industries en présence qui font de Champagnac un bourg relais. Selon lui, il faut favoriser également les commerces de proximité par rapport au flux de monde qui transite vers ce bourg, tout en tenant compte de la proximité de Brantôme pour la viabilité des commerces. Un habitant répond à cela que « *ce qui peut permettre de fixer les habitants sur le territoire, ce ne sont pas les commerces et services en soi, mais plutôt la qualité de ceux-ci* ».

Certains participants estiment que Villars joue le rôle d'un bourg relais, mais pas aussi important que Champagnac. Leurs arguments sont la présence d'un Vival qui fonctionne bien, et l'ancienne usine des chaussons Marquets. Villars draine les communes voisines situées hors Dronne&Belle.

**Concernant l'axe de la RD939, les participants valident le fait qu'il représente « un axe innervant ».** Certains considèrent qu'il doit être davantage pris en compte, puisque c'est lui qui amène les individus et les entreprises (ZAE) sur le territoire.

## 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. La Chapelle-Faucher :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Une vingtaine de maisons à vendre. 4 logements communaux, tous loués.	∞ <b>Proposer davantage de locatifs sur la commune</b> , mais problématique des propriétaires qui ne veulent pas vendre leur bien vacant, ou qui ne désirent pas réhabiliter leur logement vacant et dégradé pour le louer ensuite.
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Industrie Barbarie Sciage. Usine de métaux. Pizzaiolo itinérant (1 fois/semaine). Entreprises artisanales. Agence postale.	∞ Acquérir l'ancien bar du village (en vente) pour en faire <b>un bar associatif fédérateur de lien social</b> (sous condition d'avoir les financements pour). ∞ Réhabiliter une ancienne bâtisse (propriété de l'industrie Barbarie) pour accueillir <b>un projet d'expérimentation d'art</b> .
→ <b>Equipements :</b> <b>Scolaire :</b> école en RPI <b>Sportif :</b> stade de foot homologué pour jouer en nocturne et boulodrome.	∞ La municipalité serait intéressée par un projet de micro-crèche dans le cas où l'école venait à fermer (réinvestissement des locaux).

## 2. Saint-Pancrace :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Un café.	∞ 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.

## 3. Cantillac :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Bourg éclaté, peu structuré. Développement de l'habitat plutôt au niveau du lieu-dit les Bourriauds (sur l'axe Brantôme / Nontron).	∞ Non renseignées.
→ <b>Equipements :</b> <b>Scolaire :</b> école en RPI	∞ 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 de la proximité avec le pôle Brantômois.

## 4. Quinsac :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Traverse du bourg qui vient d'être refaite. Logements communaux en présence, mais tous loués à ce jour.	∞ Non renseignées.
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Pôle d'emplois industriel non négligeable (industrie Barbarie). Commerces de proximité (pépiniériste, pâtissier, épicerie qui va fermer d'ici peu - <i>départ en retraite</i> -). Réseaux d'artisans.	∞ Non renseignées.
→ <b>Equipements :</b> <b>Scolaire :</b> école, mais qui va fermer en septembre 2017. <b>Sportif :</b> stade de foot et terrains de tennis. <b>Culturel :</b> salle des fêtes.	∞ <b>Un habitant trouve regrettable que toutes les activités culturelles soient concentrées en un seul lieu</b> (la salle des fêtes sert aussi bien pour les activités culturelles ou événementiels, et les créneaux sont parfois difficile à intercaler).

## 5. Villars :

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
<p>→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b> Traverse du bourg qui vient d'être refaite.</p>	<p>∞ Non renseignées.</p>
<p>→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Tabac, boulangerie, épicerie Vival, coiffeur, et deux restaurants. Réseaux d'artisans (scieries...). Usine Marquets (chausson) récemment liquidée.</p>	<p>∞ Un habitant signale que le bâtiment « Marquets » est un local qu'il serait intéressant de restructurer (potentiel foncier mutable).</p>
<p>→ <b>Equipements :</b> <b>Scolaire :</b> Ecole en RPI avec restructuration des effectifs (3 classes à Villars, 5 à Champagnac). <b>Santé :</b> centre infirmier et cabinet médical (à reprendre). <b>Sportif :</b> stade de foot (pour lequel il n'y a plus d'équipe). <b>Culturel :</b> salle des fêtes.</p>	<p>∞ Non renseignées.</p>
<p>→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b> Une habitante met un point d'honneur sur la richesse patrimoniale de la commune et sur ses potentialités en terme de développement touristique (Abbaye de Boschaud, Château de Puyguilhem...).</p>	<p>∞ Non renseignées.</p>

## 6. Communes de la Vallée du Boulou : La Chapelle-Montmoreau, La Gonterie-Boulouneix, Saint-Crépin-de-Richemont, Saint-Félix-de-Bourdeilles

La table ronde abordant les communes de la Vallée du Boulou ne comprenait aucun habitant et/ou élu de ces communes, ce qui n'a pas permis de recueillir des informations exhaustives et ciblées par bourg.

Etat des lieux / Descriptif du bourg	Perspectives de développement du bourg
→ <b>Habitat / Structuration bourg :</b>	∞ Aucun développement à prévoir sur ces communes MAIS réhabilitation du bâti vacant/insalubre à envisager.
→ <b>Commerces / Industries / Services :</b> Le restaurant l'Estaminet, un mécanicien et un vendeur de fruits et légumes occasionnel le long de la RD939 à St Crépin.	∞ Réseau de commerçants ambulants. ∞ Les participants précisent que les permanences de médecins ne sont pas à prévoir sur ces petites communes, et qu'il faut plutôt privilégier les cabinets dans les pôles (Mareuil, Brantôme, Champagnac).
→ <b>Equipements :</b> Plus d'école.	∞ Non renseignées.
→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b> Camping à St Félix. Tourisme vert (randonnée, écologie...)	∞ Secteur à préserver comme le « poumon vert » de Dronne & Belle, avec possibilité, dans une moindre mesure, d'accueillir des activités touristiques <b>MAIS qualitatives</b> (tourisme à encadrer ≠ tourisme de masse).
→ <b>Mobilités / Déplacements :</b>	∞ Permettre l'utilisation de « l'infrastructure » du transport scolaire par tous les types d'usagers (mère de famille, personne âgée isolée, actif, etc.), soit en même temps, soit plusieurs « tournées » dans la journée (type Transport urbain et/ou Transport A la Demande). Des navettes qui rayonnent autour des pôles de référence et des bourgs-relais, et entre eux. ∞ Mettre en place des points d'auto-stop organisés dans chaque bourg, en plus des aires de covoiturage et mettre en place une application type BlaBlaCar local (ex. <a href="http://qotoo.eu/legrandperiqueux/">http://qotoo.eu/legrandperiqueux/</a> ).

## 7. Champagnac-de-Belair

Etat des lieux / Descriptif du bourg réalisé par les participants	Perspectives de développement évoquées pour le devenir du bourg
→ <b>Structuration et fonctionnement du bourg /habitat :</b>  Une nouvelle polarité émerge au sud du bourg, autour du pôle médical, de la maison de retraite et de nouvelles opérations immobilières, créant des effets de concurrence avec la dynamique du centre-bourg	∞ Un enjeu de redéfinition de l'échelle et des limites du bourg, en recentrant la production neuve éventuelle sur la parcelle disponible au sud de la rue Armand de France et à l'ouest de l'impasse du bourg

<p>Une structure de bourg peu lisible, diluée dans des opérations récentes</p> <p>Des nouvelles opérations de lotissements qui fonctionnent peu avec le centre-bourg</p> <p>Un îlot avec des problèmes d'habitat dans le centre-bourg (rue Edouard Pazat)</p> <p>Des besoins tangibles en matière de logements locatifs (employés industrie)</p> <p>Des problèmes de circulation et de stationnement avenue Charles Serre, aux créneaux d'entrée/sortie des écoles</p> <p>Des espaces ressources en bord de Dronne (espace jeune, sport...) relativement mal reliés au bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Une intervention à dimensionner sur l'îlot faisant face à la mairie, afin de requalifier et de diversifier l'offre résidentielle.</li> <li>∞ Une nécessité de réfléchir à des opérations d'habitat groupées, plutôt que d'urbaniser "au coup par coup"</li> <li>∞ Une offre de stationnement à redimensionner et clarifier, en s'appuyant notamment sur l'espace libre de la rue Emile Mazeau</li> <li>∞ Une mise en synergie des différents sous-espaces du bourg à envisager, en créant des continuités piétonnes lisibles et sécurisées</li> <li>∞ Un lien à la Dronne à valoriser</li> </ul>
<p>→ <b>Commerces / Industries / Services :</b></p> <p>Une usine dynamique sur le plan économique, et dont la perspective de développement ne semble pas s'essouffler</p> <p>Un appareil commercial fragile, un bureau de poste dont l'avenir est incertain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Ménager suffisamment de place autour de l'usine pour lui permettre un agrandissement éventuel</li> </ul>
<p>→ <b>Equipements :</b></p> <p>Un centre médical relativement dynamique (avec 2 médecins notamment), une médiathèque, un service postal, une école...</p> <p>Des problèmes de stationnement, notamment autour de l'école et de la médiathèque</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Une offre de stationnement à redimensionner et clarifier, en s'appuyant notamment sur l'espace libre de la rue Emile Mazeau</li> <li>∞ Une mise en synergie des différents sous-espaces du bourg à envisager, en créant des continuités piétonnes lisibles et sécurisées</li> </ul>
<p>→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b></p> <p>Un rapport à la Dronne faiblement valorisé, sauf au niveau de l'allée des Sports</p> <p>Des effets de topographie et d'urbanisation qui rendent difficilement envisageable une reconquête des bords de Dronne au niveau du centre-bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>∞ Non renseignées.</li> </ul>



## 8. Condat-sur-Trincou

Etat des lieux / Descriptif du bourg réalisé par les participants	Perspectives de développement évoquées pour le devenir du bourg
<p>→ <b>Structuration et fonctionnement du bourg /habitat :</b></p> <p>Une commune agricole "éclatée" en un bourg de très petite échelle et de nombreux hameaux</p> <p>Une structuration urbaine qui empêche d'envisager le déploiement d'un assainissement collectif, ce qui a un impact sur la taille des parcelles d'habitat</p> <p>Une forte baisse démographique sur 2008-2013, mais une demande ponctuelle pour du locatif ou de la construction neuve, en lien avec l'activité de l'usine</p> <p>Une vacance qui augmente, surtout dans les écarts ou les hameaux</p>	<p>∞ Favoriser la reconquête du parc vacant sur la commune, en privilégiant plutôt le développement de nouvelles opérations / équipements sur Champagnac-de-Belair</p>
<p>→ <b>Commerces / Industries / Services :</b></p> <p>Une usine dynamique sur le plan économique, et dont la perspective de développement ne semble pas s'essouffler</p> <p>Des habitants qui se tournent vers Champagnac ou Brantôme pour les commerces</p>	<p>∞ Ménager suffisamment de place autour de l'usine pour lui permettre un agrandissement éventuel</p>
<p>→ <b>Equipements :</b></p> <p>Des habitants qui se tournent vers Champagnac ou Brantôme pour les équipements</p>	<p>∞ Non renseignées.</p>
<p>→ <b>Tourisme et cadre de vie :</b></p> <p>Un porteur de projet souhaiterait développer un concept touristique en créant 3 gites en bois sur pilotis, dans le diffus</p>	<p>∞ Réflexion à intégrer à la réflexion sur le zonage</p>