

PLUi de Dronne & Belle

Compte-rendu de réunion Atelier de Secteur de la Belle – 30 mai 2016

Liste des participants :

- Mme LANDAIS Anémone : membre du COMPIL et maire de St-Félix-de-Bourdeilles.
- Mme BOURDAT Elise : conseillère, Monsec.
- M. BOSDEVESY Michel : membre du COMPIL et maire de la Rochebeaucourt-et-A.
- M. CESSAT Jacky : adjoint de la Rochebeaucourt-et-A.
- Mme ROUMAILLAC Catherine : adjointe, Mareuil.
- M. DAVRIL Xavier : adjoint, Mareuil.
- Mme VAN DEN DRIESSCHE Bernadette : adjointe, Mareuil.
- M. LAGARDE Jean-François : conseiller municipal, Ste-Croix-de-Mareuil.
- Mme BOYER Josiane : maire de Ste-Croix-de-Mareuil.
- M. BRANDY Pascal : adjoint, Ste-Croix-de-Mareuil.
- M. OUISTE Alain : maire de Mareuil.
- Mme HOLLAND Saskia : conseillère municipale, Mareuil.
- M. NEGRIER François : adjoint, Mareuil.
- 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.
- Mme ARCHIPCZUK Mélissa : 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 de la Belle 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 du jour, 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 du secteur de la Belle, 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 DAVRIL répond que la population est relativement vieillissante sur ce secteur. Les personnes âgées cherchent à se rapprocher du centre bourg de Mareuil pour bénéficier des quelques commerces et services de proximité.

Mme BOURDAT explique que sur la commune de Monsec, de jeunes retraités s'installent également. Ce ne sont pas des personnes du cru qui reviennent aux sources, mais des gens de l'extérieur.

Mr NEGRIER souligne que les familles qui habitent ici, travaillent sur Périgueux et/ou Angoulême, et qu'ils trouvent ici un juste milieu pour optimiser les temps de déplacements.

Enfin, certains participants soulignent la présence croissante d'une population britannique, dont l'intégration est croissante.

Lors de cet échange, une certaine déconnexion entre les dynamiques démographiques et économiques est soulevée : bien que cela nécessite d'être objectivé, il apparaît par exemple que très peu d'employés de la SELP résident sur le territoire communautaire ; inversement, une grande partie des actifs habitant le territoire travaillent en Charente, ou sur le bassin de Verteillac.

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

Mr OUISTE expliquent que des jeunes couples arrivent sur le territoire et cela, par le biais des logements sociaux. Il apparaît que la demande en locatif et locatif social est forte sur ce secteur, notamment pour des typologies de maisons individuelles avec jardin. Mr OUISTE précise que Dordogne Habitat dispose d'un parc social sur ce secteur : un programme propose des maisons en duplex (16 logements) et un autre de la location en appartements (plus compliqués à louer).

Mme BOURDAT précise qu'il y a 6 logements communaux sur la commune de Monsec. Elle signale qu'il n'est pas difficile de louer ce type de biens et explique que la vraie difficulté vient des locataires (non-

paiement des loyers...), ce qui ne donne plus envie aux communes d'investir pour proposer du locatif communal.

Mr LAGARDE répond pour sa part, qu'il y a 3 logements communaux sur Ste-Croix-de-Mareuil.

Mr OUISTE reprend à son tour la parole et précise que Mareuil dispose de 8 logements communaux. Il ajoute que 14 lots (de 1 000 m² à 18 euros/m²) sont disponibles en accession libre (juste viabilisés). Un lotissement réalisé il y a 5 ans environ, et qui comprenait 12 lots, n'en dispose plus que d'un seul à vendre à ce jour.

Concernant la commune de la Rochebeaucourt-et-Argentine, Mr BOSEDEVESY signale qu'il y a 3 arrêtés de péril en cours. Il ajoute également que la commune a pour projet d'acquérir 2 logements communaux (appartements). Il parle, par ailleurs d'un « effet Legett » sur sa commune (Legett immobilier rachète des logements, les rénove, et les met à profit de ses employés).

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

Mr OUISTE tient à signaler au bureau d'étude qu'un recensement de l'INSEE est programmé courant février 2017 sur Mareuil.

Mr BOSEDEVESY répond, quant à lui, que les logements du centre bourg n'attirent pas, d'où la vacance. A contrario, les pavillons et les maisons individuelles excentrés sont plus facilement loués.

Mme BOURDAT n'est pas d'accord avec ces propos et ajoute que pour la commune de Monsec c'est plutôt l'inverse qui se produit : la demande est plutôt sur le centre bourg, les personnes ne veulent pas habiter à l'extérieur.

Il est également noté le décalage entre la stagnation démographique de Mareuil et son volume de constructions nouvelles en périphérie directe du bourg. Ce décalage traduit une certaine désaffection du centre-bourg, qui se paupérise.

Par ailleurs, contrairement à de nombreux centres-bourgs, les élus mareuillais indiquent que la problématique de la vacance des logements au-dessus des commerces ne se pose pas avec acuité sur Mareuil.

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

Mr BOSEDEVESY répond qu'il est très compliqué et difficile de réaliser ce type d'opération (critères de ressources...).

Mme VANDENDRIESSCHE, ajoute qu'en plus de cela, il ne faut pas être en SCI pour y prétendre.

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

Concernant les équipements de santé, il apparaît qu'une maison de santé pluridisciplinaire est présente sur la commune de Mareuil. Néanmoins les données concernant les médecins ne sont pas à jour : il ne reste qu'un seul médecin, âgé de 64 ans.

Concernant les services administratifs, il est notable leur concentration sur la commune de Mareuil.

Concernant les équipements scolaires, il existe une école au Vieux-Mareuil et un groupe scolaire (de la crèche jusqu'au collège) sur la commune de Mareuil.

Concernant la vie locale, Mr OUISTE explique que le milieu associatif est très vivant et dynamique sur le territoire. Mareuil compte une trentaine d'associations.

Mr BOSDEVESY ajoute que sur la commune de la Rochebeaucourt-et-Argentine, il existe une dizaine d'associations.

Mr HAURIT termine sur cette thématique en demandant s'il existe d'éventuels projets en terme de développement, d'amélioration et / ou d'extension d'équipements publics sur le secteur et quel pourrait être le levier de développement de ce secteur.

Mr OUISTE intervient en précisant les ambitions de développement des équipements de la commune de Mareuil : ajout de tribunes au gymnase, projet local associatif caritatif (car paupérisation de la population et beaucoup de retraités avec peu de moyen), aire de covoiturage à l'entrée du bourg...

Concernant les aires de covoiturages, il est signalé au bureau d'étude qu'une autre aire de covoiturage est envisagée sur la commune de Brantôme et qu'il existe par ailleurs un Schéma Départemental des aires de covoiturages.

Mr OUISTE complète ses propos en précisant qu'une maison des services publics est en projet à Mareuil dans les locaux du bureau de poste, en complément de celui-ci. Elle comprendra des permanences et des antennes Pôle emploi, CAF, MSA, CPAM... et sera mise en service au 2^{ème} semestre 2016.

Mr OUISTE renchérit et précise que la seule possibilité de préserver le territoire est de maintenir l'activité économique.

Mr BOSDEVESY ajoute que si l'activité économique ne se pérennise pas sur le secteur, alors il n'y aura plus du tout d'habitant.

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

Concernant les entreprises et industries, Mr OUISTE précise que l'employeur le plus important sur le secteur du Mareuillais est la SELP avec environ 120 emplois constants (CDI). Néanmoins, il pose un point négatif : 80% des salariés de l'entreprise n'habitent pas à Mareuil. Il apparaît que Mareuil est essentiellement un lieu de travail, et non pas un lieu de résidence.

Mr BOSDEVESY souligne qu'il existe également le siège social de l'agence immobilière Legett, sur la commune de la Rochebeaucourt-et-Argentine, qui comptabilise environ 54 salariés (au total).

Les élus rappellent également la présence d'une carrière (CNP) sur le secteur, qui emploie environ 50 salariés. Ainsi que la présence d'une Z.A.E sur la commune du Vieux-Mareuil, n'ayant à ce jour plus de possibilité en termes d'implantation de nouvelles entreprises.

Finalement, Mr BOSDEVESY tient à signaler que l'artisanat est un secteur en plein essor sur le territoire, qu'il ne faudra pas négliger en terme de développement.

Concernant les commerces de proximité, Mr BOSDEVESY précise que la commune de la Rochebeaucourt-et-Argentine, a réhabilité un ancien commerce en restaurant qui ouvre le 1^{er} juin 2016. Il y a également sur la commune un projet de multiple rural. Le souhait de la municipalité est de développer davantage les commerces en centre-bourg afin de le redynamiser.

D'une manière générale, il apparaît que les commerces de proximité ne sont pas vraiment viables sur ce secteur (phénomène de turn-over, problème de rentabilité, fermeture des commerces à cause de la non-compatibilité avec les normes d'accessibilité handicapé...).

Concernant l'économie touristique, Mr OUISTE explique que le tourisme est en plein développement sur ce secteur (augmentation du nombre de nuitées et de la fréquentation des sites touristiques) et que c'est une réelle carte à jouer dans le PLUi. Certains des élus présents décrivent le tourisme du secteur comme un tourisme de passage, où il manquerait encore certains atouts à valoriser (aménagement et valorisation du château de Mareuil par exemple, à l'image de celui de Bourdeilles).

D'autres au contraire trouvent que l'offre en hébergements touristiques est relativement bien maillée et complète sur le territoire (territoire qui dispose de campings, de chambres d'hôtes, de gîtes...). L'aire de camping-cars située sur la commune de la Rochebeaucourt-et-Argentine est un véritable plus.

Concernant la sylviculture, il apparaît que le territoire du secteur de la Belle est le moins couvert par la forêt. De plus, il n'y a aucune scierie sur ce secteur.

Concernant l'agriculture, elle est très présente sur ce secteur, et ce sont essentiellement de grosses exploitations. Mme LANDAIS explique que ce secteur est en réalité une zone tampon entre l'élevage Nontronnais au Nord et les grandes plaines céréalières du Verteillacois au Sud.

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

Mme DENYS questionne les élus sur l'impression qu'ils se font des prescriptions liées aux zones Natura 2000, aux ZNIEFF, aux périmètres de monuments historiques, à la Directive Nitrate... Elle s'interroge également sur les apports éventuels de la richesse patrimoniale sur le territoire.

Mr OUISTE explique que rien que sur la commune de Mareuil, il y a 5 secteurs patrimoniaux protégés et ajoute que cela est une contrainte parfois (panneaux photovoltaïques interdits par exemple). Néanmoins, il précise que c'est aussi un atout indéniable qui permet la préservation d'un cadre de vie de qualité.

Mr BOSDEVESY ajoute que la Nizonne classée en zone Natura 2000, comme le plateau d'Argentine attirent un nouveau type de touristes : les touristes naturalistes.

Mr OUISTE reprend la parole et explique que Mareuil a entrepris de mettre en valeur son petit patrimoine (lavoirs, puits, croix). Il expose également le projet de maison du PNR à St-Pardoux-de-Mareuil qui sera ouvert exclusivement en été avec la présence d'un animateur. Il précise que, même si la commune s'est retirée pendant 2 / 3 ans du PNR, c'est plutôt un atout aujourd'hui pour la commune.