

# PLUi de Dronne & Belle

---

## Compte-rendu de réunion Atelier de Secteur - Brantômois – 09 mai 2016

### Liste des participants :

- Mme RATINAUD Monique : maire de Brantôme.
- M. MARTINOT Claude : membre du COMPIL et 1<sup>er</sup> adjoint de Brantôme.
- Mme THORNE Fabienne : conseillère communautaire de Brantôme.
- M. NEYCENSSAS Christian : adjoint de Brantôme.
- M. CHAPEAU Gaston : maire délégué de Brantôme.
- M. ZNAIDA Edmond : adjoint.
- M. VILHES Frédéric : conseiller municipal.
- Mme LANDAIS Anémone : membre du COMPIL et maire de St-Félix-de-Bourdeilles.
- 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 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 Brantômois 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 rappelant le but de ces réunions de secteur et en précisant que la commune de Brantôme représente un secteur à elle seule puisqu'elle apparaît comme un pôle d'importance sur le territoire de la CCDB.*

Mme COURNU, mandataire, présente 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 Brantômois, 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 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 Brantômois, mais que ce sont pour la plupart des anglais qui cherchent des résidences secondaires dans les hameaux isolés.

Mr HAURIT indique également que les infrastructures économiques du Brantômois et du Champagnacois sont à même de participer à la croissance démographique. L'un des enjeux du PLUi valant PLH sera de capter la population active nouvelle et de reconnecter les dynamiques économiques et résidentielles.

Mme RATINAUD ajoute que depuis une dizaine d'année les différentes catégories (anciens / nouveaux arrivants, etc.) de population commencent à se brasser (évolution des mentalités). Néanmoins, une partie des nouveaux arrivants constitue une population de « passage » (turn-over résidentiel) : emplois saisonniers de l'hôtellerie / restauration, éclatement des familles (décohabitations non prévues).

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

Mme RATINAUD estime que le secteur de Brantôme est relativement cher en terme d'accession à la propriété puisque les prix des terrains sont généralement élevés (pouvant parfois aller jusqu'à 35 euros / m<sup>2</sup>). De même, les loyers tendent à augmenter sous l'effet de la rétention des biens à des fins touristiques (gîtes, etc.).

Elle ajoute que certains terrains constructibles sont « bloqués » puisque disponibles, mais pas à vendre (rétention « familiale »).

Il est précisé que l'offre en logements sociaux est minime, mais que néanmoins, la commune dispose de 4 logements communaux.

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

Plusieurs représentants élus du secteur répondent à cette interrogation et précisent les causes de ce phénomène : la population préfère aller vivre dans les hameaux isolés plutôt qu'à la « ville » ; la

problématique de la voiture et du manque de stationnement ; la présence de logements dégradés et en mauvais état en centre bourg (un arrêté de péril sur une maison du bourg) ; des logements qui sont par ailleurs énergivores ; l'imbrication des maisons mitoyennes ; la forme des maisons (hautes et étroites, très peu pratiques par conséquent)...

Mme COURNU intervient et explique qu'il serait éventuellement possible de proposer de nouvelles offres d'habitat en centre bourg. Il suffirait de regrouper plusieurs petits îlots vacants accolés, afin de créer des logements horizontaux plus spacieux.

Mme RATINAUD répond que cela pourrait être une bonne idée, mais difficilement réalisable puisque ce sont généralement des propriétaires privés et différents d'une maison à l'autre.

Elle explique également que les logements vacants sont de plus en plus nombreux et cela périodiquement, puisqu'un nouveau phénomène est en train d'émerger sur la commune : les propriétaires qui mettent leur bien en location, préfèrent les garder à disposition pour la location saisonnière plutôt que de les louer à l'année.

Mme COURNU propose à la commune, la possibilité de mettre en place une taxe sur les logements vacants, ou bien encore, une taxe sur les terrains constructibles non vendus.

Mme RATINAUD revient sur la question des stationnements en centre bourg, et explique que s'il y avait plus de garage à louer, cela changerait la donne. Les stationnements touristiques sont également source de problème lorsque vient la saison estivale.

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

Mme LANDAIS répond que la rénovation est compliquée pour les communes en raison des contraintes diverses auxquelles l'octroi d'aides est subordonné : contraintes architecturales, plafonds de ressources, etc.

Mme RATINAUD ajoute cependant que l'opération de ravalement des façades avait bien fonctionné sur la commune (les subventions de l'état, correspondant à 50% de l'enveloppe travaux, avaient permis de rénover plus de 20 façades il y a une quinzaine d'année).

Il apparaît par ailleurs que sur le territoire l'OPAH a mieux fonctionné pour les propriétaires privés occupants que pour les propriétaires bailleurs, pour qui les politiques nationales et départementales sont moins incitatives.

Mr HAURIT indique qu'un relevé précis des logements vacants et dégradés sera établi afin de cibler des îlots prioritaires et stratégiques. Il apparaît en effet que la priorisation des interventions sur un îlot stratégique ("opération vitrine") génère souvent des externalités positives sur les autres immeubles en envoyant des signaux positifs aux investisseurs. A cet égard, Madame RATINAUD précise qu'elle est disposée à participer au repérage des immeubles vacants.

En tout état de cause, il est précisé que la revitalisation du centre-bourg de Brantôme devra nécessairement s'adosser à une réflexion globale sur l'organisation et le fonctionnement de la ville (équipements, commerces, habitat, espaces publics, régulation des zones à urbaniser sur les extérieurs, etc.).

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

Mme RATINAUD précise que la finalisation du lotissement de la Pouge est prévue.

Mr MARTINOT ajoute que ce sont 17 lots qui ont été vendus en 2 ans, dont 2 en locations.

**Mr HAURIT interroge ensuite les élus sur l'efficacité du dispositif d'équipements.**

**Concernant les équipements de santé**, Mme RATINAUD tient à signaler que les chiffres apparaissant sur la carte ne sont pas exacts. Sur la commune de Brantôme, il reste à proprement parler à peine un médecin (3 dont 2 > 55 ans).

Mr VILHES précise que c'est par ailleurs étonnant que Brantôme ne soit pas classé en zone déficitaire.

Mr GROLHIER expose le problème de l'implantation peu stratégique des équipements sur le territoire de la CCDB (par exemple les piscines de Bourdeilles et de Champagnac-de-Belair implantées sur des communes proches, ou bien encore le projet de bibliothèque à Bourdeilles, en « concurrence » avec celle de Brantôme, et précise qu'il faut absolument éviter les zones blanches.

**Concernant l'organisation territoriale** de Brantôme et son imbrication dans la CCDB, il est ressorti durant la réunion que le secteur Brantômois drainait une petite couronne (grâce à ses associations, son supermarché, le marché du vendredi matin...) et qu'il était une zone transitoire (zone pivot entre 4 pôles urbains). 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 : Brantôme pourrait être rattachée à l'agglomération de Périgueux.

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

**Concernant les entreprises et industries**, Mr GROLHIER intervient et précise qu'il est peu pertinent de considérer le secteur de Brantôme tout seul. Certes, Brantôme concentre des entreprises génératrices d'emplois (Euroflash, Périgord Vert –perspectives de + 50 emplois-) ; Néanmoins, Condat-sur-Trincou et Champagnac-de-Belair sont également des communes pourvoyeuses d'emplois (Martine Spécialités, St-Michel) inscrites dans le pôle d'emploi Brantômois. Il explique que sur ce secteur, l'agro-alimentaire et l'activité touristique sont des atouts qui doivent être valorisés et servir de levier au développement du territoire.

Mme COURNU précise qu'il faut impérativement éviter d'avoir deux pôles en concurrence sur le territoire de la CCDB (Mareuillais / Brantômois), et qu'il faut plutôt favoriser la complémentarité et la fluidité des atouts pour créer une réelle cohérence de territoire.

Mr GROLHIER renchérit en insistant sur le fait que Brantôme est une zone tampon qui doit faire le lien entre les communes de la CCDB. Il précise que si Brantôme se dévitalise, les autres communes sont vouées à « s'éteindre ».

Mr HAURIT prend part en expliquant l'interdépendance indispensable entre le développement de Brantôme et le développement des autres communes de la CCDB.

**Concernant l'économie touristique**, Mme RATINAUD explique que celle-ci est en progression, mais que les commerçants l'ont très peu ressentie. Elle précise que les commerces de proximité subissent les fluctuations saisonnières (et de ce fait, pour la plupart, ferment leur local durant l'hiver). Cela a une répercussion sur l'attractivité du territoire en hors saison (par exemple : 30 restaurants ouverts l'été contre 5 à peine en hiver).

Mr VILHES demande s'il existe un outil qui permettrait de faire varier la taxe professionnelle selon qu'on soit commerçant à l'année ou en saison, afin d'inciter les commerçants à rester ouverts toute l'année. Il précise que c'est une ville « musée » où les commerces de proximité deviennent essentiellement des commerces liés au tourisme (restaurant, magasin de souvenir, bijouterie...).

Mme THORNE ajoute que le tourisme vert est en plein essor sur le territoire, et que d'ici la saison estivale 2016, un point de baignade (projet de plage nautique) sera ouvert à Brantôme (près du parking Henri IV, en face des canoës).

**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 (scierie Chanceaux, producteur de palettes, qui importe du pin des landes puisque le coût est moindre).

Mme THORNE explique qu'il existe une coopérative « Alliance Forêt Bois » (forêt de la Double) qui achète toutes les coupes de bois et ventile les types de bois en fonction des filières dominantes (palettes, tonneaux...). Cela pourrait être intéressant à mettre en place sur le territoire de la CCDB.

**Concernant l'agriculture**, elle est très minoritaire sur le secteur (environ 5 agriculteurs).

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

Mme RATINAUD répond que beaucoup viennent travailler sur le territoire mais qu'ils habitent ailleurs.

Certains des élus suggèrent qu'il serait intéressant de réaliser un questionnaire à destination des grandes entreprises pour savoir d'où viennent les personnes qui travaillent sur le territoire.

**Mme DENYS termine par une question sur les qualités de Brantôme à devenir un pôle d'excellence rurale.**

Mme RATINAUD intervient en expliquant que Brantôme avait candidaté comme Pôle d'excellence rurale sur le thème du Tourisme, lors de la création de l'office de tourisme, mais qu'elle n'avait pas été retenue. C'est la filière Cuir du Nontronais qui a été soutenue à l'échelle départementale.

Mr GROLHIER explique par ailleurs que le terroir local, notamment la truffe (le marché de Brantôme est le deuxième marché de truffe de la Dordogne) pourrait être une qualité à mettre en avant sur le territoire de la CCDB.

Il ressort également que la valorisation des produits locaux (circuits-courts) est un atout qu'il serait intéressant de pérenniser et qui s'applique d'ors et déjà très ponctuellement sur le territoire (exemple : partenariat cantine bio une fois par semaine au collège de Brantôme, marché des producteurs locaux...).

- **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 sur le 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 peupliers dans la vallée de la Dronne) 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, outils de protection de ces aspects environnementaux et paysagers, qui n'est néanmoins appliquée que sur 3 communes du territoire de la CCDB.

Mr VILHES rappelle également la DDmarche et ses fiches actions à articuler avec le PLUi.

**Mr HAURIT demande aux élus s'ils ont en tête des lieux particuliers qu'ils aimeraient valoriser davantage.**

Il en ressort que :

- La fontaine d'amour pourrait être aménagée et valorisée.
- Le dolmen de Brantôme et de Valeuil sont très peu valorisés alors que ce sont pourtant des monuments historiques.
- L'abbaye de Boschaud est un lieu d'exception qui devrait être mis en avant.

**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, 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).