

# PLUi de Dronne & Belle

---

## Compte-rendu de réunion Atelier de Secteur – Nizonne – 30 mai 2016

### Liste des participants :

- M. CHARRON Eric : maire de Beaussac.
- M. LAURENCON Jacky : adjoint, Rudeau-Ladosse.
- Mme LACHAUD Jacqueline : conseillère Beaussac.
- Mme MARCENAT Stéphanie : 1<sup>ère</sup> adjointe Beaussac.
- M. D'HARVENG Thibault : conseiller, Rudeau-Ladosse.
- Mme LAUGERE Emilie : conseillère, Rudeau-Ladosse.
- Mme DESJARDINS Martine : maire de Rudeau-Ladosse.
- Mme CELESTINE Huguette : conseillère, les Graulges.
- M. LIZARD Jean-Pierre : conseiller, les Graulges.
- M. CHEYRASE Didier : 1<sup>er</sup> adjoint, les Graulges.
- M. MARCHAND Jean-Marie : maire, les Graulges.
- M. RAYMONDAUD Max : maire de Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier.
- M. BROUILLAUD Jean-Claude : conseiller, St-Sulpice-de-Mareuil.
- Mme LAFORET Maryvonne : adjointe, St-Sulpice-de-Mareuil.
- M. AIMONT Jean-Luc : maire de St-Sulpice-de-Mareuil.
- M. MORIN Pierre : maire de Puyrenier.
- M. GROLHIER Jean-Pierre : vice-président de la CCDB et maire de Villars.
- Mme COLBAC-BEAUUVIEUX 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 Nizonne 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 du projet PLUi, 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.

M. HAURIT prend à son tour la parole et dresse très succinctement un portrait de territoire du secteur de la Nizonne, 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, M. HAURIT questionne les élus sur la perception qu'ils se font des dynamiques démographiques sur leur secteur.**

M. MORIN répond qu'il n'y a pas suffisamment d'activités sur ce secteur et que par conséquent les jeunes ménages ne viennent pas s'y installer. Il précise que ce sont beaucoup de retraités, et les personnes du « cru » qui résident sur le secteur de la Nizonne.

M. MARCHAND ajoute que beaucoup de Hollandais et d'Anglais résident sur les Graulges à l'année.

M. CHARRON explique qu'il est dans le même cas. Beaucoup d'étrangers viennent s'installer sur la commune de Beaussac : soit ils construisent du neuf, soit ils rénovent de vieilles habitations.

M. MARCHAND renchérit et précise qu'il n'existe souvent pas de cohabitation entre les personnes du cru et les nouveaux arrivants étrangers. Certains ne cherchent pas toujours à s'intégrer à la vie locale.

M. HARVENG décrit, quant à lui, les nouveaux arrivants comme des néo-ruraux, qui travaillent essentiellement en dehors de la communauté de communes.

Mme MARLENAT souligne que le territoire est attractif pour ce genre de personnes : ils recherchent le calme, la tranquillité, et travaillent ailleurs (sur des pôles d'emplois importants) ou en télétravail.

M. HARVENG indique tout de même que le réseau de télécommunication Haut Débit (HD) n'est pas encore généralisé sur toutes les communes de Dronne & Belle, et qu'il reste, de ce fait, parfois difficile de faciliter l'accueil de nouvelle population.

**M. HAURIT relance la discussion, et souhaite savoir s'il existe une identité propre sur le secteur de la Nizonne.**

M. MORIN répond qu'il n'existe pas à proprement parler d'identité autour de la Nizonne. Néanmoins, les habitants du territoire de Dronne & Belle s'identifient généralement à une échelle plus vaste, celle du « Périgord vert ».

**M. HAURIT aborde cette fois-ci la question de l'offre en logement (locatifs, sociaux, communaux) et les éventuels dysfonctionnements en matière d'habitat qui pourraient exister sur le territoire.**

**Concernant le parc locatif communal**, M. MARCHAND, précise que sur la commune des Graulges, il existe un parc locatif communal, mais qui n'est pas loué dans sa globalité.

A Beaussac, M. CHARRON explique que ce n'est pas le cas : le parc communal comprend 5 logements, tous loués. Il ajoute que ce sont des locataires de longue date qui résident dans ce parc communal, et qu'il n'y a, par conséquent, pas de turn-over.

M. RAYMONDAUD indique que 4 logements communaux sont présents sur la commune de Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier et qu'il existe une forte demande pour ce type de logements.

A Rudeau-Ladosse, Mme LAUGERE souligne qu'il y a 5 logements communaux.

M. AIMONT, ajoute que 3 logements communaux sont présents sur St-Sulpice-de-Mareuil.

M. MORIN spécifie qu'à Puyrenier aucun logement communal n'existe.

**Concernant les terrains constructibles**, M. HARVENG intervient et explique que si le nombre de permis de construire évolue très faiblement, c'est parce que cela revient trop cher aujourd'hui d'acheter un terrain, et d'y faire construire une maison. Il ajoute que les personnes qui viennent s'installer sur le secteur souhaitent changer de vie : ils recherchent des maisons individuelles, avec du terrain, loin du stress de la ville...

M. AIMONT répond, quant à lui, que sur la commune de St-Sulpice-de-Mareuil, plus aucun permis de construire n'a été délivré depuis plus de 3 ans. Il précise pourtant que les terrains sont raccordés à l'assainissement collectif, mais que personne n'en veut. La station d'épuration, utilisée qu'à 30% de sa capacité, n'est pas rentable.

M. CHARRON précise que sur la commune de Beaussac, il ne reste que 3 terrains constructibles.

Mme DESJARDINS ajoute que sur la commune de Rudeau-Ladosse, il n'y a plus de surface constructible disponible dans la carte communale. Elle explique que cela pose parfois problème pour les habitants qui souhaitent faire des agrandissements et/ou des piscines (non autorisés en zone non constructible d'une carte communale).

Les élus restent assez pessimistes en termes de vision de développement de ce secteur, puisqu'ils pensent que le recentrage des zones constructibles sera essentiellement effectué sur les pôles de Brantôme et Mareuil.

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

M. AIMONT répond que sur la commune de St-Sulpice-de-Mareuil, ce sont près de 80% des maisons du centre-bourg qui sont vides. Cela s'explique notamment par le fait que la plupart des personnes âgées quittent leurs logements pour partir en maison de retraite ; mais aussi, à cause des prix de vente excessifs. Selon lui, le bourg se dévitalise et la population ne s'y renouvelle pas, alors qu'il est relativement bien situé (sur un axe Mareuil/Nontron).

**M. GROLHIER questionne alors l'assemblée sur le devenir de ces territoires ruraux profonds. Quels possibilités existent-ils pour des communes excentrées et isolées de se développer...**

Mme MARLENAT expose son point de vue, et explique que l'élément charnière du développement de ces territoires devra justement être la préservation et la mise en valeur d'un cadre de vie de qualité déjà présent sur le territoire.

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

M. AIMONT précise que sur la commune de St-Sulpice-de-Mareuil, plusieurs montages de dossier OPAH ont été effectués. D'autres participants indiquent que si plusieurs propriétaires y sont éligibles, ils préfèrent ne pas en faire la demande, afin de s'affranchir des montages administratifs et des contraintes posées.

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

**Concernant les équipements scolaires**, il apparaît que l'école constitue le principal vecteur d'intégration des nouveaux arrivants, et le support de dynamiques collectives (sur Beaussac).

Mme MARLENAT précise que l'école de Beaussac comprend 2 classes, ayant tous les niveaux (de la petite section de maternelle jusqu'au CM2).

M. CHARRON ajoute que cette école accueille aussi bien les enfants des communes du secteur de la Nizonne, que des communes voisines (hors Communauté de Communes Dronne et Belle).

**Concernant les équipements de santé**, M. AIMONT souligne l'existence d'une réelle problématique. En effet, la répartition de ce type d'équipements n'est pas cohérente avec les secteurs, et les investissements ne sont pas viables (centre médical de Mareuil qui avait été demandé par des professionnels, et qui se sont finalement installés ailleurs). Ce secteur est en zone déficitaire au titre de l'Agence Régionale de la Santé.

Mme LAFORET ajoute qu'un projet « Autisme Méditerranée » à Mareuil n'a jamais vu le jour alors qu'il aurait permis d'accueillir de nouvelles familles et de créer des emplois locaux.

M. AIMONT indique que le service à la personne, géré par le CIAS, fonctionne, pour sa part, très bien.

**Concernant la vie locale**, M. CHARRON indique que le milieu associatif est dynamique sur le secteur. A Beaussac, il existe 4 associations, et, une dizaine en tout sur le secteur de la Nizonne qui fédère les habitants et favorise le lien social.

M. HARVENG ajoute que des initiatives locales ont été mises en place, dont notamment celle de la coopérative d'achat local (30 familles pour acheter groupé local).

M. CHARRON reprend la parole, et souligne par ailleurs que s'il y a du lien social sur ce secteur, c'est aussi grâce à l'école, véritable vecteur d'intégration qui crée une dynamique fédératrice.

**Concernant l'organisation territoriale** du secteur de la Nizonne et son imbrication dans la CCDB, il est ressorti durant la réunion que ce secteur est essentiellement un secteur pivot, tiraillé entre plusieurs pôles alentours : Nontron, Mareuil, Angoulême, Ribérac, Brantôme, Villebois-la-Valette. C'est pourquoi, il ne dispose d'aucun équipement de santé et de service administratif répartis, dès lors, sur ces pôles avoisinants.

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

**Concernant les entreprises et industries**, selon les élus, il n'en existe à priori pas sur le secteur. M. GROLHIER souligne tout de même l'employeur le plus important du secteur : le « rocher de Guyenne » présente sur la commune de Rudeau-Ladosse. Celle-ci est désormais un ITEP (Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique) et accueille 40 / 50 enfants désocialisés qui apprennent une discipline (CET) : la cuisine (en partenariat avec le restaurant d'application de Mareuil), l'informatique, la mécanique...

**Concernant les commerces de proximité**, M. AIMONT tient à préciser qu'il existe des tournées en milieu rural de petits commerçants (boulangers, épiciers, bouchers) qui facilitent le maintien des personnes âgées dans leur logement souvent isolé.

Mme MARLENAT prend part en expliquant qu'hormis ces tournées, très peu de commerces de proximité sont présents sur le secteur, alors qu'il existe une réelle demande.

M. CHARRON souligne qu'une seule boulangerie est présente sur le secteur ; Elle est située sur la commune de St-Sulpice-de-Mareuil.

Il est par ailleurs précisé la présence de quelques artisans (charpentiers, tourneur sur bois...), de deux scieries, et d'une imprimerie sur le secteur.

**Concernant l'économie touristique**, les élus précisent qu'il existe sur ce secteur quelques chambres d'hôtes qui proposent une offre en hébergement touristique. Deux campings sont également présents dont un à St-Sulpice-de-Mareuil qui souhaiterait se développer davantage, et un aux Graulges laissé quelque peu à l'abandon. Ils ajoutent néanmoins que les touristes privilégient les courts séjours sur le territoire (occupation des hébergements touristiques 6 à 8 semaines seulement sur toute l'année).

Il apparaît par ailleurs que les touristes qui viennent sur ce secteur sont principalement des randonneurs et cyclistes qui empruntent les chemins du PDIPR. Un nouveau type de tourisme se développe très légèrement sur le territoire : le tourisme naturaliste (touristes qui sont attirés par la richesse écologique et la biodiversité de la vallée de la Nizonne, site Natura 2000), plus ou moins en lien avec le réseau des gîtes Panda (PNR Périgord-Limousin).

Le centre équestre de Beaucueil propose aussi bien des offres aux touristes, qu'aux locaux.

**Concernant la sylviculture**, il apparaît que la couverture forestière du territoire de la CCDB est sous-exploitée. M. MORIN, explique qu'en plus de cela, le bois exploité sur le secteur est principalement utilisé pour la fabrication de pellets, souvent responsable de la coupe-rase d'une parcelle, suivie d'une non replantation.

Mme COURNU signale à ce titre, qu'il ne faut pas favoriser la filière bois au détriment de la qualité des paysages et de la biodiversité (coupes-rases, enrésinement des massifs, peupleraies dans les vallées...).

M. AIMONT renchérit en exposant la problématique du morcellement du parcellaire, de la préservation des parcelles boisées par des propriétaires privés pour la cueillette des cèpes, du manque d'entretien et de l'abandon de certaines forêts depuis la tempête de 1999.

M. CHARRON précise que la forêt de Beaussac est divisée entre de multiples propriétaires qui n'appartiennent, pour la plupart, même pas à des résidents locaux (des investisseurs).

M. HARVENG souligne que le territoire dispose de bois de qualité (merisier, Alisier torminal), qui ne sont pas valorisés à juste titre (employés pour le chauffage, alors que ce sont des bois d'œuvre nobles).

**Concernant l'agriculture**, M. CHARRON explique que c'est un domaine particulièrement dominant sur ce secteur. Il indique que quelques petites entités favorisent le développement des circuits-courts, concurrencées néanmoins par de plus grosses exploitations agricoles « industrielles ».

Des efforts pourraient encore être faits sur la production de légumes bio locaux (AMAP locales, cantines, épicerie bio de Mareuil...).

M. HARVENG ajoute que l'implantation de nouveaux agriculteurs est compliquée à cause des difficultés d'accès au foncier agricole.

- **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, etc. Elle s'interroge également sur les apports éventuels de la richesse patrimoniale sur le territoire.**

D'une manière générale, les élus précisent que pour les agriculteurs cela peut être une contrainte (néanmoins, possibilité de signer des contrats MAEC -mesure agro-environnementale et climatique). A contrario, pour les habitants, ces prescriptions sont des vecteurs nécessaires pour la préservation de l'environnement et de ces espaces naturels.

M. AIMONT explique que sur le secteur, beaucoup de châteaux sont présents et fondent la richesse patrimoniale du territoire. Néanmoins, il précise que seul le château des Bernadières est ouvert au public, tous les autres sont des châteaux familiaux fermés au public.