

**Élaboration du PLUI de Dronne et Belle
Compte-rendu du Séminaire des Maires
4 novembre 2017 – Brantôme (salle RPA)**

Liste des participants :

Structure	Représentants
Biras	M. SECHERE Claude, Maire
Bourdeilles	
Brantôme-en-Périgord	Mme RATINAUD Monique, Maire M. MARTINOT Claude, 1 ^{er} Adjoint M. ARLOT Yves, Conseiller délégué
Bussac	M/ MERLE Bernard, 1 ^{er} Adjoint M. DELCAUD Jean-Pierre, 2 ^{ème} Adjoint
Cantillac	M. NIQUOT Pierre, Maire M. BORDAS Sébastien, 2 ^{ème} Adjoint Mme CHOLET Nathalie, Conseiller
Champagnac de Belair	M. HARMAND Benoît, 1 ^{er} Adjoint
Condat sur Trincou	M. THOMAS François, Maire M. MILLARET Francis, 1 ^{er} Adjoint M. FOUSSETTE Jean-Claude, 3 ^{ème} Adjoint
Eyvirat	M. DEMEULENAERE Eric, 2 ^{ème} Adjoint
La Chapelle Faucher	M. MAZIERE Christian, Maire M. MOIRAND Bernard, Conseiller
La Chapelle Montmoreau	M. PEYROU Alain, Maire
La Gonterie Boulouneix	M. LAGARDE Jean-Jacques, Maire
La Rochebeaucourt et Argentine	M. BOSDEVESY Michel, Maire M. DAUPHIN Bruno, Conseiller M. LOURS Yves, Conseiller
Mareuil-en-Périgord	M. OUISTE Alain, maire de Mareuil M. COUVY Jean-Paul, Maire délégué de Monsec Mme BOURDAT Élise, 1 ^{ère} Adjointe à Monsec M. GODARD Guy, Conseiller à Vieux-Mareuil M. MORIN Pierre, Maire délégué de Puyrenier
Quinsac	M. DUBREUIL Michel, Maire M. BOURINET Michel, Conseiller M. DUCHANGE Michel, 1 ^{er} Adjoint
Rudeau Ladosse	M. LAURENCON Jacky, 1 ^{er} Adjoint
Saint Crépin de Richemont	M. SCIPION Christian, 1 ^{er} Adjoint
Sainte Croix de Mareuil	Mme BOYER Josiane, Maire
Saint Félix de Mareuil	
Saint Pancrace	M. MARTINOT Jean-Jacques, Maire M. GOSME Laurent, Conseiller
Sencenac - Puy de Fourches	Mme CAPOT Marie, Conseiller M. BOYER Pascal, Conseiller
Valeuil	M. MAZOUAUD Pascal, Maire
Villars	M. GROLHIER Jean-Pierre, Maire M. FAYE Jacques, 2 ^{ème} Adjoint M. BRAMAUD Bernard, Conseiller
Communauté de communes Dronne et Belle	Mme GAZAILLE Annick, DGS M. CHEVREL Jérôme, DGA Mme CARLIER, chargée de mission urbanisme/environnement
Bureau d'études BE-HLC et co-contractants	Mme COURNU Hélène, ingénieur paysagiste M. HAURIT Benjamin, urbaniste - sociologue

Liste des excusés :

- Mme LANDAIS, Maire de Saint Félix de Bourdeilles /de Mareuil
- M. Olivier Chabreyrou, Maire de Bourdeilles

Objet de la réunion : Débat sur l'avant-projet de PADD

Introduction par Monsieur Couvy

Le PLUi est le support de notre projet de territoire. Nous avons déjà validé son analyse et les enjeux issus du diagnostic, présenté il y a un an lors du précédent séminaire des maires (en novembre 2016).

Nous avons également retenu en Conseil Communautaire (en février 2017) le scénario de « campagne habitée » pour le développement de notre territoire. Celui-ci envisage une croissance de 0.6 %/an de la population, ce qui est un rythme dynamique et ambitieux comparativement aux évolutions récentes, mais qui reste réaliste sous réserve d'un engagement fort de la collectivité, notamment dans la redynamisation des bourgs. Sont également recherchés la mise en réseau et la complémentarité entre les bourgs, ainsi qu'un renforcement de l'armature territoriale autour de ces pôles de référence que sont Brantôme-en-Périgord et Mareuil-en-Périgord.

Cela étant, il faut maintenant que l'on se fixe des objectifs en matière de développement économique et social, d'urbanisme et d'environnement à la hauteur des enjeux identifiés et du scénario choisi. On vous présente donc aujourd'hui un projet de PADD (projet d'aménagement et de développement durables), fruit de la concertation avec les membres du CoTra PADD et du COPIL, mais aussi avec les habitants et les élus lors des ateliers de secteur (mars 2017).

Le PADD est un document extrêmement important pour l'avenir de Dronne et Belle, car il précise les actions que nous allons mettre en œuvre pour attirer de nouveaux habitants et redynamiser notre territoire. Nous sommes là aujourd'hui pour en discuter/débattre. La version finale du PADD tiendra compte de vos remarques et de celles déjà formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA), rencontrées le mois dernier.

Enfin, avant de donner la parole à Jean-Pierre Grolhier, je tiens à remercier le Bureau d'études BE-HLC et ses co-contractants qui nous accompagne dans l'élaboration de ce PLUi pour leur écoute et la qualité de leur travail, ainsi que mes Directeurs adjoints, Annick Gazaille et Jérôme Chevrel, et Annabelle Carlier qui occupe depuis septembre le poste de chargé de mission urbanisme/environnement au sein de la Communauté de communes.

Présentation du projet de PADD par Monsieur Grolhier

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

Sont rappelés les grandes étapes de l'élaboration du PLUi, les enjeux issus du diagnostic, la validation par le Conseil communautaire du scénario de campagne habitée et de l'hypothèse de croissance démographique de 0.6 % sur la période 2013-2030.

M. Grolhier insiste sur le fait que cet objectif de croissance va nécessiter des efforts importants, sans quoi la croissance démographique continuera « au fil de l'eau », voire
PLUi- Séminaire des Maires du 4 novembre 2017

diminuera, notamment du fait de la volonté politique du Grand Périgueux de recentrer son urbanisme (impact sur la croissance démographique de l'Arc Sud), ce qui pourrait entraîner la mort à petit feu de notre territoire.

Monsieur Grolhier rappelle que le projet de PADD se base sur le diagnostic et les enjeux identifiés et que les orientations du PADD déclinent des actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du scénario de campagne habitée et la croissance démographique de 0.6 %.

Les orientations du PADD et leurs déclinaisons en actions sont explicités, ainsi que leurs conséquences sur le bâti, les équipements et les ZAE. Monsieur Grolhier indique les prochaines étapes pour finaliser la phase « PADD » et débiter la phase « réglementaire ». Il conclut en indiquant que pour mettre en œuvre le PLUi, il faudra en priorité :

- décliner dans les documents réglementaires la réduction importante des surfaces constructibles
- se doter d'un projet politique en matière d'urbanisme et d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité
- structurer le service habitat au sein de la CCDB
- réaliser des études pour envisager la reconquête des centres-bourgs.

Discussions sur la répartition des gains démographiques et résidentiels projetés

Bruno Dauphin indique que 0.6 % de croissance démographique est un objectif très ambitieux au regard des prévisions d'autres études et qu'il n'est pas du tout certain que nous arriverons à cette croissance-là. Il cite par ailleurs l'exemple d'Hermès qui va implanter sa nouvelle usine ailleurs que sur notre territoire, alors qu'il y a de la place pour accueillir ce développement d'activité. **Jean-Pierre Grolhier** répond que cet objectif de croissance nécessitera en effet des efforts importants. Il précise que dans le cas d'Hermès, ce n'est pas un problème de terrain disponible, mais plutôt de recrutement de main d'œuvre qualifiée qui les fait construire une autre usine ailleurs que sur notre territoire. Ainsi, si on ne crée pas de croissance démographique sur notre territoire, les entreprises auront du mal à recruter, avec les conséquences que cela entraînera.

Claude Martinot affirme que les personnes qui construisent actuellement dans l'Arc Sud n'iront pas s'installer dans le Nord de notre territoire, mais se dirigeront plutôt vers Agonac ou d'autres villes à proximité immédiate de Périgueux si l'on contraint le développement démographique dans ce secteur. **Jean-Pierre Grolhier** répond que l'idée est de rééquilibrer les croissances démographiques sur l'ensemble du territoire en développant l'attractivité de nos pôles de références et de nos bourgs relais pour y attirer de nouvelles populations.

Bernard Merle souligne qu'il ne faut pas contraindre le flux de population dans l'Arc Sud, car les personnes ne viendront de toute façon pas dans le Nord. **Jean -Pierre Grolhier** rétorque que si on maintient la croissance actuelle dans l'Arc Sud et que l'on veut une croissance globale sur le territoire de 0.6 %, cela veut dire que l'on envisage une croissance nulle sur les autres parties du territoire. Pour éviter cela et attirer de

nouvelles populations, il faut renforcer l'attractivité de notre territoire, notamment des centres-bourgs et développer les services. Il faut aussi travailler sur le développement d'activités industrielles et artisanales. Cela peut être favorisé par la commande publique (par exemple, cas des villes où la cantine est passée au bio, qui ont vu leur population augmenter).

Claude Séchère renchérit sur le fait que limiter l'offre dans l'arc sud va ne faire que déplacer les gens vers Périgueux. **Jean-Pierre Grolhier** répond que l'objectif est d'orienter et non de contraindre les nouvelles populations à venir s'installer ailleurs, en développant les services et l'attractivité des centres-bourgs. **Jean-Paul Couvy** ajoute que l'objectif de croissance démographique dans l'arc sud est de 0.7 %, soit plus que l'objectif global de 0.6 %. **Jean-Pierre Grolhier** précise qu'en tant qu'élus, nous avons la responsabilité d'infléchir la tendance actuelle pour que le territoire ne meure pas. De plus, le PLUi est évolutif, des révisions sont prévues tous les 6 ans et permettront, si nécessaire, de le réorienter.

Discussions sur l'habitat

Monique Ratinaud indique qu'il y a une incohérence entre la volonté de faire de la production agricole à côté des habitants et en même temps de densifier l'urbanisme, comme par exemple sur le Grand Périgueux. **Jean-Pierre Grolhier** répond que la densification urbaine se fera dans les bourgs et en périphérie immédiate des bourgs ou sur du foncier agricole de faible valeur agronomique. Par ailleurs, si l'on veut faire travailler les agriculteurs, il leur faut des débouchés, donc des habitants sur le territoire.

Pierre Niquot mentionne que sur certains terrains constructibles, il y a des opérations financières avec plus-value à la revente, sans qu'il y ait de construction de faite et pose la question de savoir comment inciter les gens à construire sur leur terrain constructible et éviter cette dérive. **Jean-Paul Couvy** indique que la collectivité peut imposer une taxe sur les terrains constructibles non bâtis, mais qu'elle doit alors être applicable sur toute la collectivité. **Jean-Pierre Grolhier** précise que la plupart des terrains constructibles non construits à ce jour seront probablement déclassés dans le nouveau zonage, sauf pour les projets de lotissements où des investissements ont d'ores et déjà été réalisés par les communes (ex : extension de voirie, raccordement aux réseaux)

Pascal Mazouaud indique qu'il est difficile de mettre en adéquation l'offre et la demande de terrain et mentionne qu'il faudrait faire la démarche vers les propriétaires pour leur demander s'ils sont vendeurs de leur terrain et les conscientiser au prix réel actuel de leur bien (baisse des prix dans l'immobilier ancien). Ainsi, des jeunes pourraient accéder à la propriété, acheter des bâtiments anciens, même s'il faut y faire des travaux.

Monique Ratinaud intervient en suggérant que pour qu'il y ait adéquation entre l'offre et la demande, il faudra qu'il y ait de la souplesse dans le PLUi, notamment dans le changement de destination des bâtiments agricoles anciens ou des terres à faible valeur agronomique. **Hélène Cournu** répond qu'il va être demandé aux élus de repérer les dents creuses et les bâtiments pouvant potentiellement changer de destination sur leur territoire pour pouvoir l'intégrer dans le zonage du PLUi. Il faudra

néanmoins que ces bâtiments remplissent plusieurs critères, comme l'existence du raccordement au réseau d'assainissement, à la voirie,...

Bruno Dauphin interroge sur l'impact fiscal qu'auront ces changements d'orientation des bâtiments. **Jean-Paul Couvy** rétorque qu'à partir du moment où le bâti n'est plus lié à une activité agricole, il devrait déjà être taxé. **Hélène Cournu** précise que le changement de fiscalité intervient lorsque le changement de destination est effectif.

Alain Ouiste indique qu'il faudrait mener une action auprès des Architectes de France pour que dans les zones protégées, ils assouplissent leur position. **Hélène Cournu** répond que dans le cadre du PLUi, Mme Haninnen a proposé de modifier les périmètres de protection des monuments historiques pour les faire coïncider avec les co-visibilités effectives. Elle rappelle que les élus doivent d'ailleurs se prononcer sur ces propositions de modification. Les futures OAP seront en effet basées sur les nouveaux périmètres définis.

Pascal Mazouaud mentionne que le fait de ne plus avoir de prêt à taux 0% limite l'accès à la propriété chez les jeunes. Il faut qu'il fasse jouer la concurrence entre les banques pour avoir le taux le plus bas. **Hélène Cournu** indique que le territoire doit s'adapter aux différents parcours de vie des gens (jeunes en stage, mutation professionnelle, séparation, divorce, famille monoparentale, personnes âgées,...), car il n'y a pas que des primo-accédants (eux-seuls ayant pu bénéficier des prêts à taux 0%) et que le temps de la construction neuve ou de l'achat d'un bien pour toute une vie n'est plus. Pour cela, il faut développer l'offre de logements locatifs **Jean-Pierre Grolhier** recommande le livre de Christophe Guilluy «Fractures françaises».

Discussions sur l'attractivité des centres-bourgs

Monique Ratinaud précise qu'elle est en accord sur le projet global du PADD, mais qu'elle s'interroge sur les moyens pour le mettre en œuvre, un projet urbain étant aussi un projet économique, de paysage,... **Jean-Pierre Grolhier** indique que le PLUi permet de réfléchir sur une vision à moyen, long terme et qu'il va falloir être accompagné dans la revitalisation des centres-bourgs. Il précise que l'EPF pourra maintenant intervenir sur notre territoire. Il souligne qu'il y a néanmoins des contradictions au sein de l'Etat, entre les objectifs affichés pour le développement des territoires et la réduction des objectifs de l'ANAH en termes de soutien à la rénovation des logements et qu'il devra y avoir une mise en cohérence.

Claude Martinot mentionne les difficultés des personnes âgées qui ne trouvent pas de médecins et pose la question de comment y remédier. **Jean-Pierre Grolhier** mentionne la démarche de la CCDB de contractualiser avec des médecins et que cela va répondre en partie à ce problème. Il précise qu'il faut néanmoins engager une approche globale pour tenir compte de tous les paramètres pour agir sur la croissance démographique et le développement des services. De même pour le tourisme, s'il n'y a pas d'aménagements, les touristes ne resteront pas sur place. De même, les commerces de proximité pour être viables ont besoin d'avoir des clients.

Un élu pose la question de comment redynamiser les centres-bourgs. **Hélène Cournu** indique que certaines communes y arrivent déjà, comme à Léguillac de

Cercles. **Pascal Mazouaud** rétorque que la capacité d'autofinancement des communes est aujourd'hui insuffisante pour permettre de tels investissements. **Jean-Pierre Grolhier** répond que pour y arriver, il va falloir travailler avec l'EPF et faire des opérations blanches, en faisant intervenir le prix de la location. **Benjamin Haurit** mentionne l'existence des baux à réhabilitation que les collectivités peuvent utiliser et le fait que Soliha est en train de structurer cet outil en Dordogne. **Jean-Pierre Grolhier** indique que ces baux à réhabilitation sont déjà utilisés dans le Champagnacois et qu'il faut intégrer cet outil dans le cadre du PLUi.

Pascal Mazouaud interpelle sur le fait qu'il faut aussi travailler sur l'évolution des logements en fonction des situations de vie et qu'il existe aujourd'hui de nouvelles formes d'habitat, comme la colocation dans des grandes maisons. **Jean-Pierre Grolhier** ajoute qu'il existe aussi de la colocation intergénérationnelle, des maisons en paille, des maisons construites avec des pneus (Biras),... Ces nouvelles formes d'habitats étant en émergence, il faut l'anticiper, être à l'écoute et l'intégrer dans le PLUi.

Discussions sur le développement des entreprises

Bernard Bramaud indique qu'il faut interpeller les entrepreneurs sur les besoins de leurs employés. **Jean-Pierre Grolhier** répond que les grandes entreprises se préoccupent uniquement d'avoir de la main d'œuvre et se soucient peu du lieu d'habitation de leurs employés que lorsqu'ils sont en difficulté de recrutement.

Bruno Dauphin : s'interroge sur les demandes des entreprises d'énergie verte. **Pierre Niquot** interpelle sur le fait que pour la construction, il faut du sable, or cela va manquer dans les années à venir. Il souligne, par ailleurs, que les serveurs qui tournent pour faire fonctionner internet consomment beaucoup d'énergie. **Alain Peyrou** intervient en rappelant que les éoliennes ont besoin de vent pour fonctionner et qu'ici, pour avoir du vent, il faut des mâts de plus de 200 mètres ! **Jean-Pierre Grolhier** indique qu'un débat devra avoir lieu sur l'éolien pour arrêter la position de l'EPCI dans le PADD. **Monique Ratinaud** ajoute qu'il faudrait des techniciens pour éclairer ce débat.

Jean-Paul Couvy conclut le débat en proposant de poursuivre les échanges autour d'un verre.