



**Rapport de compatibilité du PLUI-H de Dronne et Belle
avec le SCOT du Périgord Vert, approuvé le 4 décembre 2024**

Janvier 2026

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme (art L.142-1), les PLU(i) et les PLH doivent être compatibles avec le SCoT. La notion de compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non contrariété ». Ainsi, un document est considéré comme compatible :

- S'il n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCoT ;
- S'il contribue, même partiellement, à sa réalisation ;
- S'il permet de mettre en œuvre les objectifs de l'armature territoriale établie par le SCoT ;
- S'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

Pour les documents en vigueur avant l'approbation du SCoT, les communes et leurs groupements apprécient la compatibilité de leurs documents avec les dispositions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) et du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCOT.

Ainsi, concomitamment au bilan à 6 ans du PLUi-H de Dronne et Belle, la communauté de communes Dronne et Belle a sollicité le Syndicat Mixte du SCOT du Périgord Vert pour analyser la compatibilité du PLUI-H avec le SCoT du Périgord Vert, approuvé le 4 décembre 2024. L'avis du syndicat mixte, transmis le 8 décembre 2025, est annexé au présent rapport.

Ce rapport a pour objectif d'apporter des éléments de réponses aux principaux points posant interrogation quant à la compatibilité du PLUI-H De Dronne et Belle vis-à-vis du SCOT du Périgord Vert, à savoir :

- La production de logements
- La consommation foncière.

La production de logements

Rappel des objectifs du PLUi-H de Dronne et Belle (Période 2020-2030)

- *Production annuelle* : 76 logements, dont 59 constructions neuves et 18 réhabilitation/transformation de bâti existants
- *Répartition territoriale* – voir figure n°1 : selon l'armature territoriale dans une logique de « campagne habitée », où les pôles de référence devaient être renforcés pour jouer leur rôle de locomotive, mais les autres bourgs étaient mis en réseau de façon à garantir une complémentarité et une solidarité sur l'ensemble du territoire.
- *Densité brute minimale* : 8 à 10 logements/ha dans les bourgs de Brantôme et Mareuil ; 6 à 8 logements/ha dans les bourgs de Bourdeilles et Champagnac ; 5 à 7 logements/ha dans les autres bourgs du territoire.

Le diagnostic du PLUi-H avait en effet mis en évidence un déséquilibre démographique et sociologique croissant entre la partie sud du territoire (communes de l'arc sud, secteurs du brantômois et du champagnacois), dont le développement prenait appui sur le "desserrement" de l'agglomération de Périgueux, et le mareuillais, dont la population peinait à se renouveler et vieillissait à un rythme plus important que les moyennes locales. Par ailleurs, il avait également été identifiée la fragilisation des centres-bourgs (avec encore plus acuité sur les bourgs de référence de Mareuil, Brantôme et Bourdeilles), où se conjuguait dégradation du patrimoine bâti, vacance des logements, difficultés sociales et déstabilisation des appareils commerciaux traditionnels.

Face à ces constats et aux enjeux qu'ils soulevaient, la Communauté de communes a souhaité conforter l'armature territoriale de Dronne et Belle en indexant le développement de l'habitat à une géographie préférentielle. Il s'agissait notamment :

- d'intensifier les dynamiques d'accueil sur Brantôme et Mareuil, se justifiant par la nécessité de réactiver le potentiel urbain et bâti de ces pôles de référence, et par la nécessité de rapprocher les ménages des services, des commerces, des emplois et des équipements du territoire ;
- d'accroître le poids démographique de Champagnac-de-Belair et de Bourdeilles, qui par leur échelle et leur niveau de commerces, de services et d'emplois constituent des "bourgs relais" polarisant une partie du territoire ;
- de maîtriser la croissance démographique des communes de l'arc sud, dont le développement exponentiel avait mis en tension le dispositif d'accueil, insuffisamment étoffé pour assurer pleinement l'intégration des nouveaux ménages ;
- d'accentuer les dynamiques d'accueil sur les villages du Champagnacois, du Boulou et du Mareuillais, afin d'insuffler une dynamique propice à la revitalisation des centres-bourgs qui maillent le territoire de Dronne et Belle.

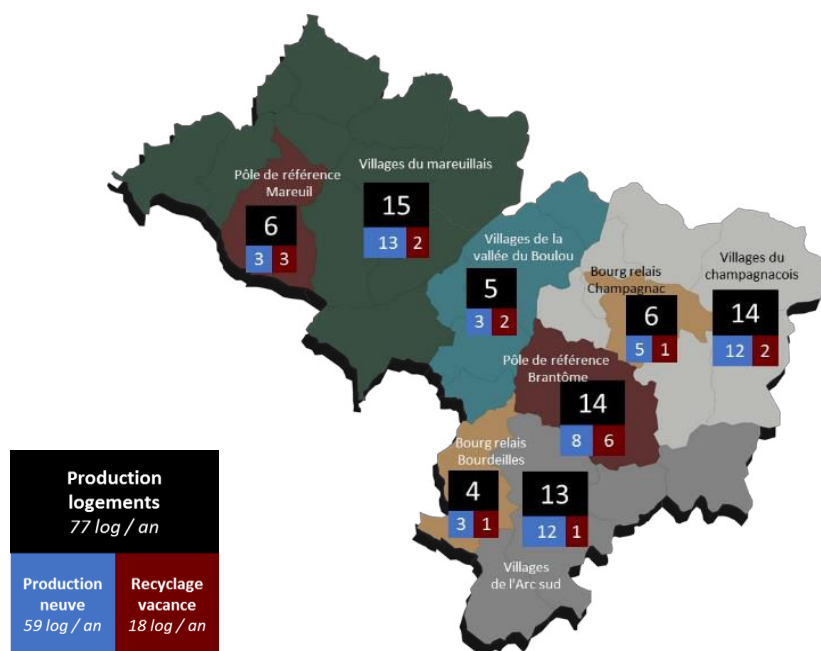


Figure 1 Répartition territoriale de production de logements en Dronne et Belle

Rappel des objectifs du SCOT Périgord Vert (Période 2022-2032)

- *Production annuelle* : 69 logements, dont 59 constructions neuves et 10 réhabilitation/transformation de bâti existants
- *Répartition territoriale* : 40 % logements sur la polarité de Brantôme
- *Densité* : 12 logements /ha dans la polarité de Brantôme et 8 logements/ha ailleurs

La « polarité » ou « aire d'influence et de proximité d'un pôle » est définie dans le SCOT par une isochrone de 10 minutes en voiture à partir d'un point de référence. Toutefois, le SCOT laisse aux EPCI le choix de la méthode de détermination de la polarité en fonction de justifications portées dans le document d'urbanisme. Or, dans le PLUi-H de Dronne et Belle, l'aire d'influence de Brantôme est identifiée comme le périmètre de la commune nouvelle de Brantôme en Périgord, qui correspond approximativement à une isochrone de 15 minutes au départ de la mairie (voir figure n°2). C'est donc ce périmètre que nous avons retenu pour mettre en évidence la répartition territoriale de logement, au regard des objectifs du SCOT.

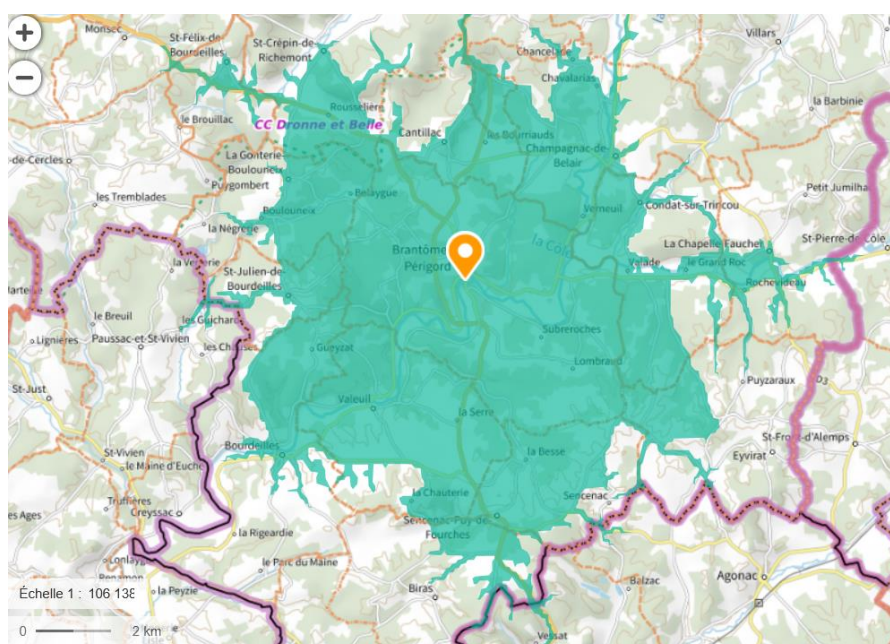


Figure 2 : Isochrone 15 min au départ de l'îlot de Brantôme en Périgord

Analyse de la production de logements sur la période 2020-2025

Communes	Objectif PLUi-H Production logement / an (nb construction neuve + nb transfo et réhabilitation)	Nombre de nouveaux logements à date autorisation urbanisme								
		Avant PLUi-H			Après PLUi-H					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Brantôme en P.	19 + 6	8+2	14+2	9+5	14+5	21+6	12+0	3+1	4+2	30+1
Bourg de Brantôme	8+6	6+0	11+1	6+2	9+1	18+5	7+0	2*+0	3+1	27+1
Valeuil / Sencenac / Eyvirat	5+0	0+1	3+1	2+1	2+2	1+1	4+0	1+0	1+0	2+0
Autres villages	6+0	2+1	0+0	1+2	3+1	2+0	1+0	0+1	0+1	1+0
Mareuil en Périgord	12+6	2+2	6+3	3+1	2+1	7+0	4+0	1+0	0+0	2+4
Bourg de Mareuil	3+3	1+0	3+2	1+0	0+0	5+0	2+0	1+0	0+0	0+1
Autres villages	9+3	1+2	3+1	2+1	2+1	2+0	2+0	0+0	0+0	2+3
Communes relais	7+3	2+2	0+0	4+1	1+0	2+1	1+1	2+0	3+2	1+0
Bourdeilles	4+2	1+0	0+0	2+1	1+0	2+0	0+0	2+0	0+0	0+0
Champagnac de Belair	3+1	1+2	0+0	2+0	0+0	0+1	1+1	0+0	3+2	1+0
Communes du Mareuilais	2+1	1+1	3+0	2+3	0+0	0+6	1+0	0+0	0+0	0+0
La Rochebeaucourt et A.	2+1	1+0	3+0	0+3	0+0	0+6	1+0	0+0	0+0	0+0
Ste Croix de Mareuil		0+0	0+0	2+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0
Rudeau-Ladosse		0+1	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0
Communes de la vallée du Boulou	2+0	0+0	0+0	0+0	0+0	1+1	1+0	2+0	0+0	0+0
St-Felix de Bourdeilles	2+0	0+0	0+0	0+0	0+0	1+1	1+0	1+0	0+0	0+0
La Chapelle-Montmoreau		0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	1+0	0+0	0+0
Communes du Champagnacois	11+2	2+1	6+2	10+1	11+0	7+3	4+0	1+2	0+0	3+2
Condat sur Trincou	11+2	0+0	1+0	4+0	6+0	3+0	3+0	1+0	0+0	1+0
La Chapelle-Faucher		1+0	1+0	1+0	3+0	1+0	1+0	0+0	0+0	0+0
Quinsac		1+1	1+1	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+0	0+2
St Pancrace		0+0	2+0	2+0	0+0	1+0	0+0	0+1	0+0	1+0
Villars		0+0	1+1	3+1	2+0	2+3	0+0	0+1	0+0	1+0
Communes de l'arc Sud	6+0	7+1	9+1	17+0	6+0	3+0	1+0	1+1	2+0	2+3
Biras	6+0	6+1	7+0	14+0	6+0	2+0	0+0	0+1	0+0	1+3
Bussac		1+0	2+1	3+0	0+0	1+0	1+0	1+0	2+0	1+0
Dronne et Belle	59+18	22+9	38+8	45+11	34+6	41+17	24+1	10+4	9+4	38+10
Total	77	31	46	56	40	58	25	14	13	48

Figure 3 : Production de logements en Dronne et Belle

Comme le montre la figure 3, on constate :

- **Une recrudescence des autorisations accordées sur l'année 2019 et dans une moindre mesure sur les années 2020- 2021.** Cela peut s'expliquer par une réaction des propriétaires à l'annonce de l'entrée en vigueur du PLUi et de la réduction des surfaces constructibles à venir. A noter qu'un nombre accru de certificats d'urbanisme a également été accordé avant l'entrée en vigueur du PLUi, cristallisant de fait les droits du sol au jour de leur délivrance pour 18 mois. Ainsi, plusieurs propriétaires ont pu construire des habitations dans des zones aujourd'hui non constructibles de ce fait. Il faut également noter que le rallongement des durées d'instruction des autorisations du droit du sol instauré pendant la période de l'état d'urgence sanitaire lié à la pandémie de Covid-19 a pu également jouer sur le nombre de PC accordés en 2021.
- **Une diminution du nombre de ces autorisations sur les années 2022 à 2024.** Cette baisse peut sans doute s'expliquer par l'inflation des prix et la hausse des taux de crédits immobilier constatées sur ces trois années.
- **Une augmentation sensible de ces autorisations en 2025,** du fait du projet de construction de 25 logements dans le lotissement de la Pouge à Brantôme, porté par un investisseur privé. A noter que les PC pour ces logements ont été accordés en 2023 et en 2025, sans qu'il y ait eu de retrait de la première demande en 2023 (le tableau ci-dessous ne présente donc pas les autorisations délivrées en 2023).

Cela étant, on constate de 2020 à 2025, la **non-atteinte des objectifs visés par le PLUi-H et le SCOT**, alors que la demande est bien réelle et qu'il reste des surfaces constructibles.

Parmi les hypothèses d'explication, on peut citer :

- **La rétention foncière** de certains propriétaires (volonté de préserver leur espace en jardin ou de garder leur terrain pour leurs enfants) et **la pression de voisins potentiels** sur les promoteurs immobiliers (par peur de perte de tranquillité) sont des raisons régulièrement évoquées et constatées.

- **La difficulté de produire des logements neufs sur la plupart des zones constructibles soumises à OAP.** Il est en effet apparu que ces secteurs trouvent difficilement un aménageur acquéreur, notamment lorsqu'elles regroupent des parcelles de différents propriétaires ou lorsqu'elles présentent des particularités nécessitant un surcoût lors de l'aménagement (gestion des eaux pluviales en cas de pente, raccordement à l'assainissement collectif compliqué...).

Ainsi, malgré des objectifs du PLUi-H de Dronne et Belle légèrement supérieurs à ceux du SCOT en matière de production de nouveaux logements, nous pouvons considérer qu'il y a compatibilité dans les faits, sur la période 2020-2025, sur ce point entre les deux documents d'urbanisme.

Analyse de la répartition de la production de logements sur la période 2020-2025

Suite à l'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2020 et 2025 pour la production de nouveaux logements, on constate que la production de logements sur la polarité de Brantôme représente en moyenne 50,2 % de la production totale de logements sur Dronne et Belle. Les objectifs du SCOT sont donc bien respectés et on peut estimer qu'il y a compatibilité dans les faits sur ce point, sur cette période, entre le PLUi-H de Dronne et Belle et le SCOT du Périgord Vert.

Analyse de la densité de logements

La densité de logement peut s'apprécier essentiellement sur les secteurs soumis à OAP. Or, nous constatons une réelle difficulté à faire émerger des projets sur ces secteurs, même avec des objectifs de densité du PLUi-H moindre que ceux du SCOT. En effet, comme déjà évoqués, ces secteurs trouvent difficilement un aménageur acquéreur, notamment lorsqu'ils regroupent des parcelles de différents propriétaires ou lorsqu'ils présentent des particularités nécessitant un surcoût lors de l'aménagement (gestion des eaux pluviales en cas de pente, raccordement à l'assainissement collectif compliqué, ...).

Par ailleurs, la rétention foncière et la pression des voisins potentiels sur les aménageurs sont également des raisons de non production de logements sur des terrains, même non soumis à OAP.

De plus, bien que ces objectifs de densité soient à regarder non pas par projet, mais au global en fonction de l'armature territoriale telle que définie dans les deux documents d'urbanisme, il apparaît que les projets portés par les aménageurs optimisent la production de logement, tendant ainsi vers des densités brutes plus élevées que les minimums attendus dans le PLUi-H.

La consommation foncière

Rappel des objectifs de sobriété foncière

La loi Climat et Résilience a introduit l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Toutefois dans l'immédiat, l'absence de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière oblige de travailler sur les données de « consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers » en vue de fixer l'objectif de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031 (par rapport à la période de référence de 2011 à 2021).

Analyse de la consommation foncière depuis 2011 et trajectoire de sobriété foncière

Entre 2011 et 2020, 101,12 ha ont été consommés sur la Communauté de communes Dronne et Belle, avec une moyenne de 10 ha/an. On note Par ailleurs, on constate une tendance à la baisse de la consommation totale annuelle d'espaces sur les 10 dernières années et que la majeure partie de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est à destination du résidentiel.

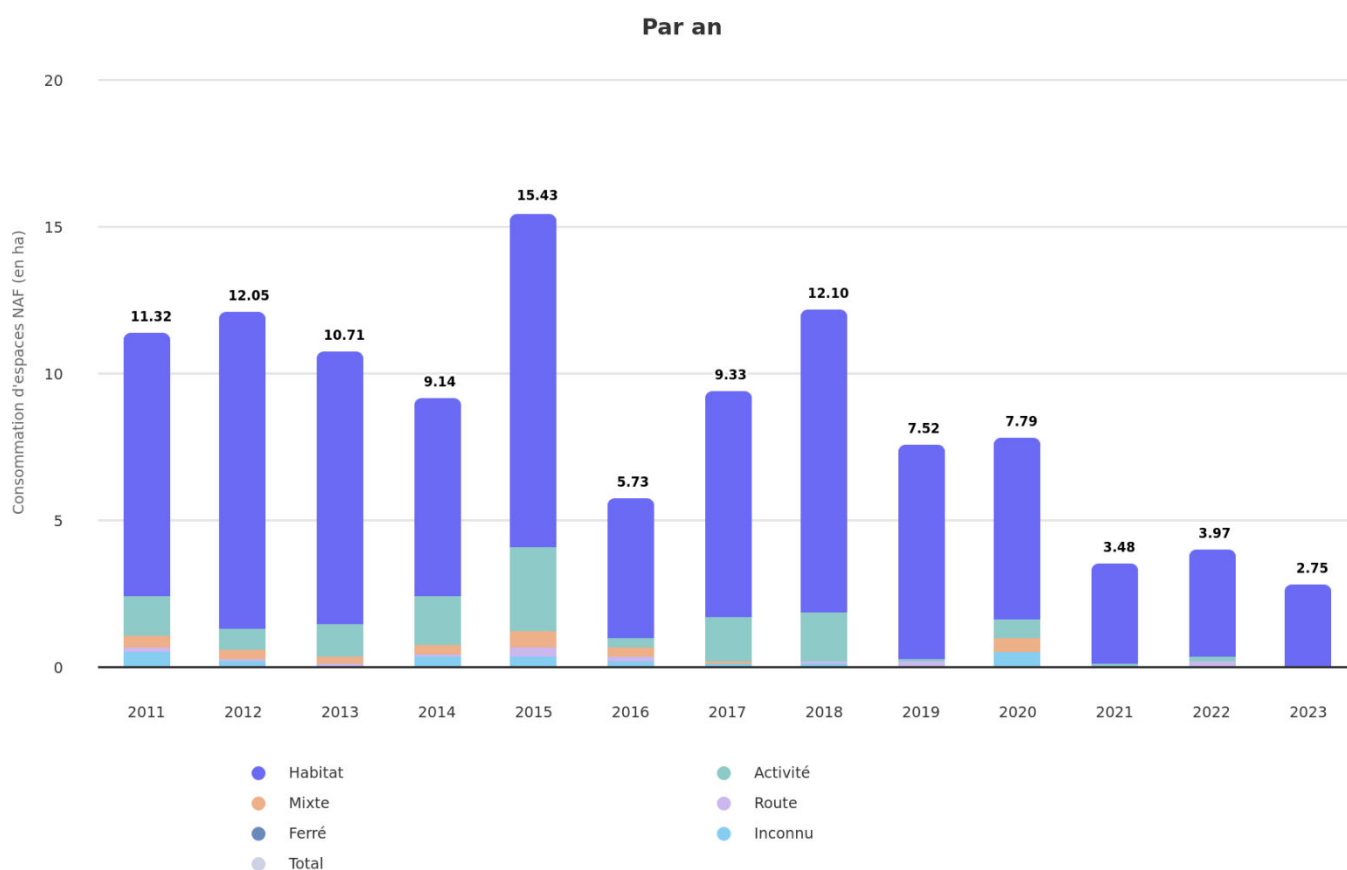


Figure 4 : Consommation d'espaces NAF (en ha) sur la communauté de communes Dronne et Belle - Source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr>

On note également que pour les années 2021 à 2023, la consommation est inférieure à l'objectif de consommation annuelle fixé par le SCOT à 6,85 ha pour la période 2022-2032 (3,97 ha consommé en 2022 et 2,75 ha consommés en 2023) et que **la trajectoire de sobriété foncière est ainsi respectée**, malgré une consommation théorique potentielle de 8,23 ha/an (calculée à partir de la surface de zone constructible disponible dans le PLUI-H).

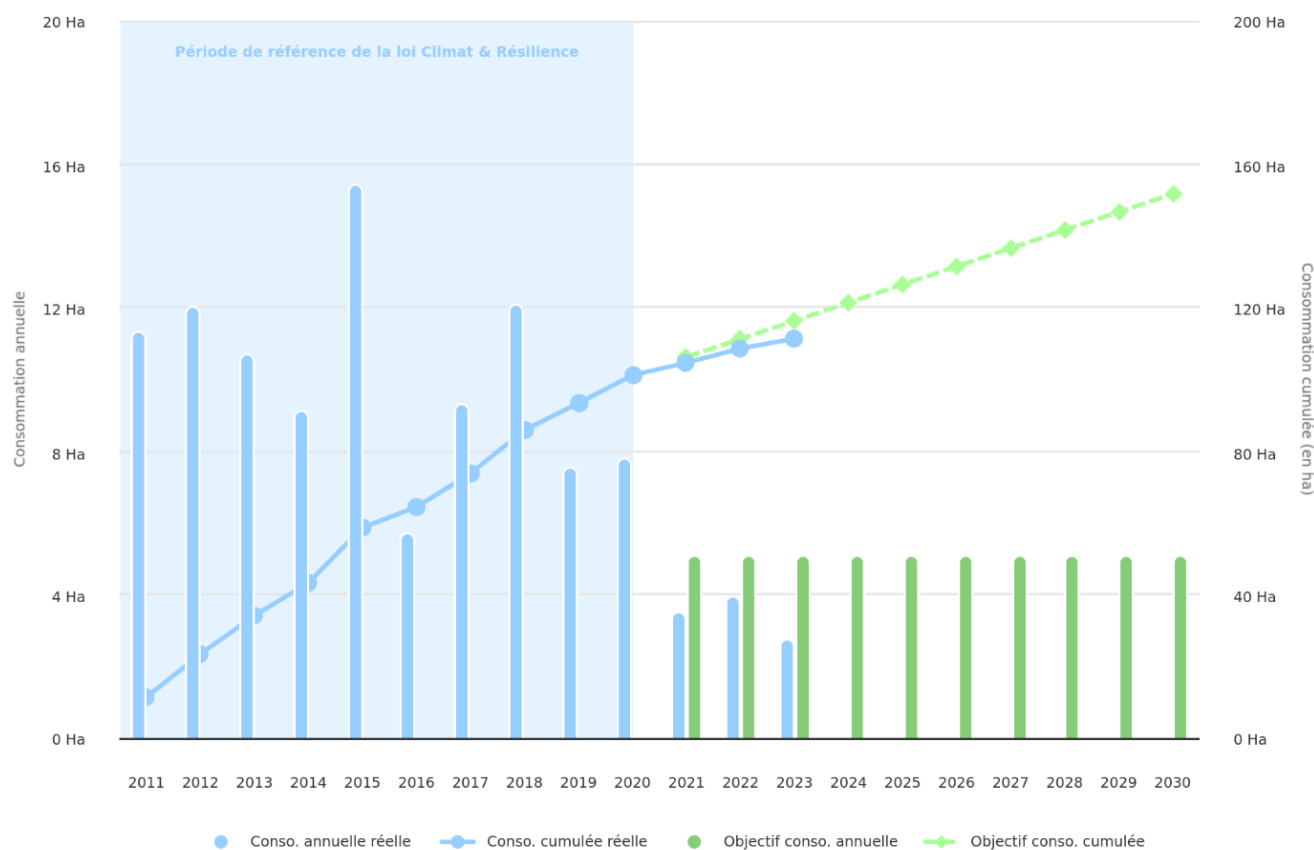


Figure 5 : Evolution de la consommation foncière en Dronne et Belle et trajectoire de sobriété

Analyse de la répartition de la consommation foncière

En se basant sur les millésimes OCS GE 2017 et 2021, on constate que l'artificialisation des sols de la commune nouvelle de Brantôme en Périgord sur cette période 2017-2021, représente 12,7 ha sur les 31,8 ha artificialisés sur l'ensemble de la communauté de communes. Or, comme la consommation d'espaces à destination d'habitat représente sur cette période et pour l'ensemble du territoire de Dronne et Belle 86,4 %, on peut estimer que 34,5 % de cette consommation foncière à Brantôme est à destination d'habitat. Les objectifs du SCOT (30 %) sont donc respectés sur cette période.

Conclusion

La dynamique observée sur ces 6 dernières années va dans le sens d'une compatibilité du PLUI-H avec le SCOT.

A noter également que parmi les hypothèses d'explication de faible production de logements et de consommation foncière, on peut citer :

- la rétention foncière, bien réelle en territoire rural, exercée par certains propriétaires sur des parcelles constructibles limitrophes à leur domicile principal (non vente ou rachat des parcelles concernées, dans une volonté de ne pas être « dérangés » par d'éventuels voisins) ou dans une perspective hypothétique de transmission à un proche ou bien de pure spéculation économique.
- la difficulté d'aménager les secteurs soumis à OAP, notamment lorsqu'ils regroupent des parcelles de différents propriétaires ou lorsqu'ils présentent des particularités nécessitant un surcoût lors de l'aménagement (gestion des eaux pluviales en cas de pente, raccordement à l'assainissement collectif compliqué...).

Ces deux éléments nous amènent à penser que la faible production de logements et de consommation foncière vont perdurer sur le territoire et qu'une stratégie foncière de maîtrise des OAP (ou zones à urbaniser) définies par le PLUI-H pourrait peut-être conduire à produire davantage de logements répondant aux enjeux d'accueil de la population, tout en continuant à respecter la dynamique de maîtrise de la consommation foncière".

En ce sens, il apparaîtra pertinent de réévaluer la dynamique territoriale dans les prochaines années pour vérifier si elle se poursuit et si elle sera toujours compatible avec les objectifs fixés à partir de 2032.