

**Compte rendu : Invitation/rencontre 12 février 2015 à Martillac
à 15 h dans les locaux de l'Office de tourisme, place Vayssière.**

Présents invités (ou un représentant)

M. Pierre de Tournemire (Chalet des Pins à la Brède, centre équestre), M. Philippe Noirot (son fils Mathieu à La Flouquette à Saint Morillon), M. et Mme Seguin de Reyniès (Domaine de Lartigue à Martillac), M. André Vincent (château du Grand Bos à Castres-Gironde), M. Jean Berrin (Domaine Sautegrit à la Brède), M. Pierre de Sèze (château Eyran à Saint-Médard d'Eyrans), M. Paul Ragon (château Le Tuquet à Beautiran), M. et Mme Luc Laurent (Guirauton à Saint-Morillon), M. Christian Bernhard (domaine Feyteau à la Brède), Mme Nelly Ruggiero (la Dîme à Martillac), Mme Sabanadze (domaine Matalin à Saint Selve), M. Jean Jacques Auriat (château Malleret à Cadaujac), Mme Miecaze (château de Léognan)

Intervenants

Mme Annie Laulan, présidente de Propriété Privée Rurale d'Aquitaine

M. Michel Kapeloff-Lançon, délégué départemental de la Fondation du Patrimoine

M. Bernard Fath, conseiller général, vice-président de la CCM en charge de l'aménagement du territoire

Membres du SIGM

Paul Espeut, président, Jeannie Grenier, vice-présidente, Catherine Grand trésorière, Christiane Espeut Guillemot secrétaire, Philippe Delpech archiviste, Nicole Puisné, membre conseil d'administration

Excusés

M. Anizan (moulin à La Brède), M. Combes (Léognan), Mme Bron (Darriet), Mme Claire de Sèze (maisons paysannes de France), Mme Irène Labarrère (château Plantat), Mme Lagardère (Camarset), Mme Cottavoz, Mme de Chefdebien (Beautiran), M. Bedicheau (Le Bruilleau), Mme Frambot, Mme Mano (Isle St Georges)

Paul Espeut

L'idée de cette rencontre est venue après avoir prêté une oreille attentive au questionnement des propriétaires. Les occasions de les entendre ont été nombreuses, puisqu'ils nous ont souvent accueillis. La promenade cantonale annuelle, cette année la quinzième, avec 500 promeneurs, nous a permis de faire de nombreuses rencontres.

S'agissant de la propriété privée, on note que dans tous les domaines les règles ont évolué, et pas toujours dans le sens de la simplification et de la cohérence. SIGM est prêt à organiser des rencontres plus thématiques après avoir fait une synthèse de celle d'aujourd'hui.

1. Concernant le patrimoine bâti, qu'il s'agisse des demeures, de leurs annexes ou du petit patrimoine (fontaine, puits...) les aides liées à leur restauration ou leur rénovation méritent d'être précisées par M. Kappeloff-Lançon.
2. Pour le non bâti, les vieux casse-têtes en matière de routes et chemins, privés ou publics, ceux en matière de cours d'eau, fossés et ruelles, leur entretien, leur enjambement, existent toujours...des questions auxquelles Mme Laulan peut répondre
3. Mais il faut y ajouter les impacts liés aux SCoT et PLU, avec l'apparition de nouveaux zonages de parcelles qui peuvent entraver une activité agricole au sens large oubliant qu'il n'y a pas que le précieux vignoble cher à Montesquieu et les pignadas chères à Mauriac! sujet sur lequel l'intervention de M. Fath pourrait être précieuse.

**en ayant perdu de vue que ce sont les efforts des propriétaires, « paysans qui font nos paysages » dans leur ensemble, tous créateurs d'activité économique. Il y a encore des personnes convaincues qu'une terre agronomique depuis toujours ne peut devenir endormie sans poser question. Les exemples ne manquent pas de « micro entreprises » : chènes truffiers, jardin de plantes aromatiques et médicinales, AMAP et jardins familiaux, ...aux côtés des grands noms de châteaux.*

****sans oublier les problèmes liés aux grands projets de structuration du territoire...dont la LGV**

Mme Laulan explique comment après avoir elle-même connu de grandes difficultés sur des terres affermées dont elle a hérité, elle s'est investie dans le droit rural. L'association Propriété Privée Rurale compte 30 000 adhérents en France, en symbiose avec UNPI, union nationale de la propriété immobilière. PPR conteste la loi d'avenir agricole, suit de près les préemptions des SAFER, société d'aménagement foncier de l'espace rural, et défend le droit de propriété. Mme Laulan est membre de la CDCEA, commission départementale de consommation d'espace agricole, et de la CDOA, commission départementale d'orientation en agriculture, qui délivre en particulier les autorisations d'exploiter.

M. Fath rappelle que Bordeaux est la 1^o destination touristique d'Europe pour l'année 2015. Après les efforts de la collectivité pour promouvoir la route des Vins, le tourisme fluvial via la Garonne, (800000 euros ont été débloqués pour l'appontage/embarcadère à Cadaujac), le patrimoine se trouve donc « l'écrin du territoire ». (un kiosque a été installé au château de La Brède, emblème du territoire, une somme de 240 000 euros est allouée à l'OT, chaque année pour son fonctionnement) . Ce sont « 100 000 petites choses » qui doivent être accompagnées, valorisées, intégrées dans ce projet touristique, et il souligne alors le rôle de SIGM. Il regrette que la charte paysagère écrite par la CCM ne soit pas toujours respectée.

Il conclut que derrière tout patrimoine, il y a des flux économiques, et souhaite un nouvel axe politique autour de ce patrimoine, porteur d'une dynamique économique. Il espère bien de nouvelles rencontres telles que celle d'aujourd'hui. C'est à SIGM de préconiser une méthodologie de travail pour ce 3^o vecteur du territoire qu'est le patrimoine.

M. Paul Ragon évoque la LGV, qui va couper en deux sa propriété du Tuquet de 60 ha , il est inquiet comme bien d'autres sur son avenir.

M. Fath explique qu'on en est encore à la phase d'enquête publique et qu'il lui semble que rien n'est définitif, l'existence des Zones Humides semblant être une réelle préoccupation.

M. Jean Berrin voudrait évoquer le coût financier du maintien en état d'un patrimoine en général, des règlements d'urbanisme contraignants, et la contradiction entre les « promeneurs », « administrés » et touristes demandant toujours plus de paysages, de verdure, de beauté en général , et les propriétaires qui ont de réelles difficultés face à un lourd entretien. Certains PLU n'ayant pas prévu 1 seul mètre carré constructible pour ceux qui ont la lourde charge de 30 à 50 hectares.

M. Fath répond qu'il ne faut pas oublier qu'en 10 ans, la France a perdu une bonne partie de sa SAU, surface agricole utile, consommée par les habitations. On veut éviter aussi le « mitage », consommateur de grandes longueurs de réseaux d'eau, d'électricité et donc onéreux pour la collectivité, qui préférera densifier les bourgs existants.

Mais, au-delà des règlements établis au niveau national concernant le « pétrole vert », les maires ont des marges, certes encadrées, pour faire preuve de souplesse et de raisonnement. « On peut moduler à la marge » dit-il, on n'est pas obligé d'appliquer tous les règlements « de façon bestiale », par exemple « à Léognan, il m'est difficile d'appliquer l'obligation des 25 % de logements sociaux »...

M. Jean Jacques Auriat évoque les conséquences de l'implantation de digues trop hautes sur la Garonne à Villenave d'Ornon... renvoyant l'eau au château Malleret (parc et grilles classés MH) dont le parc est régulièrement inondé, la Garonne sapant un des côtés des murs d'enceinte. Il craint aussi les conséquences de l'implantation du futur golf de Villenave d'Ornon.

M. Fath lui répond qu'il reste attentif à ces sujets en déplorant le monopole de la main-mise de la métropole bordelaise sur le territoire girondin.

M. André Vincent affirme qu'à proximité des habitations, les vignes souffrent et reste étonné que des maires autorisent des constructions au milieu de vignobles, bien que ces nouveaux habitants ne soient même pas des agriculteurs.

M. Mathieu Noirot dit avoir été bien soutenu par la Chambre d'agriculture pour monter son projet d'entraînement de chevaux de course à Saint-Morillon.

M. Christian Bernhard évoque le cas du domaine de Feyteau, au nom de sa famille, sans reprendre concernant les vergers. L'exploitant a dû arracher ses arbres fruitiers pour faire valoir ses droits à la retraite et la famille se pose la question du devenir de cette terre et du domaine dans son ensemble. C. Espeut précise que les règlements sont stricts concernant les droits à la retraite des agriculteurs, qui ne doivent conserver que le « minimum de subsistance » (sic), minimum imposé suivant les différents cas de figure. Elle rappelle à cette occasion l'existence d'une catégorie d'agriculteurs « qui font les paysages », petits agriculteurs reconnus par la MSA qui les inscrit comme « exploitants solidaires », et par les services des impôts qui les placent dans la catégorie « micro ».

M. Luc Laurent rebondit et se demande si un agriculteur peut compter sur le soutien de sa commune, au niveau du PLU, il pense plutôt à un « empêchement de travailler ».

M. de Reyniès pose la question de la fiscalité des terrains à bâtir et du règlement qui impose une taxe de « 5 euros par mètre carré » la première année, puis « 10 euros par mètre carré » les années suivantes.

M. Fath explique que ce texte a été élaboré pour éviter la « rétention foncière », considérée comme gênante, dans la mesure où il est bien difficile dans certaines mairies, de maîtriser les investissements de la collectivité (eau, assainissement, électricité). Mais ...seule l'instance délibérante qui a pouvoir sur l'élaboration ou la révision du PLU peut imposer cette taxe dans sa commune. L'application de ce texte ne sera donc étudié que commune par commune et donnera lieu à un vote explicite de chaque conseil municipal.

Mme Sabanadze est surprise de l'intervention des SAFER sur des plantations d'arbres ou autres projets. Son projet à Matalin (pas encore écrit de façon précise) est plutôt axé sur des jardins familiaux.

M. de Sèze, en famille, pense à la rénovation du moulin et/ou du four du château d'Eyrans.

M. Kapelhoff Lançon lui répond en précisant le rôle que peut jouer la Fondation du patrimoine.

La Fondation peut intervenir sur du patrimoine, ni inscrit, ni classé, ce qu'on appelle communément – à tort ! dit-il – le « petit » patrimoine. Le dossier est examiné avec soin, par une commission départementale, avec d'aller à Paris pour aval définitif.

La première condition est que ce patrimoine soit visible « de la route », la route pouvant être un chemin rural en service. Il n'est pas besoin de s'engager à faire visiter son bien.

Elle intervient sur le clos et le couvert, toiture, façades, huisseries, grilles, volets ...

L'aide consiste en une aide fiscale, avec déduction possible d'un montant de 50 % des travaux sur les revenus imposables.

Il faut conserver son bien pendant 15 ans **depuis son acquisition** et non depuis l'obtention du label.

Le propriétaire présente des devis établis par des artisans de son choix.

Il faut l'aval des bâtiments de France.

Ces dispositions sont valables pour des personnes dont le montant de l'impôt sur le revenu est supérieur à 1300 euros.

L'action de la Fondation est prévue dans les villes de moins de 3.000 habitants ou si la ville a plus de 3.000 habitants **et** a une zone ZPPAUP ou AVAP, la **Fondation ne pouvant intervenir que dans cette zone**.

Concernant ceux qui payent moins de 1300 euros d'impôts, il existe un label non fiscal délivré par la Fondation pour des petits projets, avec une aide financière de l'ordre de 25 %.

M. de Tournemire interroge sur la possibilité d'obtenir la défiscalisation pour une Société ; il lui est répondu qu'elle doit être transparente pour l'obtention du label.

Mme Miecaze qui semblait ignorer les facilités offertes par l'intermédiaire de la Fondation du patrimoine souhaite dans un avenir proche restaurer un pigeonnier....

M. Kapelhoff Lançon précise que les collectivités peuvent aussi faire appel à la Fondation pour leurs restaurations, sous forme de souscriptions ... SIGM a bénéficié du soutien de la Fondation par 2 fois pour 2 souscriptions, concernant le petit patrimoine de la commune de Saint-Morillon.