



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS COMMUNE DE BADEFOLS/DORDOGNE

Nombre de Conseillers :

En exercice : 10
Présents : 07
Votants : 09
Pouvoir : 02

L'an Deux Mille Vingt-trois, le 14 Décembre
 Le Conseil Municipal de la commune de Badefols/Dordogne
 Dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de
 Badefols/Dordogne, sous la présidence de Martin SLAGHUIS, Maire

Date de convocation du Conseil : 07/12/2023

PRESENTS : SLAGHUIS Martin, COUILLARD Jean-Philippe, VITRAC Corinne, HERVY Jean-Michel, LAFON Corine, ROYER Philippe, VASSOUT Bernard

ABSENTS EXCUSES : EICHENLAUB Amande, MARY Amy, HIRAUT Julien

POUVOIR : MARY Amy donne pouvoir à COUILLARD Jean-Philippe, EICHENLAUB Amande donne pouvoir à SLAGHUIS Martin

SECRETAIRE : VITRAC Corinne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat : avis sur le projet après arrêt

Monsieur le Maire rappelle que le PLUi-H a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord en date du 27 octobre 2015. Les objectifs poursuivis, les modalités de concertation avec la population ainsi que les modalités de collaboration avec les communes membres y ont été alors rappelés.

En date du 28 novembre 2023, le projet a été arrêté en conseil communautaire.

Monsieur le Maire indique que l'approbation du PLUi-H nécessitera une phase administrative se traduisant notamment par :

- La consultation des personnes publiques associées et des communes membres de la Communauté de Communes,
- La tenue de l'enquête publique.

Il est dès lors demandé au Conseil Municipal d'émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement.

Conformément à l'article L153-15 du code de l'urbanisme, modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17 :

Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la

concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau. Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

L'avis sur le projet de PLUI arrêté doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le conseil municipal de Badefols sur Dordogne,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2015-10-02 du 27 octobre 2015 du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi valant PLH,

Vu la délibération n° 2017-09-07 du 19 septembre 2017 fixant les modalités de la concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Communautaire le 15 juin 2021 et le 20 juin 2023,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 28 novembre 2023 relative à l'arrêt du projet du PLUI-H et au bilan de la concertation,

Vu le projet de PLUI-H arrêté,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

DECIDE

A 0 voix pour, 9 voix contre,

D'EMETTRE un avis :

➤ **Défavorable**

Une analyse de la situation spécifique de la commune de Badefols sur Dordogne a été menée par le conseil municipal ce qui motive cet avis défavorable.

En 1975, alors que la commune comptait 143 habitants l'équipe municipale de l'époque a impulsé une dynamique d'accueil de nouveaux habitants en ouvrant à la construction des espaces sur les coteaux déjà délaissés par l'agriculture car sans valeur agronomique.

Cette orientation soutenue jusqu'à ce jour a été efficace au regard de l'évolution de la population :

- 1982 : 150 habitants,
- 1990 : 188 habitants,
- 2009 : 211 habitants,
- 2014 : 216 habitants
- 2020 : 208 habitants.

Le taux de natalité depuis cette période se situe autour des 10% avec un taux de décès équivalent. Malgré cet équilibre entre naissances et décès la population augmente régulièrement et une dynamique de retour des populations vers nos campagnes s'opère avec une vie de village qui demeure.

Les exploitations agricoles qui restent sont préservées et ont beaucoup évoluées. La dépréciation pour l'activité agricole ne vient pas de l'urbanisme. En effet des surfaces agricoles importantes sont parties vers l'agritourisme

(plus rentables que les cultures vivrières) et les terres de plaines transformées en camping. La difficulté majeure de nos agriculteurs est d'avoir un produit payé à sa juste valeur.

Le massif forestier a progressé en surface et une activité sylvicole en gestion étagée ou en protection de biodiversité devient possible, un projet est actuellement en développement avec 126 hectares concernés.

L'étude pour notre EPCI au sujet du PLUIH fait ressortir la nécessité :

- de poursuivre la dynamique actuelle permettant l'accueil de nouveaux habitants par la construction de biens afin de maintenir une stabilité démographique,
- d'accroître la capacité du territoire à mieux retenir les familles,
- de mettre sur le marché des logements abordables (location et accession) permettant de loger les populations locales qui ont le plus faible pouvoir d'achat,
- de développer une offre de logements de plus petite taille en adéquation avec le profil des ménages,
- de diversifier l'offre dans le parc social en ouvrant sur d'autres typologies d'habitat (par exemple des zones pour les habitats légers),
- de développer une offre pour le début de parcours résidentiel des jeunes ménages.

Les enjeux de notre diagnostic de territoire sont réels et aussi en adéquation avec les réalités et les attentes des populations qui souhaitent venir habiter à Badefols sur Dordogne ainsi que sur le territoire de la CCBDP.

Toutefois la proposition des surfaces à bâtir dans le projet du PLUI n'est pas en adéquation avec nos besoins. La réduction drastique des surfaces ouvertes à la construction va provoquer une inflation importante des terrains constructibles restants et des maisons à vendre. Cette conséquence va rendre les biens inaccessibles à ceux qui font les forces vives de notre territoire comme les ouvriers et les familles qui souhaitent accéder à la propriété ou au locatif. Cette réalité fera la part belle aux résidences secondaires.

Au vu de ces constatations, des réalités autour de la problématique du logement sur la commune et le territoire de la CCBDP, le conseil municipal à l'unanimité émet un avis défavorable sur le projet de PLUI.

- La présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie de Badefols sur Dordogne,
- La présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de la Dordogne et à Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord.

Fait et délibéré les jours mois et an que ci-dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
Le Maire, Martin SLAGHUIS



Certifié exécutoire
Publié le 06/02/2024

