

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.

AR Prefecture

024-212402572-20231211-PLUI-DE
Reçu le 08/02/2024



Jean-Pierre PRETRE
Maire

AR Prefecture

024-212402572-20231211-PLUI-DE
Reçu le 08/02/2024

Le conseil municipal de MARSALÈS,

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, le lundi 11 Décembre 2023.

DECIDE

D'EMETTRE un avis :

➤ **Défavorable**

(Tout avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou les dispositions du règlement qui concernent directement la commune devra être motivé.
Tout avis défavorable non motivé ne pourra être pris en considération.)

DE DIRE que la présente délibération sera affichée durant 1 mois à la mairie de MARSALÈS

DE RAPPELER que 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

Jean-Pierre PRETRE
Maire



AR Prefecture

024-212402572-20231211-PLUI-DE
Reçu le 08/02/2024

AR Prefecture

024-212402572-20231211-PLUI-DE
Reçu le 08/02/2024



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

MAIRIE de MARSALES 24540

Tel 05 53 22 65 86 ou 05 53 22 61 51 Fax : 05 53 22 95 30
e mail marsalesmairie@wanadoo.fr

Le 02 Février 2024

**Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme de l'Habitat :
Avis sur le projet après arrêt.**

**Monsieur le Président de la Communauté de Communes Bastides
Dordogne Périgord,**

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le Maire et le conseil municipal de MARSALES ont voté le fait d'émettre un avis défavorable.

Dans ce cadre veuillez trouver ci-dessous les éléments qui nous ont amenés à prendre cette décision.

Dans cette réforme de nos cartes communales, nous n'arrivons pas à assimiler que le fait de limiter la construction sur des zones définies permette une plus belle harmonie environnementale. Notre commune est vaste, nous aurions souhaité un potentiel constructible en hectares en laissant la commune être le décideur de l'implantation, tout en respectant les zones déjà viabilisées, les règles de l'Urbanisme et celle de l'Architecte des bâtiments de France.

Un règlement trop complexe, on devrait revenir à une simplification administrative mais ce n'est pas le cas. Une fragilisation de notre patrimoine architectural en construisant des maisons similaires avec aucun caractère et un empilage de structures identiques.

Actuellement notre commune perd des terrains qui sont pourvus de permis d'aménager et de certificat d'urbanisme opérationnelle sur la base qu'ils ne sont pas en « dents creuses » ou proche de MONPAZIER. Exemple : P.A sur parcelles AL 279 / AL 253 et AL192, les C.U.B : AL255/ AI231, AI232 et AL292 et cette liste n'est pas exhaustive.

« Les dents creuses », la cartographie est inappropriée, autorisée dans certains secteurs et à quelques mètres près, interdites alors qu'il y a la même densification. (Parcelles AK233/270 et 343)

Actuellement notre commune, est très fragilisée par un manque d'habitant, surtout jeune et actuellement nous n'avons pas la possibilité foncière de les accueillir. Nous n'avons plus de location et seulement 1 à 2 maisons à vendre où il y a malheureusement un investissement en travaux très important.

Le seul facteur qui pouvait attirer, restait l'attraction des prix au M2, mais nous doutons avec la diminution des terrains constructibles, son augmentation.

024-212102572-20231211-1501-DE
Reçu le 08/02/2024

Dans le cadre de ce PLUI H, notre potentiel est diminué de 90% et reste à la merci d'une poignée de propriétaire.

Dans ce milieu rural où nous sommes, ce PLUI-H n'est pas adaptée à notre besoin et aux sollicitations de nos concitoyens.

Ce projet n'a pas pris en compte la dévalorisation des terrains actuellement constructibles qui pour certains ont payé des frais de succession sur ceux-ci et vont se retrouver avec le prix d'un terrain agricole. Le fruit de toute une vie qui se voit ruiner.

Je tiens malgré cela, comprendre qu'il faut être réactif sur le problème de l'écologie mais qu'on nous laisse la main sur un domaine que je pense l'on maîtrise dans nos campagnes.

Je sais très bien que ces mots n'arriveront pas à vous convaincre et que le PLUI-H passera.

A ce jour, je n'ai pas eu un seul administré qui était satisfait de ce plan, bien au contraire...

Je vous prie de croire Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

M.PRETRE Jean-Pierre
Maire de MARSALES



AR Prefecture

024-212402572-20231211-PLUI-DE
Reçu le 08/02/2024



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

MAIRIE de MARSALÈS 24540

Tel 05 53 22 65 86 ou 05 53 22 61 51 Fax : 05 53 22 95 30
e mail : marsalesmairie@wanadoo.fr

Le 02 Février 2024

**Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme de l'Habitat :
Avis sur le projet après arrêt.**

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le Maire et le conseil municipal de MARSALÈS ont voté le fait d'émettre un avis défavorable.

Dans ce cadre veuillez trouver ci-dessous les éléments qui nous ont amenés à prendre cette décision.

Dans cette réforme de nos cartes communales, nous n'arrivons pas à assimiler que le fait de limiter la construction sur des zones définies permette une plus belle harmonie environnementale. Notre commune est vaste, nous aurions souhaité un potentiel constructible en hectares en laissant la commune être le décideur de l'implantation, tout en respectant les zones déjà viabilisées, les règles de l'Urbanisme et celle de l'Architecte des bâtiments de France.

Un règlement trop complexe, on devrait revenir à une simplification administrative mais ce n'est pas le cas. Une fragilisation de notre patrimoine architectural en construisant des maisons similaires avec aucun caractère et un empilage de structures identiques.

Actuellement notre commune perd des terrains qui sont pourvus de permis d'aménager et de certificat d'urbanisme opérationnelle sur la base qu'ils ne sont pas en « dents creuses » ou proche de MONPAZIER. Exemple : P.A sur parcelles AL 279 / AL 253 et AL192, les C.U.B : AL255/ AI231, AI232 et AL292 et cette liste n'est pas exhaustive.

« Les dents creuses », la cartographie est inappropriée, autorisée dans certains secteurs et à quelques mètres près, interdites alors qu'il y a la même densification. (Parcelles AK233/270 et 343)

Actuellement notre commune, est très fragilisée par un manque d'habitant, surtout jeune et actuellement nous n'avons pas la possibilité foncière de les accueillir. Nous n'avons plus de location et seulement 1 à 2 maisons à vendre où il y a malheureusement un investissement en travaux très important.

Le seul facteur qui pouvait attirer, restait l'attraction des prix au M2, mais nous doutons avec la diminution des terrains constructibles, son augmentation.

024-2121023-2-20231211-109335
Reçu le 08/02/2024

Dans le cadre de ce PLUI H, notre potentiel est diminué de 90% et reste à la merci d'une poignée de propriétaire.

Dans ce milieu rural où nous sommes, ce PLUI-H n'est pas adaptée à notre besoin et aux sollicitations de nos concitoyens.

Ce projet n'a pas pris en compte la dévalorisation des terrains actuellement constructibles qui pour certains ont payé des frais de succession sur ceux-ci et vont se retrouver avec le prix d'un terrain agricole. Le fruit de toute une vie qui se voit ruiner.

Je tiens malgré cela, comprendre qu'il faut être réactif sur le problème de l'écologie mais qu'on nous laisse la main sur un domaine que je pense l'on maîtrise dans nos campagnes.

Je sais très bien que ces mots n'arriveront pas à vous convaincre et que le PLUI-H passera.

A ce jour, je n'ai pas eu un seul administré qui était satisfait de ce plan, bien au contraire...

Je vous prie de croire Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

M.PRETRE Jean-Pierre
Maire de MARSALÈS



AR Prefecture

024-212402572-20231211-PLUI-DE
Reçu le 08/02/2024