

Revoir Clair à Marsac-sur-l'Isle

Chères Voisines, Chers Voisins,

Urbanisme et Logement sont déterminants pour notre vie communale.

Ces sujets ne doivent pas rester dans le flou sous prétexte qu'ils sont ardu.

Comment ont-ils été traités ? Comment auraient-ils dû l'être ?

Dans ce 4^{ème} tract, nous examinons à nouveau des documents officiels, pour y voir clair.

Bonne lecture ! Pour l'équipe, Jean-Bernard Bisson

INVITATIONS - REUNIONS PUBLIQUES
Discutons ensemble à la Maison du Temps Libre
Vendredi 06 mars 2026 à partir de 20h
Mercredi 11 Mars 2026 à partir de 18h30

URBANISME et LOGEMENT

Dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) 2019, **ce tableau ne précise pas que les nombres de logements « envisagés » ne sont qu'indicatifs.**
Le mot « envisagés » n'engage ni les élus ni les promoteurs.



Opérations de logements identifiées

N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	10	10	< 3ans		Route du Chambon (Mesolia)
2	3 à 5	3 à 5	< 6 ans		Logements communaux – bail à réhabilitation Soliha
3	110	25	< 3 ans		Payenché/Fonturlure
4	15 à 20	3 à 5	< 6 ans		Payenché/ Route des Brandes
5	100 à 130	30 à 35	> 6 ans		Rue de clairséjour : Opération mixte : privé + DomoFrance
6	70	30	> 6 ans		Ecoquartier de Beaulieu (40 lots à bâtir + 30 logements sociaux) à
7	?	?	> 6 ans		Route de Beaulieu- Impasse des courtes : potentiel foncier privé (6 hectares)
Total (PLH)	296 à 352	100 à 130			



Et dans les documents « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) pour les Brandes, Beaulieu, Clair Séjour ne figurent
ni un nombre maximal de logements
ni une proportion de logements sociaux à respecter pour une réelle mixité sociale.

Malgré ces graves lacunes, Mme Marie-Laure Faure et M. Stéphane Sourmay ont approuvé la Délibération n° [2019/31](#) donnant l'avis favorable de notre Commune au PLUi 2019.



Revoir Clair à Marsac-sur-l'Isle

Un cas à méditer : le projet immobilier secteur PAYENCHE/Route des BRANDES

1°/ C'est ainsi que **les 15 à 20 logements « envisagés » pour Payenché/Route des Brandes sont devenus 73 logements dans le Permis de Construire (PC).**

(PC à la Société Civile de Construction-Vente - SCCV Payenché, créée au Registre du Commerce avec 1000€ de capital en 2022, dont : 950€ apportés par la société B2i, elle-même au capital de 1800€, et 50€ apportés par JPL Ingénierie, société au capital de 500€, présente à la réunion publique de septembre 2022, liquidée judiciairement en mai 2025, ce qui a impacté Ribérac : articles de [Sud Ouest](#) et [DL](#))

2°/ Pour l'opération Payenché / route des Brandes, avant la réunion publique de septembre 2022, le 28 juin, les élus sortants avaient déjà voté à l'unanimité de céder les parcelles de la Commune à JPL Partners (3686 m2 dans l'emprise du projet), par la [Délibération 2022/60](#).

Mme Marie-Laure Faure a voté cette délibération. Présent, « M. le Maire n'a pas pris part au vote ».

3°/ Avant la réunion publique de septembre 2022, le 2 août, le Maire émet un [avis favorable](#) à la demande de Permis de Construire déposée le jour même par la SCCV Payenché. **Sans faire de commentaire malgré la nécessité d'une retenue de 5000 m3 d'eaux pluviales sur un terrain jouxtant le projet. De plus, où est la preuve que la station d'épuration de l'usine de Fromarsac, utilisée aussi pour les eaux usées d'une partie de la Commune, aurait la capacité suffisante si s'ajoute le flux de 73 nouveaux logements ?**

4°/ Le Maire a signé cette Convention sans en avoir le pouvoir ! A posteriori, le Conseil Municipal le lui a accordé, à l'unanimité et au motif fantaisiste que : « les espaces et équipements sont voués à être rétrocédés ». C'est-à-dire sans justification ([Délibération 2022/84](#)). Or cette voirie privée n'est, pour l'essentiel, qu'un triangle de desserte interne, étroite et en sens unique (plan ci-contre). Sa rétrocession* n'a donc aucun intérêt public : pourquoi en faire payer aux contribuables l'entretien et les réparations ?

Alors l'opération 5 du tableau deviendra-t-elle-ils **390 logements dans un PC à Clair Séjour ?**

Et combien pourraient être autorisés ailleurs :

- entre la rue de la Garenne, la route de Beaulieu et l'impasse des Courtes, opération 7 du tableau, sur 5 hectares ?

- et, au-delà de ce tableau, en zone 2AU (A Urbaniser), route de la Pierre Panlaire ; à l'est de la rue du 1^{er} mai ; à l'angle de la rue des Mondines et de la route des Brandes ?

Lien / [carte essentielle \(5Mo\) : Zonage du PLUi](#)

Le même 2 août, une Convention quadripartite de rétrocession* des espaces verts et équipements communs est signée avec la SCCV Payenché : par le Maire (voiries et espaces verts), le Président du Grand Périgueux (réseau d'assainissement et eaux de pluie), le Syndicat Mixte Cœur de Périgord (réseau d'eau potable). Elle stipule : « en cas de résiliation sans faute de l'aménageur, celui-ci est en droit de demander le remboursement des frais engagés et du préjudice subi ». Combien ? **L'absence de limites de montant et de durée est une faute grave.**



Revoir Clair à Marsac-sur-l'Isle

Et ce n'est
pas tout !



5°/ La délégation de pouvoir au Président du Grand Périgueux en matière de rétrocession* des biens et des réseaux ([Délibération DD2021-009](#)) est tout aussi fantaisiste. On y lit que de telles rétrocessions* entraînent des obligations coûteuses (entretien, réparations) pour les collectivités publiques et qu'elles doivent donc être exceptionnelles.

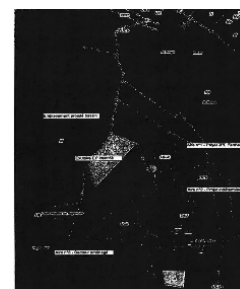
Logiquement, la délégation de pouvoir au Président du Grand Périgueux aurait dû être limitée aux refus de rétrocessions*. Mais les élus communautaires lui ont cédé le pouvoir de les accepter sans débats ni votes publics.

***Rétrocession : ici, transfert à titre gratuit de biens privés vers le domaine public.**

6°/ Le Permis de Construire (PC) a été dispensé d'une enquête publique ! Pourtant, dans la [Convention de Projet Urbain Partenarial \(PUP\)](#) du 23/12/2022 signée par le GP, se trouve la nécessité d'une future retenue d'orage de 5000 m³ sur un terrain voisin. Le « détail des travaux envisagés » est une page noire illisible.

Où sont les calculs et l'étude des risques ?

Dans un lieu comparable (versant, altitude, distance à l'Isle), à Coulounieix, une rue s'est subitement effondrée : un trou de 4,5 m sur 3 m de diamètre ([La Dordogne Libre du 11/6/2025](#)).

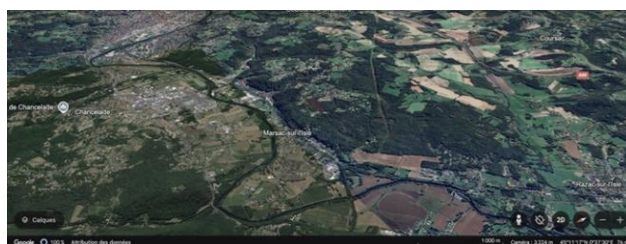


7°/ Ce PC établit une séparation dans le paysage entre 64 logements sociaux serrés et alignés sur un triangle à sens unique, et 9 logements hors domaine social espacés sur une parcelle à part, confortablement desservie par une voirie à double sens (plan page précédente).

Ce PC est contraire aux beaux discours sur la mixité sociale. Pour certains, les logements sociaux ne sont que des statistiques, pour *Revoir Clair à Marsac-sur-l'Isle*, il s'agit d'habitants.

REVISION du PLUi

Si sa population atteignait au moins 3500 habitants, la Loi, dans sa version actuelle, imposerait que notre Commune atteigne 25% de logements sociaux parmi les résidences principales. Mais Marsac-sur-l'Isle est bien en dessous du seuil de 3500 ([INSEE](#)).



Pour la prochaine révision du PLUi (voir [Tract 1](#) p 3), il nous faudra DISCUTER CLAIREMENT ENTRE MARSACOIS de ce sujet complexe :

- Suivre l'évolution des lois sur le logement et l'artificialisation des sols.
- Estimer le nombre de logements qui seront construits en diffus sur les secteurs déjà urbanisés de la Commune, et son évolution démographique.
- Décider quels secteurs seront à urbaniser et devront donc faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (pas de construction en diffus dans de tels secteurs).
- Décider, par secteur de notre Commune, d'un nombre limite de nouveaux logements, pour maîtriser la densité du bâti et sauvegarder notre cadre de vie, et d'un pourcentage de logements sociaux pour une véritable mixité sociale.



Revoir Clair à Marsac-sur-l'Isle

CONSTAT SUR LES RISQUES et GARANTIES D'EMPRUNT accordées aux BAILLEURS SOCIAUX

Au 31/12/2023, **98.1 Millions € en garanties d'emprunts accordées aux bailleurs sociaux avaient été mis sur la tête des contribuables du Grand Périgueux**. Or, l'Etat peut tout contrôler chez les bailleurs sociaux : statuts, conditions de revenus des locataires et niveaux des loyers, taux et durée de prêts. Il y a même une Caisse de Garantie [CGLLS](#). Par contre les élus qui représentent les contribuables ne contrôlent rien de tout cela.

Alors pourquoi ont-ils accordé des garanties pour des emprunts dits « sans risques » selon la [Délibération DDB2024 077](#) ?

La [Délibération DD2020 096](#) prouve, au contraire, que le secteur du logement social est risqué: **13,5 Millions €** d'aide au rétablissement de l'équilibre de [Périgord Habitat](#) dont 8,2 Millions € par le Grand Périgueux (donc en partie par les Marsacois) et 5.3 € millions par d'autres Communes.

PROPOSITIONS EN URBANISME et LOGEMENT

- Refuser toute garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux (ils ont une Caisse de Garantie) et refuser toute délégation de pouvoir en la matière.
- Limiter aux refus les délégations de pouvoir en matière de rétrocessions de voirie et de réseaux : tous les accords devront donc passer par un débat et un vote publics.
- Consulter les chefs d'entreprise sur les besoins en logement local pour embaucher.
- Consulter des bailleurs sociaux spécialisés en logements pour étudiants et jeunes travailleurs.
- Ne pas accorder d'autorisation de défricher avant qu'un permis soit purgé de tout recours : contre-exemple aux Brandes en photo ci-contre.
- Par secteur de notre Commune, fixer le nombre de logements que le promoteur ne pourra pas dépasser afin de maîtriser la densité du bâti, et fixer la proportion de logements sociaux qu'il devra respecter pour une véritable mixité sociale.
- Sélectionner des promoteurs de capacité financière compatible avec la taille des projets.
- Construire les logements sociaux près des services plutôt que raser des parcelles boisées éloignées de tout service.
- Mettre en concurrence les aménageurs et promoteurs chaque fois que possible.
- Mettre les bailleurs sociaux en concurrence pour maximiser la qualité des logements sociaux.



Comme chacun peut le constater, revoir clair dans la situation de notre Commune passe par un gros travail de prise de connaissances personnelles et de concertation.

Si vous voulez en discuter en tête à tête plutôt qu'en réunion publique, vous pouvez utiliser l'adresse courriel ci-dessous et nous prendrons rendez-vous.

