

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**XAINTRIE VAL' DORDOGNE**

**Séance du 12 avril 2017 à Argentat-sur-Dordogne**

**DATE DE LA CONVOCATION : 7 avril 2017**

<b>NOMBRE :</b>		<b>RESULTAT :</b>	
- de Conseillers en exercice	49	- POUR	46
- de Présents	40	- CONTRE	0
- de Représentés	6	- ABSTENTION(S)	0
- de Votants	46		

**ETAIENT PRESENTS :**

Claude ALRIVIE	Laurence DUMAS	Christian PAIR
Hubert ARRESTIER	Gilles DUPUY	Jean PESTOURIE
Nicole BARDI	Michel FARGES	Josiane PIEMONTESE
Joël BEYNEL	Simone FOLCH	André POUJADE
Anne-Marie BORDES-FROIDEFOND	Francis HOURTOULLE	Annie REYNIER
Corinne BOUSSU	Jacques JOULIE	Patrice SAINT-RAYMOND
Camille CARMIER	Henri LALÉ	Jean-Basile SALLARD
Roger CAUX	Pierre LAPLEAU	Marie-Christine SUDER
Aline CLAVIERE	Jean-Pierre LASSERRE	Claude TREMOUILLE
Jean-Marc CROIZET	Jean-Pierre LECHAT	Denis TRONCHE
Christiane CURE	Jean Claude LEYGNAC	Jean-Claude TURQUET
Lucien DELPEUCH	Laurent LONGOUR	Anne VIEILLEMARINGE
Geneviève DORGE	Sébastien MEILHAC	
Sébastien DUCHAMP	Albert MOISSON	

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES :**

M. Jean-Pierre BRAJOUX représenté par M. Hubert ARRESTIER

M. Lionel DUBOIS représenté par M. Claude TREMOUILLE

M. Antony FAURIE représenté par Mme Christiane CURE

Mme Carole MAJA représentée par Mme Anne VIEILLEMARINGE

Mme Eliane MALBERT représentée par M. Jacques JOULIE

M. Eloïc MODART représenté par M. Jean-Claude LEYGNAC

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

M. Daniel LAGRAVE, M. Hervé ROUANNE, M. Jean-Michel TEULIERE

**SECRETAIRE DE SEANCE :** M. Roger CAUX

Accusé de réception en préfecture  
019-200066751-20170412-DB2017-062-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2017  
Date de réception préfecture : 19/04/2017

**PRESCRIPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 portant fusion des communautés de communes du Pays d'Argentat et du canton de Saint-Privat avec extension aux communes de Saint-Bazile-de-la-Roche, Bassignac-le-Bas, Camps-Saint-Mathurin-Léobazel, La-Chapelle-Saint-Géraud, Gouilles, Mercoeur, Reygades, Saint-Bonnet-les-Tours-de-Merle, Saint-Julien-le-Pélerin et Sexcles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017,

Vu l'avis favorable du 4 avril 2017 de la commission « urbanisme et habitat »,

Vu l'avis favorable du 6 avril 2017 du Bureau Communautaire,

**Considérant que :**

Lorsque, lors de la fusion d'EPCI, l'un au moins est compétent en matière de PLU, alors cette compétence s'étend sans délai à l'ensemble du nouvel EPCI, en vertu du III de l'article L. 5211-41-43 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ainsi, dans la mesure où l'ancienne communauté de communes du Pays d'Argentat était compétente en matière de PLUi, il en ressort que la communauté de communes Xaintrie Val' Dordogne est désormais compétente en matière de PLUi.

**- Motifs d'une prescription immédiate du PLUi**

La communauté de communes souhaite initier l'élaboration de son PLUi. En effet, des éléments structurels justifient de s'engager dans cette démarche :

- Adapter l'échelle de la planification à l'échelle des enjeux

A l'évidence, les politiques liées à l'habitat, à la protection de l'environnement, aux déplacements ou encore à l'activité commerciale, et leurs articulations, doivent être abordées à une échelle qui dépasse le cadre strictement communal. Celui-ci est fréquemment dépassé par les logiques de parcours résidentiels, par les dynamiques de déplacement (domicile/travail ; domicile/loisirs), par les zones de chalandises des équipements commerciaux, par les zones d'attractions des équipements culturels ou sportifs, par le fonctionnement des exploitations agricoles, par les unités paysagères, par les enjeux de biodiversité...

- Appréhender les enjeux territoriaux dans une logique de solidarité communautaire

Le processus d'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale renforce la solidarité entre communes et le sentiment d'appartenance à un ensemble territorial. Il conforte ainsi l'émergence d'un esprit communautaire. L'urbanisme s'accompagne souvent de lourds débats sur la répartition des charges de centralité entre la commune centre et les communes au profil plus résidentiel ou monofonctionnel. Il appelle à une réflexion commune sur la distribution des équipements et des services, sur les équilibres territoriaux, et plus largement sur les choix opérés en matière de mutualisation et de solidarité dans la répartition des compétences et des budgets.

La notion de solidarité communautaire trouve aussi un écho dans le partage des compétences entre communes et communautés. L'élaboration d'un PLUi atténue les risques de tensions entre une commune qui mènerait une politique isolément et une communauté qui serait sollicitée à posteriori pour délivrer un ensemble de services.

- Mettre en œuvre les orientations communautaires

SCOT, schéma d'assainissement, schéma de développement touristique, programme local de l'habitat, document d'aménagement commercial, Agenda 21, schéma d'aménagement et de gestion des eaux, ... Les documents liés à l'aménagement et à l'urbanisme, qui sont élaborés dans un cadre intercommunal, sont particulièrement nombreux, que ceux-ci soient juridiquement opposables ou non. L'enjeu principal réside en la mise en œuvre de leurs orientations qui dépend notamment de leur traduction dans le PLU, unique document opposable aux tiers et, de fait, au fondement de la hiérarchie des documents d'urbanisme.

- Mieux asseoir le portage politique du PLU

Dans la mesure où le PLUi est élaboré collégialement, il permet de mieux structurer le dialogue avec les principaux acteurs du territoire. Le transfert de la compétence à la Communauté de Communes permet d'ailleurs de prendre du recul par rapport à des questions et des intérêts parfois très ancrés sur le local, en les replaçant dans une perspective territoriale plus large.

- Mutualiser les moyens d'ingénierie et financiers

La maîtrise d'ouvrage communautaire du PLU permet de mutualiser les ressources d'ingénierie et les moyens financiers. L'ingénierie communautaire peut ainsi être pensée comme une réponse à la diminution, désormais ancienne, de l'accompagnement des services déconcentrés de l'État dans la production des documents d'urbanisme. De plus, d'un point de vue financier, l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale reste inférieure à la somme du coût des PLU communaux. En effet, les parties stratégiques du PLUi (diagnostic, rapport de présentation, PADD) bénéficieront pleinement de cette économie d'échelle, à l'inverse des parties réglementaires dont le niveau de détail à la parcelle demeure le même. Enfin, les subventions de l'État (DGD) sont prioritairement attribuées aux communautés de communes se lançant dans la démarche PLUi.

- Réaliser des opérations d'aménagement communautaire

Dans certains cas, élaborer un PLU communautaire répond aux besoins de projets particuliers d'aménagement dépassant les limites communales. Le PLUi facilite donc l'articulation de ces aspects réglementaires et opérationnels et donne à la communauté de communes les moyens d'exercer pleinement sa responsabilité en matière d'urbanisme opérationnel.

Au regard de ce qui précède, l'urbanisme intercommunal offre ainsi l'opportunité de formuler une réponse plus efficace aux besoins de la population et de passer au-dessus de la dimension micro-locale pour rendre vivante la notion de solidarité.

## **- Un projet d'aménagement global valant PLH**

Les évolutions législatives ont attribué au PLUi l'objectif d'organiser à l'échelle intercommunale la cohérence entre les problématiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'environnement. Aussi, il apparaît essentiel d'élaborer un PLUi valant PLH, dans lequel seront intégrées notamment les données en matière d'habitat, afin de permettre une réelle transversalité et une meilleure efficacité des politiques publiques sectorielles. Cette intégration apportera une parfaite cohérence entre les documents et donc une plus grande solidité juridique de ceux-ci.

Cette intégration doit permettre de :

- garantir la mise en œuvre des objectifs et orientations définies en matière de politique de l'habitat,
- répondre aux éléments de prospective démographique et aux objectifs de production de logements déclinés par communes ou par secteurs, qui constituent une feuille de route en terme d'habitat et de perspectives de développement
- satisfaire dans un même temps et d'une façon coordonnée les obligations de suivi de la mise en œuvre du de la programmation de l'habitat et de la planification de l'urbanisme
- mettre en œuvre sur certains secteurs stratégiques des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précises, intégrant en les spatialisant les problématiques liées notamment à l'habitat et aux déplacements, qui constitueront un apport qualitatif important à l'ensemble du projet défini par le PLUi, en procurant à ce document de planification une dimension plus opérationnelle.

## **- Prescription du PLUi**

La présente délibération prescrivant le PLUi doit, en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, préciser les objectifs poursuivis par le PLUi ainsi que les modalités de concertation. Dans un second temps, une délibération sera adoptée, à la suite de l'organisation par le Président de Xaintrie Val' Dordogne, d'une conférence intercommunale regroupant l'ensemble des Maires des communes membres, pour déterminer les modalités de collaboration avec les communes tout au long de la procédure du PLUi.

### **▪ Objectifs poursuivis**

Le PLUi doit satisfaire les objectifs précisés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Ces objectifs sont appliqués en tenant compte des particularités du territoire. Aujourd'hui, certains phénomènes du territoire sont clairement identifiés :

- un cadre de vie constituant un atout essentiel du territoire
- des villages et des bourgs qui jouent, par leur implantation et leur morphologie, un rôle important dans la qualité des espaces ruraux
- une vacance des logements anciens préoccupante en nombre et en évolution, qui pose des problèmes en termes de préservation du patrimoine, d'attractivité du territoire et parfois d'étalement urbain.
- Une nécessité de coordonner le développement des communes.

Le PLUi valant PLH de Xaintrie Val' Dordogne devra permettre de conforter l'attractivité du territoire en s'appuyant sur la qualité du cadre de vie et en assurant un développement équilibré et durable du territoire. Pour cela, il devra poursuivre les objectifs suivants :

- Mise en valeur du cadre de vie
  - Mettre en valeur les bourgs et favoriser l'intégration des ensembles bâtis dans le paysage
  - Mettre en valeur les paysages, les sites et les éléments caractéristiques du Paysage et limiter l'impact du bâti sur les paysages et les covisibilités lointaines.
  
- Développement urbain maîtrisé
  - Conforter les centres-bourgs historiques et les hameaux et favoriser le renouvellement urbain, par l'adaptation des logements vacants aux nouveaux besoins, afin d'attirer de nouveaux habitants et ainsi de maintenir un tissu commercial et une attractivité des centres-bourgs.
  - Maintenir le développement urbain en positionnant les zones à urbaniser au plus près des centres-bourgs, avec un phasage de l'urbanisation et en densifiant les zones urbaines peu bâties.
  - Orienter le développement urbain en tenant compte des réseaux (dont les réseaux eau potable, assainissement et fibre), des voiries, des cheminements doux et des services.
  - Orienter le développement urbain en tenant compte de la continuité des trames vertes et bleues.
  - Arrêter les phénomènes d'urbanisation diffuse, d'urbanisation linéaire et de mitage de la campagne qui consomment des espaces agricoles et naturels et dénaturent les paysages.
  - Préserver et protéger les terres agricoles et favoriser la réduction des conflits d'usage entre les habitations et les exploitations.
  - Maintenir le caractère rural du territoire et valoriser le patrimoine naturel et bâti et la qualité du cadre de vie, des paysages et des espaces naturels majeurs de Xaintrie Val' Dordogne
  - Renforcer les centralités autour de l'armature constituée de bourgs-centres et de villages :
    - en promouvant un développement commercial de proximité.
    - en prévoyant des logements accessibles en adéquation avec les équipements, services et commerces capables de garantir un équilibre social et d'accueillir une population diversifiée.
  
- Développement du territoire équilibré
  - Appliquer les objectifs du PLH en termes de production, de diversification, de mixité sociale et générationnelle et de répartition géographique de l'offre de logements.
  - Calibrer le gisement foncier en fonction de la programmation territorialisée du PLH
  - définir les localisations préférentielles de commerces afin de favoriser la revitalisation des centres-bourgs.
  - Favoriser et répartir géographiquement le développement et la diversification économique de façon à maîtriser les flux de personnes.
  - Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques.
  - Consolider et diversifier l'économie locale en permettant la densification des zones d'activités économiques existantes sur le territoire et en prévoyant une offre foncière et immobilière pour le renforcement de l'activité économique en cohérence avec l'armature urbaine et la croissance démographique.
  
- Développement durable du territoire
  - Adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les évolutions constructives et réglementaires en matière de performances énergétiques et permettant la production des énergies renouvelables.
  - Prendre en compte dans le développement de l'urbanisation la gestion de l'assainissement et des déchets ainsi que celle des eaux de ruissellement en favorisant les systèmes de rétention.

▪ Modalités de concertation

Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi, une concertation, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, doit être mise en place. Cette concertation doit permettre :

- d'améliorer l'information du public pour partager le diagnostic et les sensibiliser aux enjeux du territoire.
- De mieux prendre en considération les observations et propositions émises en cours d'élaboration du projet, afin d'alimenter, enrichir et permettre une meilleure appropriation de celui-ci.
- Pour informer

1) L'information du public sera délivrée par l'intermédiaire d'un dossier de présentation du projet consultable en mairies et d'un dossier numérique de présentation du projet consultable sur le site internet de Xaintrie Val' Dordogne. Le dossier de présentation du projet sera consultable dans chaque mairie de la communauté de communes et siège de Xaintrie Val' Dordogne. Le contenu du dossier sera alimenté au fur et à mesure du déroulement de la procédure.

2) Par ailleurs, des informations régulières seront communiquées par l'intermédiaire du magazine communautaire. Des articles explicatifs seront ainsi édités pour informer la population sur l'avancée du projet et pour annoncer les différents événements d'information ou d'échanges ouverts au public.

3) Une permanence téléphonique, assurée par le service urbanisme de Xaintrie Val' Dordogne sera assurée, afin de répondre aux questions ou de fixer un rendez-vous pour des demandes de renseignements particulières.

4) Tous les événements ouverts au public relatifs à l'élaboration du PLUi (réunions d'informations, ateliers ou réunions thématiques, ...) seront annoncés par un avis édité sur le site internet de Xaintrie Val' Dordogne et, si les délais de publication le permettent, dans le magazine intercommunal.

- Pour échanger

Une réunion publique sera organisée lors de chaque étape importante du processus d'élaboration du PLUi (diagnostic-enjeux, PADD, traduction réglementaire), soit pour recueillir des observations et propositions avant la prise de décisions concluant les travaux effectués dans le cadre de ces étapes, soit après celle-ci pour valider ou corriger les décisions prises. Selon l'étape concernée, ces réunions pourront être organisées à l'échelle intercommunale ou communale (par commune ou groupe de communes).

- Pour s'exprimer

Les demandes de renseignements pourront être adressées dès la prescription du PLUi par courrier au siège de la communauté de communes (Xaintrie Val' Dordogne – avenue du 8 mai 1945 – 19400 Argentat-sur-Dordogne).

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

## **DECIDE**

**Article 1:** Le Conseil Communautaire prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes Xaintrie Val' Dordogne, conformément à l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme.

**Article 2:** Conformément aux dispositions de l'article 151-44 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tiendra lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH).

**Article 3:** Le Conseil Communautaire approuve les objectifs poursuivis pour l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (dénommé PLUi-H), rappelés ci-avant.

**Article 4:** Le Conseil Communautaire approuve les modalités de concertation rappelées ci-avant.

**Article 5:** Le Conseil Communautaire décide que les modalités de collaboration avec les communes membres de Xaintrie Val' Dordogne seront définies suite à la réunion d'une prochaine conférence intercommunale, conformément aux dispositions de l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme.

**Article 6:** Le Conseil Communautaire décide de solliciter de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la communauté de communes pour compenser les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU intercommunal, conformément à l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aide financière de toute personne morale de droit public.

**Article 7:** Conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- aux présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
- aux maires des communes appartenant à la communauté de communes Xaintrie Val' Dordogne,
- aux présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture,
- aux présidents des établissements publics compétents en matière de SCOT, limitrophes à la communauté de communes lorsque le territoire n'est pas couvert par un SCOT,

**Article 8:** Conformément à l'article R. 153 21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne et dans les mairies des communes membres concernées durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

Le Président

**Communauté de Communes  
XAINTRIE VAL' DORDOGNE**  
Avenue du 8 Mai - B.P 51  
19400 Argentat-Sur-Dordogne  
05.55.91.01.75



**Hubert ARRESTIER**

Accusé de réception en préfecture 019-200066751-20170412-DB2017-062-DE Date de télétransmission : 19/04/2017 Date de réception préfecture : 19/04/2017
---

Accusé de réception en préfecture  
019-200066751-20170412-DB2017-062-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2017  
Date de réception préfecture : 19/04/2017