



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT
HABITAT
COPIE

29/10/2024





0
OÙ EN EST-ON?

1

LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLUI-H

2

LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3

LES ATELIERS PARTICIPATIFS

4

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)

5

LES PROCHAINES ETAPES

Mai 2024

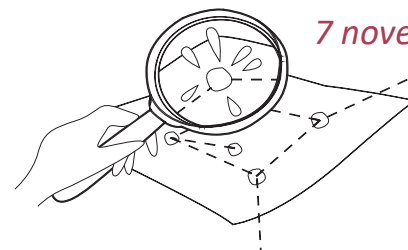
1

**Actualisation
du diagnostic**Mise à jour des
données

2

Juillet - Novembre
2024**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**Elles expriment les ambitions et
la stratégie de la collectivité en
matière d'aménagement

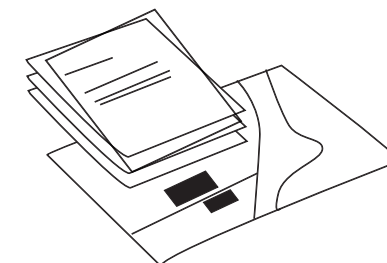
3

12 décembre
2024
> Réunions
secteurs :
7 novembre**Débat du PADD**Le projet d'aménagement et
de développement durable fixe
les orientations du projet de
territoire à l'horizon de 15 ans.

4

Octobre 2024
- Février 2025**Zonage**Le zonage permet de
réglementer et de contrôler
l'utilisation des sols.

5

**Règlement écrit et
graphique**Les orientations du PADD
sont traduites dans des règles
qui permettent de savoir où
et comment construire sur le
territoire.

6

Novembre 2025

Arrêt du projet
de PLUi par
délibération du Conseil
communautaire et bilan de la
concertation

7

Décembre 2025 -
Février 2026**Avis des
Personnes
Publiques
Associées (PPA)**
Le projet est arrêté en Conseil
Communautaire et fait l'objet
d'une consultation auprès des
personnes Publiques Associées
(Etat, Région, etc.)

8

Juillet-Septembre
2026**Enquête
publique**
Le projet fait l'objet d'une
consultation auprès de la
population via une enquête
publique avant son entrée en
vigueur

9

Décembre 2026

Approbation
du PLUi-H par délibération du
Conseil communautaire. C'est
l'entrée en vigueur du PLUi-H,
il devient légal et opposable

0
OÙ EN EST-ON?

1
LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLUI-H

2
LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3
LES ATELIERS PARTICIPATIFS

4
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)

5
LES PROCHAINES ETAPES

1

LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLUI-H



Rapport de présentation : Diagnostic Territorial et État initial de l'Environnement

Justifie



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

En cohérence avec le PADD, sont élaborés les pièces réglementaires suivantes :

Cohérence

Règlement écrit et Documents Graphiques



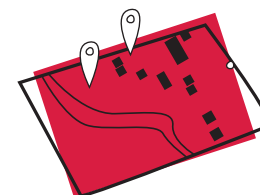
Il définit les règles d'utilisation des sols



Ils traduisent graphiquement les règles d'utilisation des sols

Conformité

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs de projet

Compatibilité

Autorisations d'urbanisme

Doit respecter le règlement



Les permis de construire ou les déclarations de travaux

Doit permettre la réalisation globale des OAP



0
OÙ EN EST-ON?

1
LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLUI-H

2
LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3
LES ATELIERS PARTICIPATIFS

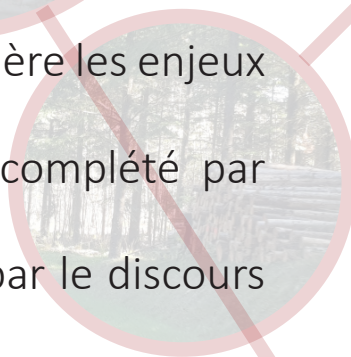
4
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)

5
LES PROCHAINES ETAPES

2 LES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Étape décisive de la construction du projet de territoire, le diagnostic transversal permet de mettre en lumière les enjeux du territoire. Basé sur un travail de terrain, complété par l'analyse des données statistiques et amendé par le discours des acteurs du territoire (élus, habitants, acteurs locaux...), il permet :

- > **Identifier les relations** entre le territoire et ses voisins
- > Comprendre ses **mécanismes internes**
- > Voir le territoire comme **un tissage** : tout est lié !



2 LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial s'articule autour de **9 clés de lecture** qui abordent de manière transversale les thématiques relatives à l'aménagement du territoire, **en croisant les regards** portés sur XVD.
Le diagnostic transversal:

«**Du refuge à la constellation**»



Le coeur de l'analyse : **neuf clés de lecture**, comme autant de portes d'entrée au diagnostic.



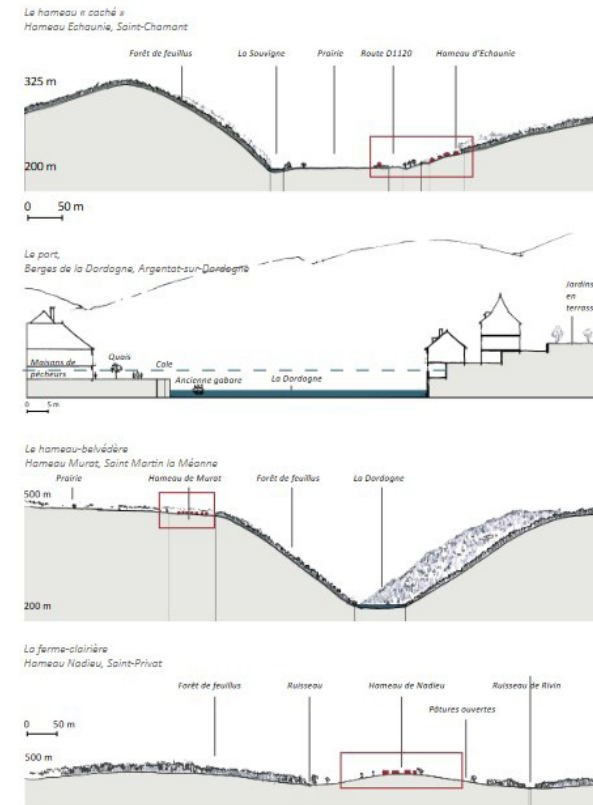
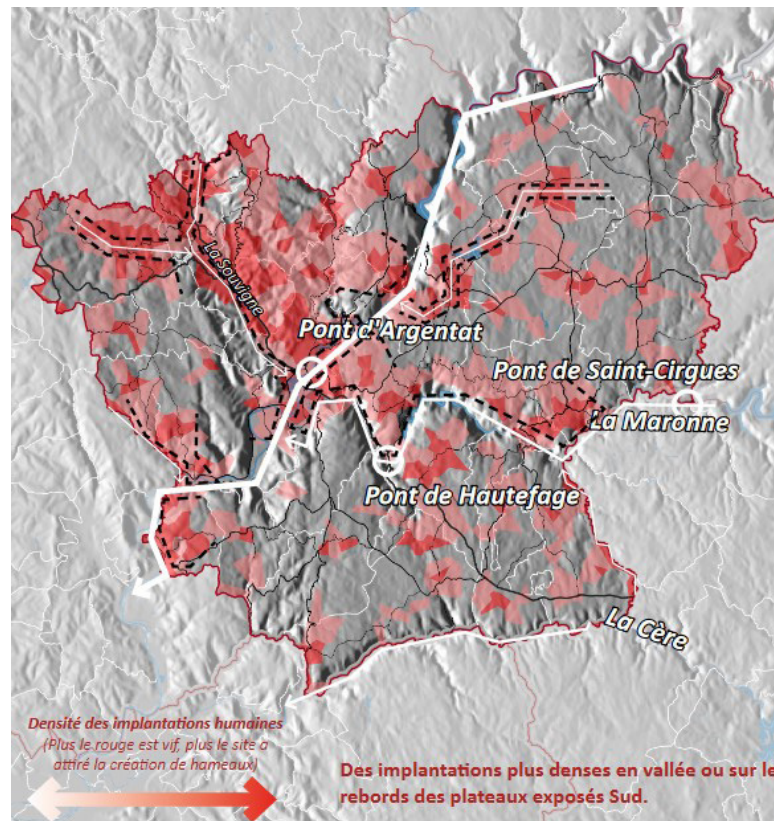
Cle N°1: Un territoire constellation

Une topographie générant des densités d'implantation variables et une typologie influencée par les vallées et les cours d'eau :

Plusieurs typologies de groupements caractéristiques de la vallée de Xaintrie :

- Des hameaux définis par ce que l'on y observe ;
- Des hameaux et bourgs encaissés, marqués par leur rapport à l'eau ;
- Des points de vue dominants.

Un double enjeu pour les territoires consiste à garantir une intégration paysagère des nouvelles constructions tout en renouvelant les groupements bâtis originels.

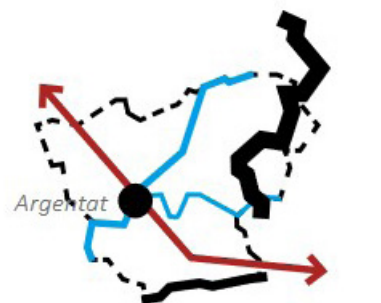
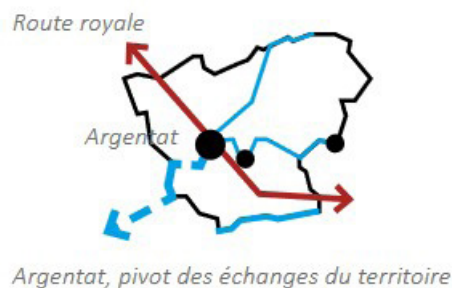


Cle N°2: Un trait d'union entre Auvergne et Limousin

L'affirmation du territoire comme point de rencontre entre deux pays :

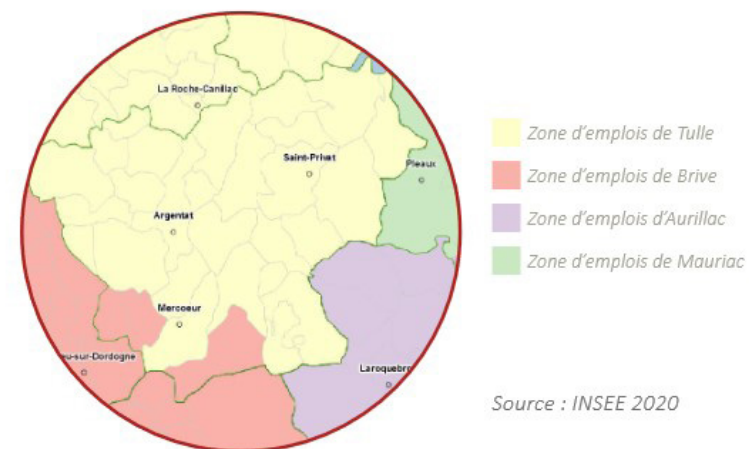
- Un territoire rural historiquement ouvert par les voies navigables .
- Une connexion récente avec les principaux poles limitrophes (ex : Aurillac, Brive et Tulle) à partir des axes routiers via les axes routiers
- Un rapport au fleuve amoin-drie par la mise en place d'activité hydroélectrique sur la Dordogne.

Xaintrie doit donc permettre d'assurer une accessibilité optimale au sein de sp, territoire tout en permettant de conforter de nouvelles formes de coopérations avec les territoires limitrophes.



Une frontière administrative ancrée

Les zones d'emplois environant la vallée de Xaintrie



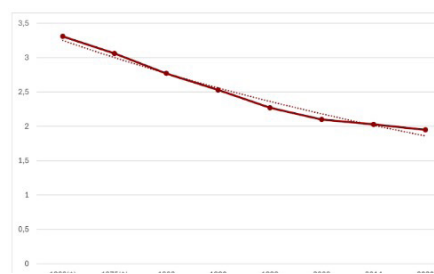
Source : INSEE 2020

Cle N°3: Un territoire en quête d'autonomie

Un contexte démographique amenant à repositionner le maillage territoriale

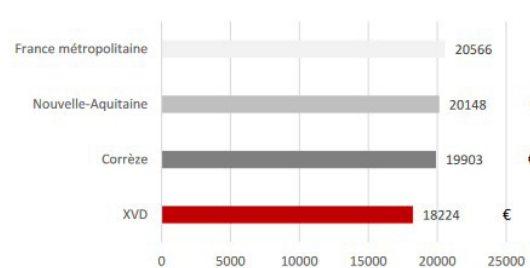
- Un tiers de la population de Xaintrie provient d'Argentat-sur-Dordogne ,
- Une intercommunalité touchée par une décroissance démographique et un desserement progressif des ménages ;
- Une double dynamique de départ des jeunes ménages et un accroissement des personnes âgées.

Ce contexte démographique amène à repositionner les offres de services, d'équipements et de leurs accessibilités de tel manière à conforter les besoins actuels et futurs des habitants.

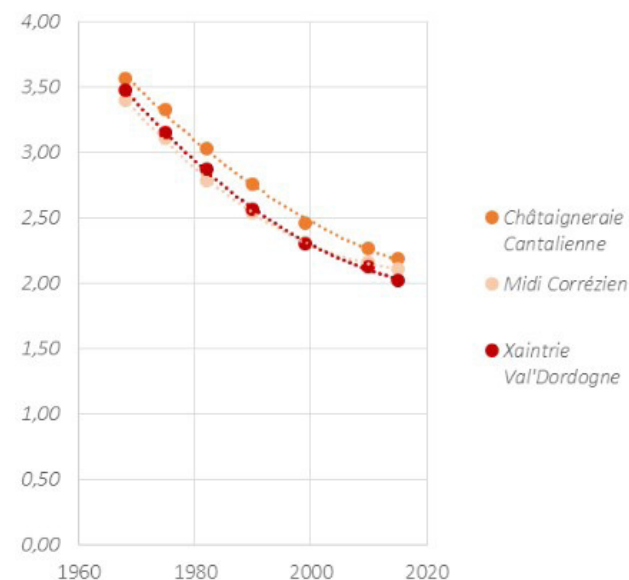


Source : Filosofi 2015

* Revenu disponible / unité de consommation du ménage



Evolution de la taille des ménages



Cle N°4: La mobilisation du territoire

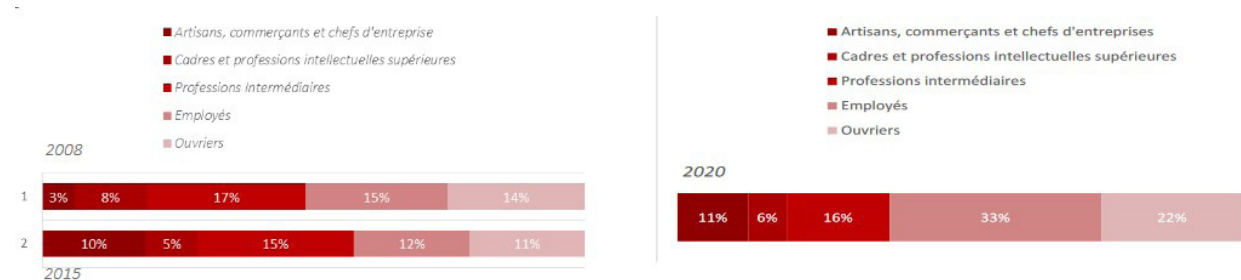
Vers une démarche d'optimisation des services publics et de mise en réseau du territoire

- Des secteurs d'activités évoluant au meme titre que les ménages (réduction de la taille des entreprises; reconfiguration de secteurs d'activités) ;
- Une nécessité de conforter l'accès aux services publics et au numérique afin d'assurer une offre complète à l'ensemble des ménages et des entreprises;
- Assurer la mise en place de lieux d'animation de rencontre (commeces locaux, relais de services publics, ...).

Ces éléments amènent à repenser :

- Le développement d'une gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences territorialisée (GPECT)
- La cohérence entre la capacité des réseaux, la nature des sites et le développement pressenti.

La répartition par secteurs d'activités (Insee 2008, 2015 et 2020)



Ouverture de la Maison de Santé Pluridisciplinaire



Extension de l'EPDA, Servièrès-le-Château

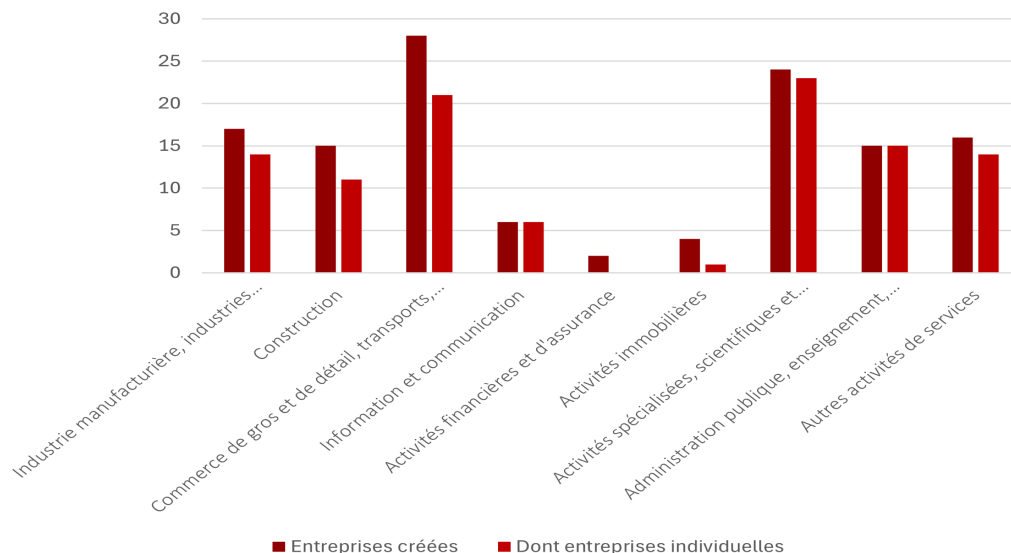


Médiathèque intercommunale à Argental-sur-Dordogne

Cle N°5: Un territoire actif et des savoir-faire locaux

Vers un accompagnement cohérent vis-à-vis des dynamiques économiques en cours et futurs

- XVD dispose d'un tissu économique varié, qui contribue au maintien d'un nombre d'emplois non négligeable pour le territoire. Cependant, les 3 417 emplois recensés en 2020 restent inférieurs au nombre d'actifs occupés (4 330), ce qui pousse une partie des habitants à travailler à l'extérieur.
- Le territoire de Xaintrie connaît un rythme de création d'entreprises croissant depuis 2020.
- Un tiers des surfaces destinées au développement économique reste encore non bâti et pourrait constituer une opportunité pour l'implantation de nouvelles dynamiques économiques sur le territoire.

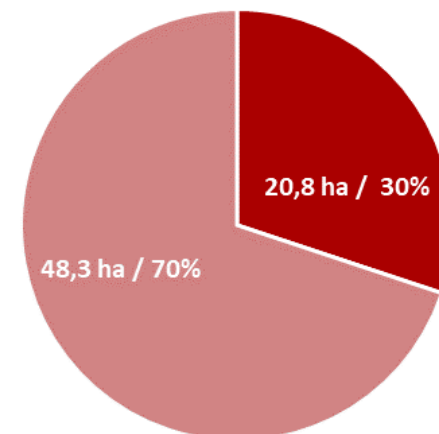


Evolution d'entreprises créées par secteur d'activités entre 2017 et 2020

Source: Insee / Sirene

1/3 des surfaces destinées au développement économique reste aujourd'hui non bâti

Source : Cittànova



Cle N°5: Un territoire actif et des savoir-faire locaux

Un territoire agricole à vocation productive

- Le territoire bénéficie d'un **terroir remarquable**, avec des productions de qualité et des labels émanant de plusieurs AOP (comme le Bleu d'Auvergne et le Cantal Salers).
- Une partie de la production agricole est transformée et commercialisée sur place.
- L'**agriculture biologique** s'est fortement développée depuis 2015.

Ces éléments amènent à considérer les enjeux suivants :

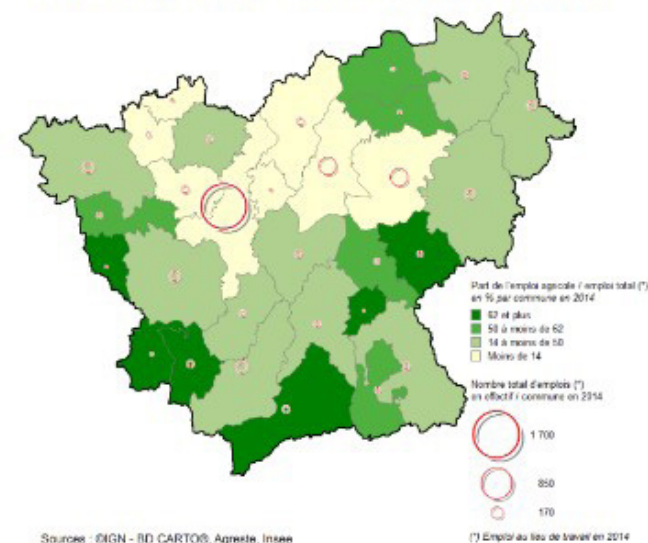
1. Le maintien de l'emploi sur le territoire :

En assurant la pérennisation des entreprises et jeunes actifs et en développant un écosystème économique

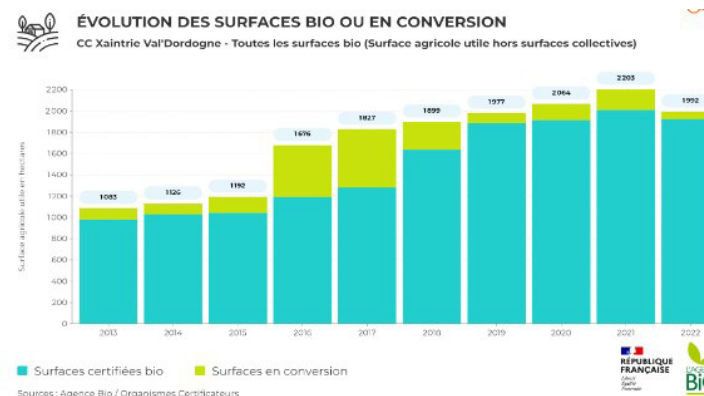
2. La valorisation des activités locales :

En développant des zones d'activités optimales permettant de développer de nouvelles filières et en assurant la fonction agricole de la Xaintrie.

L'agriculture, dernier rempart de l'emploi en milieu rural



Une part d'emploi agricole importante au sein des communes les plus rurales



Depuis 2013, on observe une progression croissante des surfaces agricoles labellisées « bio » sur le territoire de Xaintrie Val'Dordogne.

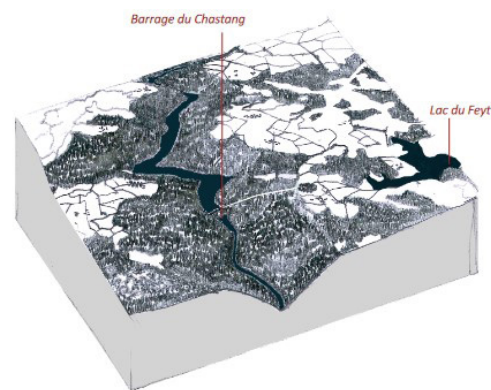
Cle N°6: La valorisation des motifs remarquables d'un pays « coupé »

Un territoire structuré autour des ses coeurs de vallées et cours d'eau

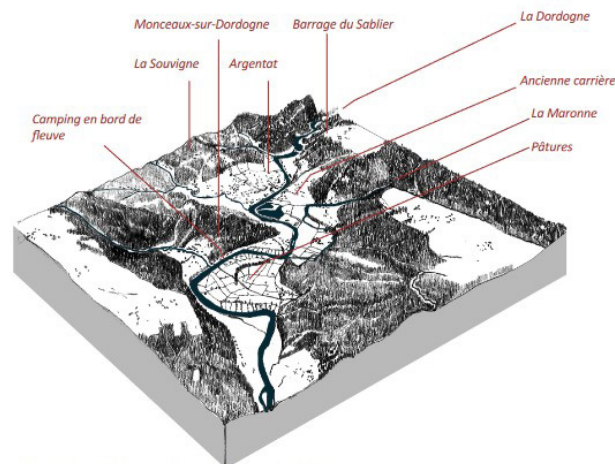
- Le territoire se distingue par son **riche réseau hydrographique**, qui a favorisé le développement de l'énergie hydraulique au XXe siècle, avec quatre barrages sur la Dordogne et ses affluents, constituant un sujet de débats;

- Un **territoire diversifié structuré par Cinq vallées** — Souvigne, Doustre, Dordogne, Maronne et Cère — convergent vers Argentat, isolant quatre plateaux : deux hauts plateaux corréziens à l'ouest et deux autres, la Xaintrie blanche et noire, à l'est.

- **La forêt, l'eau et les surfaces agricoles occupent 96 % du territoire**, façonnant ainsi l'identité des communes. En revanche, les espaces urbanisés ne représentent que 4 % du sol, soulignant l'importance des ressources naturelles et agricoles



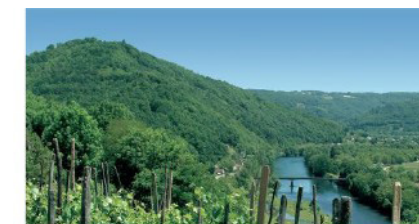
Bloc diagramme de l'unité paysagère des Gorges de la Dordogne
Crédits : Cittanova



Bloc diagramme de l'unité paysagère de la Vallée de la Dordogne
Crédits : Cittanova



Paysages tramés par la répétition des clôtures, des talus, de la végétation, créant un motif paysager particulier
Crédits : Cittanova



La Dordogne traversée par le pont de Monceaux-sur-Dordogne
Source : vallee-dordogne.com



Barrage du Chastang, en amont d'Argentat
Crédits : Cittanova

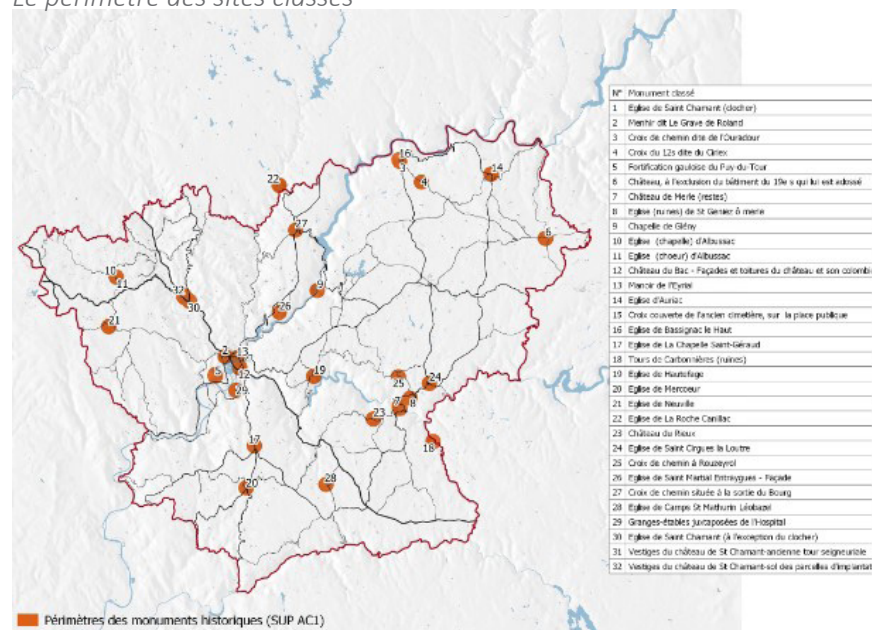
Cle N°8 : Une terre de villégiature à la saisonnalité marquée

Des activités touristiques portées par le patrimoine naturel et historique

- La Xaintrie se trouve à la croisée de plusieurs itinéraires touristiques majeurs entre la Corrèze, le Lot, la Dordogne et le Cantal, captant ainsi les vacanciers en quête de nature et de tranquillité.
- Des sites emblématiques tels que les Tours de Merle (ensemble féodal) et Argentat (quais) participent à la renommée du territoire, renforçant son attractivité pendant la saison estivale.
- L'offre touristique saisonnière est à la fois diversifiée et importante, notamment en matière d'hébergement en plein air, avec une variété de campings et un réseau de sentiers maillant l'ensemble du territoire (ex. : Véloroute, sentiers de randonnée, etc.).

Le PLUIH doit garantir une offre touristique diversifiée et durable, tout en optimisant l'intégration des grands itinéraires dans le territoire et en soutenant le développement touristique et ses acteurs tout au long de l'année.

Le périmètre des sites classés



OPO, STAP & DRAC



Ruines de l'ancienne église de Saint-Geniez-Ô-Merle - Source: monumentum.fr

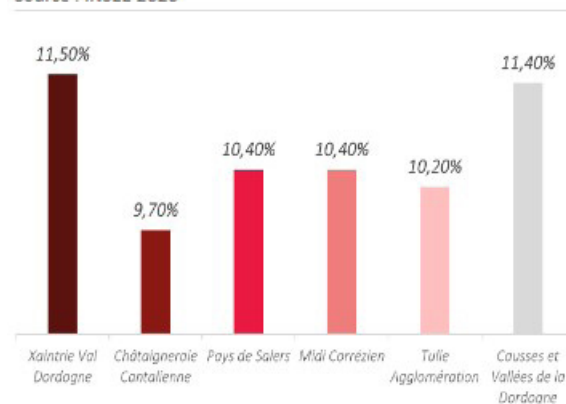


Cle N°9 : Construire avec l'existant : entre réhabilitation et réinterprétation

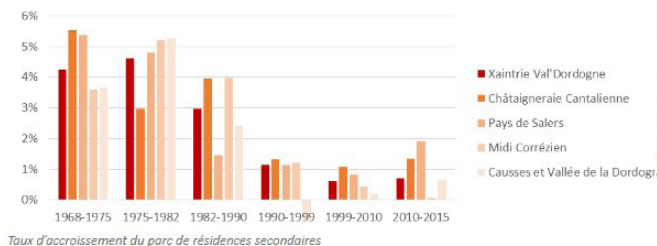
Des activités touristiques portées par le patrimoine naturel et historique

- Un bâti ancien confortant l'héritage et le cadre architectural de la vallée de Xaintrie (ex : granges, hameaux, etc.).
- Des enjeux liés à la vacance du bâti ancien, qui reste élevée sur l'ensemble de la communauté de communes et demeure homogène (impactant autant les hameaux que les centres-bourgs).
- Une rénovation nécessaire du patrimoine bâti, qu'il soit utilisé comme résidence principale ou secondaire, visant la mise en accessibilité, l'entretien et l'amélioration du confort, notamment thermique.

La dynamique de logements vacants
Source : INSEE 2020



Une dynamique de résidences secondaires s'es-soufflant depuis une vingtaine d'années.
Source : INSEE RP 1968-2015



Crédits : Cittanova



0
OÙ EN EST-ON?

1
LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLUI-H

2
LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3
LES ATELIERS PARTICIPATIFS

4
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)

5
LES PROCHAINES ETAPES

3 LES ATELIERS PARTICIPATIFS

Un rappel des derniers ateliers :

Deux ateliers participatifs ont été réalisés afin de garantir que les décisions prises reflètent les besoins et les aspirations des citoyens, tout en favorisant un dialogue constructif entre les différents acteurs du territoire.

Le premier atelier, en octobre 2023, a permis d'appréhender les enjeux climatiques au sein d'un document de planification. Il a été suivi d'ateliers en petits groupes pour créer « la fresque de la ville ».

Le deuxième atelier, en février 2024, a de nouveau ouvert ses portes à tous. Ces rencontres ont eu lieu sur le territoire de Xaintrie Val 'Dordogne, à La Chapelle Saint Géraud (20 février), Monceaux-Sur-Dordogne (21 février) et Servièrès-Le-Château (22 février).



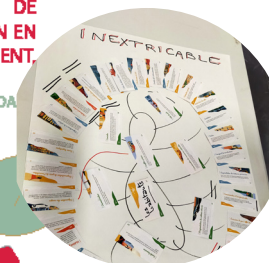
VENEZ PRÉSENTER VOTRE PROJET DE DÉVELOPPEMENT & VOS PISTES D'AMÉLIORATION EN MATIÈRE DE MOBILITÉ, ESPACES PUBLICS, LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ETC.
VENEZ VOUS EXPRIMER LORS DES ÉCHANGES ORGANISÉS DANS VOTRE SECTEUR !

MARDI 20 FÉVRIER À 19H
Salle polyvalente, **LA CHAPELLE SAINT GÉRAUD**

MERCREDI 21 FÉVRIER À 19H
Salle polyvalente, **MONCEAUX SUR DORDOGNE**

JEUDI 22 FÉVRIER À 19H
Salle polyvalente, **SERVIÈRES LE CHATEAU**

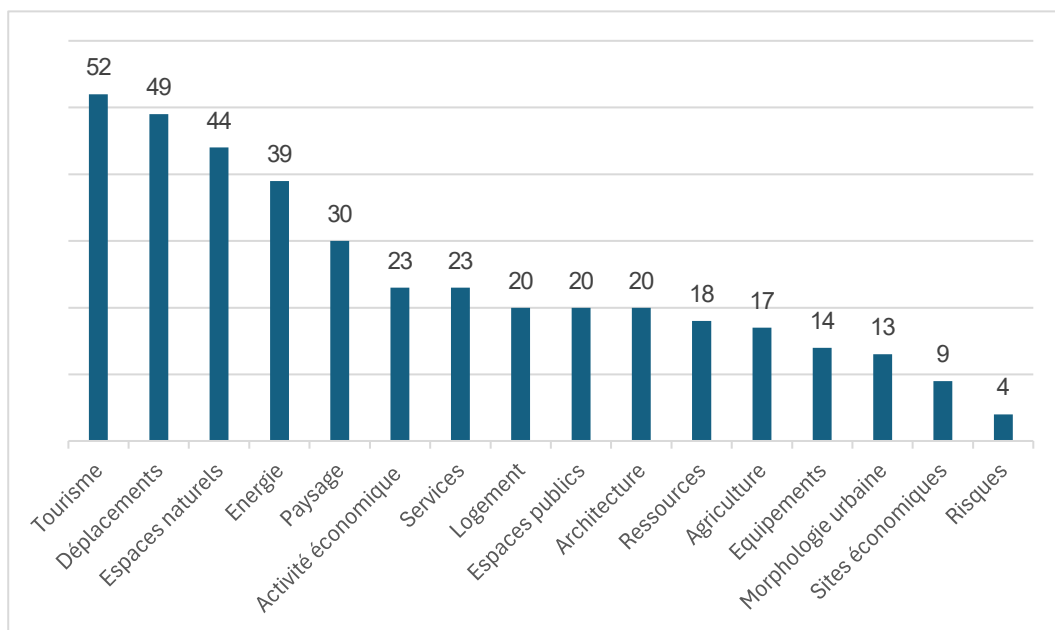
POUR PLUS D'INFORMATION OU EN CAS DE QUESTION,
contactez LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES :
tel:marcep@xaintrie-val-dordogne.fr
05.47.14.89.53



URBANISME INTERCOMMUNAL

3 LES ATELIERS PARTICIPATIFS

Les principaux sujets abordés :



Plusieurs sujets ont fait l'objet de remarques, avis et questionnements, qu'il conviendra de retranscrire au sein du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Parmi les principaux sujets abordés, les plus discutés sont le transport (52 fois), les espaces publics (49 fois) et l'habitat (44 fois). Les sujets les moins abordés sont les sites économiques et les risques (4 fois chacun).

5 principaux enjeux ressortent et devront être affirmés dans les axes du PADD à savoir :

- Enjeu 1 : Le maintien d'un cadre de vie ;
- Enjeu 2 : Offrir une offre de logement adaptée au contexte local et aux besoins croissants ;
- Enjeu 3 : Développer les filières économiques du territoire ;
- Enjeu 4 : Favoriser la transition énergétique et environnementale ;
- Enjeu 5 : Conforter les besoins des habitants actuels et futurs.

3 LES ATELIERS PARTICIPATIFS

Des remarques et enjeux permettant d'alimenter les trajectoires de demain

ENJEU #1 : LE MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE

ENJEU #2 : OFFRIR UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE AU CONTEXTE LOCAL ET AUX BESOINS CROISSANTS

ENJEU #3 : DÉVELOPPER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

ENJEU #4 : FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

ENJEU #5 : CONFORTER LES BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS





0
OÙ EN EST-ON?

1
LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLUI-H

2
LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3
LES ATELIERS PARTICIPATIFS

4
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)

5
LES PROCHAINES ETAPES

4 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

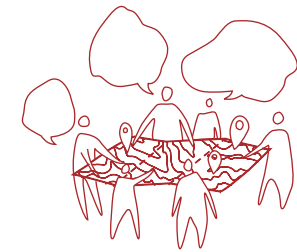
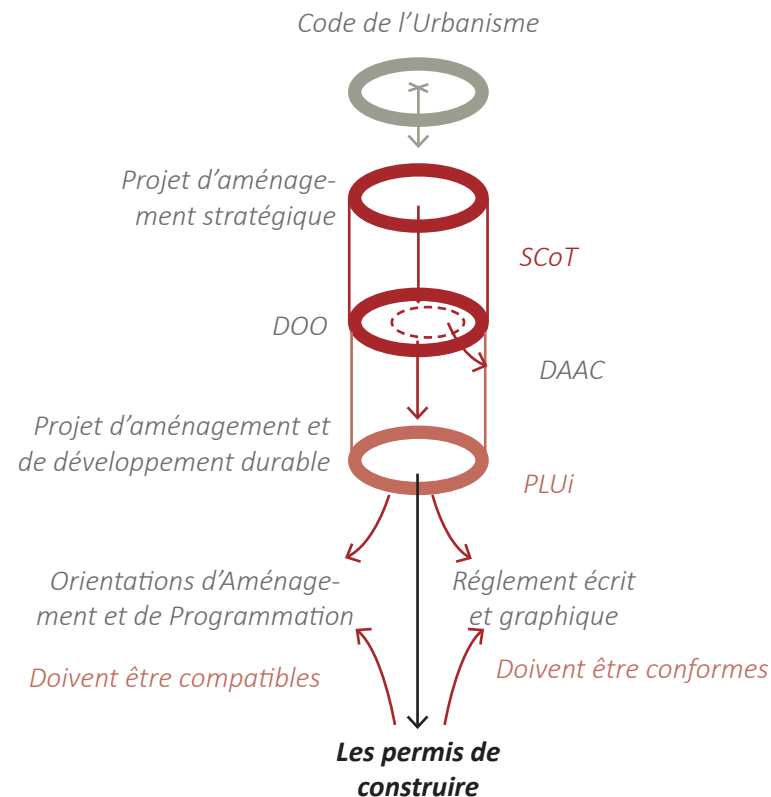
Un « Projet d'Aménagement Développement Durable », qu'est-ce donc ?

1. Une réponse aux objectifs à moyen terme, définie par la collectivité



2. Des orientations stratégiques compatibles avec les documents supracommunaux

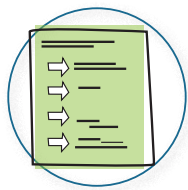
3. Des axes de développements cohérents au regard des ateliers participatifs



4 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les perspectives démographiques et le logement

	Nombre d'habitants
Population des ménages en 2035	11 137 habitants



Compatibilité SCoT

Le SCOT prévoit la poursuite de la baisse de population jusqu'en 2029 (-0.2%/ an jusqu'en 2025 puis -0.1/ an jusqu'en 2029) puis une augmentation de la population de 2030 jusqu'en 2035 (+0.1%/ an).

4 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Des orientations articulées en 3 axes principaux :



1. XVD, une terre d'initiatives durables

Un premier axe insistant sur la nécessité de stimuler et d'accueillir les initiatives économiques et sociales sur le territoire, préalables à l'attractivité démographique du territoire.



2. XVD, un territoire en transition

Un deuxième axe portant sur la nécessité de projeter un mode de développement respectueux du cadre de vie, exceptionnel de par les paysages perceptibles et son écosystème et ce, dans le contexte du changement climatique.



3. XVD, une constellation rurale en réseau

Un troisième axe abordant l'armature sur laquelle s'ancre le projet de territoire : un espace de contraintes topographiques où l'accessibilité et la solidarité sont des enjeux de taille.



4 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

AXE 1

XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES

Orientation A1

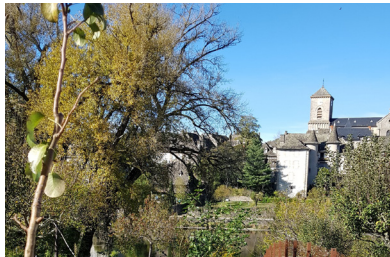
Des plateaux aux vallées, organiser la mise en réseau des filières économiques.



- > Accompagner les exploitations agricoles du territoire
- > Dynamiser la filière bois
- > Accueillir et mettre en réseau les entrepreneurs
- > Permettre l'évolution des activités économiques

Orientation A2

De la vallée aux plateaux, mettre en lumière et entretenir des paysages contrastés.



- > Préserver les qualités des entités paysagères
- > Développer un maillage touristique depuis la Xaintrie et la vallée de la Dordogne.

4 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Orientation B1

**Viser une utilisation
raisonnée des ressources.**



Orientation B2

**Animer la transition
énergétique**



Orientation B3

**Agir dans le contexte du change-
ment climatique**



AXE 2

XVD, UN TERRITOIRE EN TRANSITION

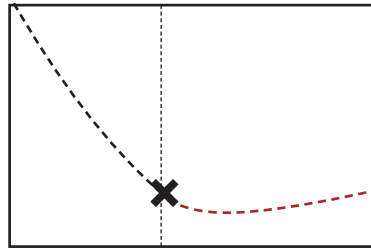
- > Pérenniser et augmenter la production agricole locale contribuant à l'autonomie du territoire.
 - > Sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau.
 - > Garantir un approvisionnement durable et économe en eau potable.
 - > Rationaliser le réemploi des matériaux.
 - > Limiter l'artificialisation des sols.
-
- > Réduire la consommation énergétique du territoire.
 - > Maîtriser l'impact des déplacements.
 - > Améliorer, optimiser et intégrer la production d'énergie du territoire, au regard de ses qualités environnementales et paysagères.
-
- > Préserver les puits de carbone d'un territoire refuge pour la biodiversité.
 - > Préserver la biodiversité.
 - > Intégrer la gestion des risques.

AXE 3

XVD, UNE CONSTELLATION RURALE EN RÉSEAU

Orientation C1

Impulser une nouvelle dynamique territoriale au moyen des bourgs.



Orientation C2

Renouveler les hameaux et lutter contre l'isolement énergétique



Orientation C3

Inscrire ce territoire « trait d'union » dans une planification à grande échelle.



- > Infléchir la dynamique démographique.
- > Organiser l'accessibilité aux services à partir de pôles de proximité : les bourgs du territoire.
- > Argentat et Saint-Privat, bourgs-centres de l'armature locale.
- > Equilibrer le développement entre les bourgs au sein de la Xaintrie Noire, de la Xaintrie Blanche ainsi qu'entre les communes au Nord de la Dordogne.

- > Désenclaver des espaces de vie fragiles.
- > Adapter le bâti, contre l'isolement et la précarité.

- > S'appuyer sur des territoires physiques.
- > Organiser la réponse au défi démographique.
- > Viser la cohérence territoriale au-delà des limites de l'intercommunalité.



0
OÙ EN EST-ON?

1
LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLUI-H

2
LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3
LES ATELIERS PARTICIPATIFS

4
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)

5
LES PROCHAINES ETAPES