

LE PLUi-H de XAINTRIE VAL'DORDOGNE

TERRITOIRE DE DEMAIN

Le PLUi-H, pourquoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document intercommunal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

C'est un document stratégique...

- >> Il exprime un **projet de territoire** porté par la Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne et partagé entre les 30 communes membres
- >> Il vise à assurer un **développement cohérent du territoire**, en matière d'habitat, d'environnement, de développement économique, de transport, etc...
- >> Il détermine l'**usage des sols et la nature des activités** sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles)
- >> Chaque zone possède un **règlement pour lequel sont définis les droits à construire** de chaque parcelle ainsi que **l'aspect des constructions qui peuvent être édifiées**. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés, par les maires, les permis de construire, de démolir et d'aménager ... et un outil de gestion des sols.

Un document d'urbanisme co-construit et partagé

L'élaboration du PLUi-H s'effectue dans le cadre d'une concertation continue avec la population, les acteurs locaux et les personnes publiques associées.

- >> **Des supports de communication** (site internet de la Communauté de communes avec un espace dédié au PLUi-H ; des bulletins d'informations communautaires et communaux ; la presse locale ; une exposition itinérante)
- >> **Des supports de contributions** (formulaire dématérialisé, cahiers d'observations à disposition du public au siège de la Communauté de communes et dans chacune des mairies, par courrier à l'adresse postale ou par courrier électronique, des ateliers participatifs, des outils collaboratifs, des recensements)
- >> **Des réunions publiques** (phase diagnostic, PADD, avant l'arrêt du projet)

Suivez le PLUi-H

sur www.xaintrie-val-dordogne.fr (Rubrique Projets-Urbanisme)
NOUS REPONDONS À VOS QUESTIONS
pluixvd@xaintrie-val-dordogne.fr
Avenue du 8 Mai 1945 - Argentat/Dordogne



Objectif de sobriété foncière

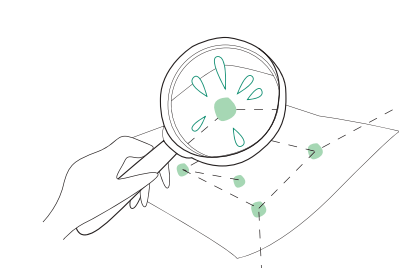
- >> En 1985, la loi montagne adoptait une mesure limitant l'artificialisation des sols en imposant le principe de l'urbanisation en continuité.
- >> La loi SRU de 2000 introduisait plusieurs dispositions propres à freiner l'étalement urbain.
- >> Les PLU, depuis le Grenelle II de 2010 et renforcé par la loi ALUR de 2014, fixent à travers leur PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain).
- >> La loi Climat et résilience de 2021 a introduit l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici à 2031 par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2021. Cet objectif de sobriété foncière doit se traduire dans l'ensemble des documents de planification (SRADDET, SCoT et PLU) ; avant février 2028 pour les PLU.

De fait, les documents d'urbanisme doivent limiter l'artificialisation, mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés, encadrer toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels et agricoles.

Les plans locaux d'urbanisme doivent notamment :

- >> Evaluer la consommation passée d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) ;
- >> Délimiter les enveloppes urbaines, groupements bâtis et identifier le potentiel de densification en leur sein (logements vacants, dents creuses, friches) ;
- >> Tenir compte des dynamiques démographiques et économiques prévisibles ;
- >> Justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs fixés le cas échéant par le Schéma de Cohérence Territoriale.

Que contient le PLUi-H ?



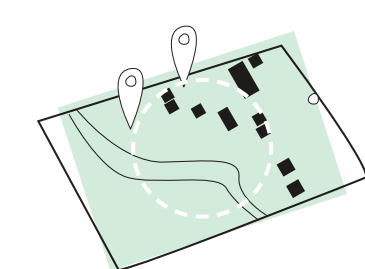
Le rapport de présentation comporte :

- >> Un **diagnostic** décrivant les caractéristiques du territoire
- >> L'ensemble des **justifications** du projet du PLUi-H



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

- >> **Volet stratégique et politique** du PLUi-H. Il définit les **grandes orientations** pour les 10 ans à venir.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- >> Elles précisent les **conditions d'aménagement** des secteurs à enjeux



Le Programme d'Orientations et d'Actions comprenant :

- >> les **axes stratégiques** du territoire en matière d'habitat
- >> un **calendrier prévisionnel** en matière d'action lié à l'habitat



Le Règlement comprenant :

- >> les **documents graphiques**
- >> un **règlement écrit**

Le calendrier d'élaboration du PLUi-H



*** ATTENTION - Arrêt de la concertation le 23 décembre 2025**

LE PLUi-H de XAINTRIE VAL'DORDOGNE

DIAGNOSTIC

A quoi sert le diagnostic ?

Etape 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 :

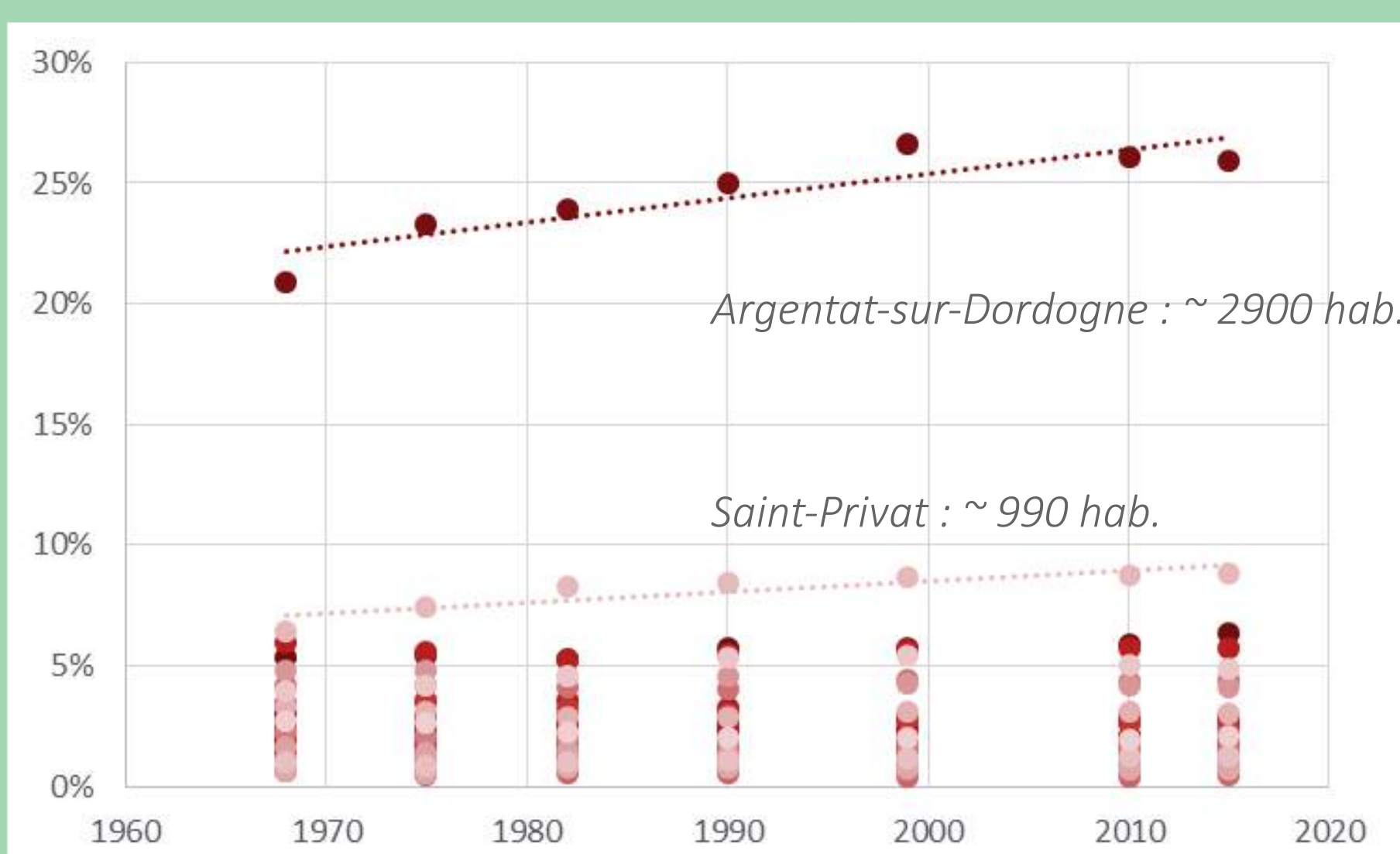
- > Identifier les relations entre le territoire et ses voisins
- > Comprendre ses mécanismes internes
- > Voir le territoire comme un tissu : tout est lié !

Les enjeux de la Xaintrie

Le rôle des pôles du territoire

Petit à petit, la Dordogne a perdu son rôle de « lien » entre le territoire et ses voisins, et les échanges commerciaux associés. L'évolution des mobilités explique pour partie cette transformation. La mécanisation de l'emploi rural, l'amélioration de la durée de vie des habitants, ont expliqué pour partie un exode rural. Argentat a quelque peu profité de l'exode rural qui a réorienté d'anciens ouvriers agricoles vers une activité industrielle ou artisanale. Toutefois, l'attractivité s'est stabilisée depuis plusieurs décennies et ne peut endiguer un phénomène de vieillissement de la population et la diminution de celle-ci.

Evolution de la population communale
source : INSEE 1968-2020



1 / 3

des personnes de plus de 65 ans vivent seules.

75%

des logements du territoire comptent plus de 3 pièces.

La place pour le volet économique

XVD dispose d'un tissu économique varié, qui contribue au maintien d'un nombre d'emplois non négligeable pour le territoire. Cependant, les 3417 emplois recensés en 2020 restent inférieurs au nombre d'actifs occupés (4330), poussant une partie des habitants du territoire à travailler à l'extérieur. Les activités de « commerce, transport, hébergement et restauration » arrivent en tête et rassemblent près de 31% des entreprises, témoignant d'une sphère présentielle importante portée par le tourisme et la vie locale.

Les activités se localisent de façon essaimée et parfois isolée sur le territoire. Les établissements présents dans l'espace rural représentent des employeurs importants (Fromagerie Duroux à Rilhac-Xaintrie, Sibo Meuble à Saint-Chamant, Pâtisserie Fabié à Saint-Julien-aux-Bois, Maison du Douglas à Mercoeur, campings le long de la Dordogne et d'autres...). L'activité agricole est très présente sur le territoire, et notamment l'élevage bovin (lait et viande) et apparaît souvent comme le dernier rempart de l'emploi.

Le territoire bénéficie d'un terroir remarquable avec des productions qualitatives et des labels émanant de plusieurs AOP : Bleu d'Auvergne, Cantal Salers. Une partie de la production est transformée, voire commercialisée sur place. L'agriculture biologique s'est fortement développée depuis 2015, comme en témoigne l'augmentation des surfaces en bio.

La valorisation des motifs paysagers remarquables d'un pays « coupé »

La valorisation des espaces naturels et agricoles

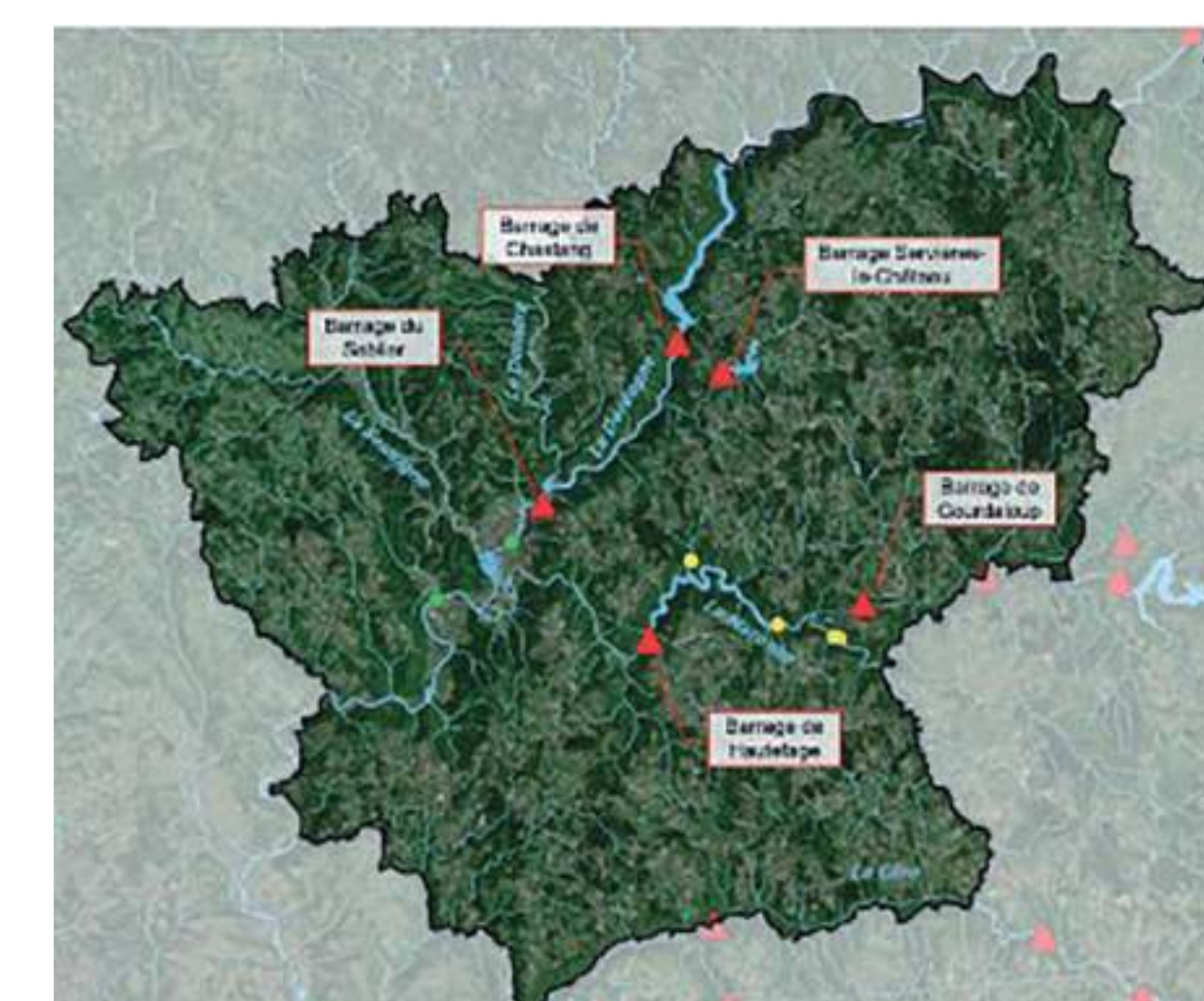
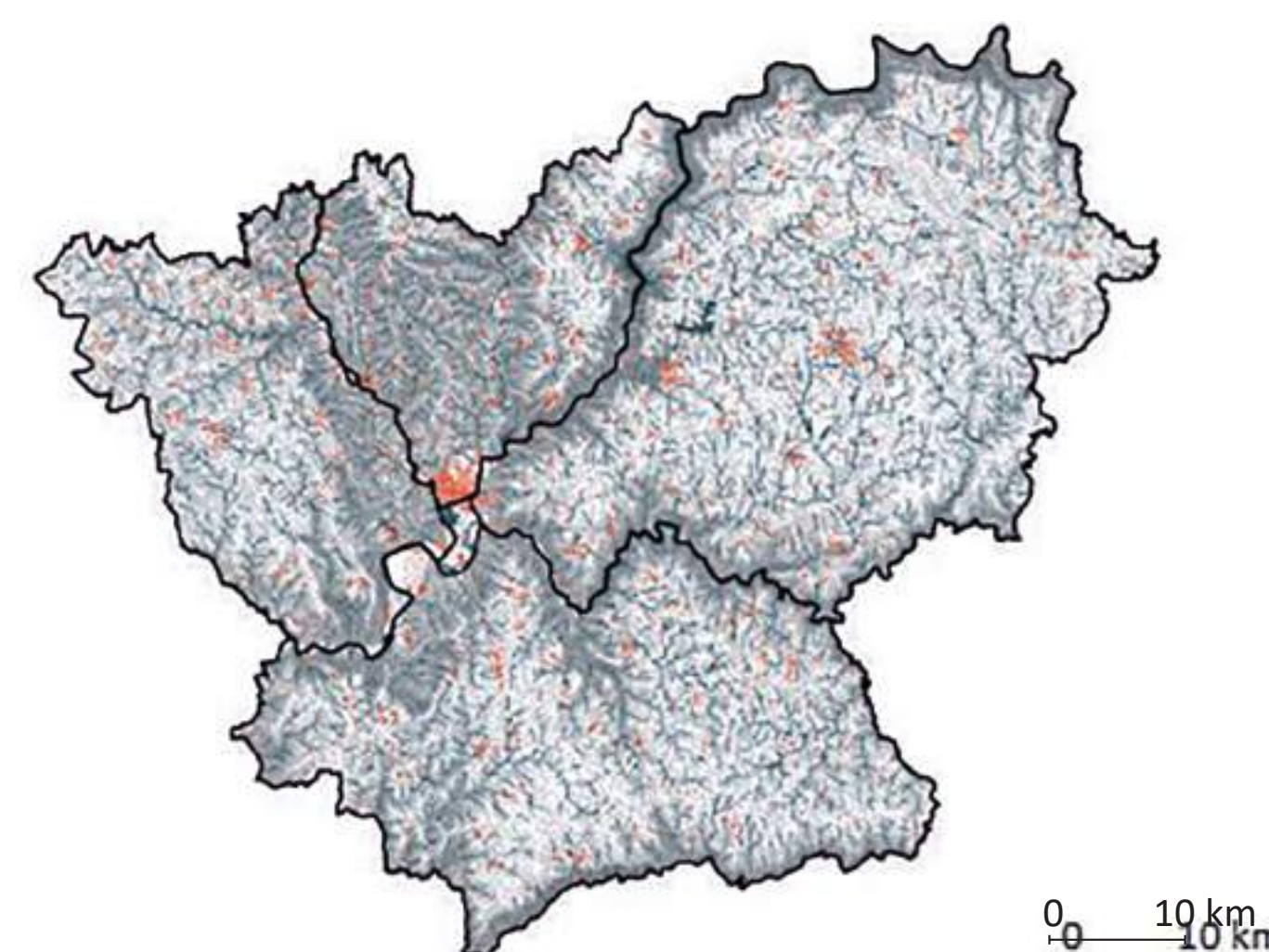
Le territoire est caractérisé par une nature omniprésente, enveloppant les espaces bâtis dispersés au sein de la campagne. La forêt, l'eau et les surfaces agricoles concernent à eux trois 96 % de XVD, soit la quasi-totalité de l'occupation du sol. Ressources historiques et économiques, ces espaces sont de formidables atouts qui façonnent l'identité des communes. Les espaces urbanisés et les infrastructures routières ne concernent qu'une infime partie du territoire (4%).

Des coupures génératrices d'entités paysagères

Le territoire est découpé par cinq vallées : Souvigne, Doustre, Dordogne, Maronne et Cère. Toutes convergent vers Argentat. Celles-ci isolent alors quatre grands plateaux ; deux se rattachent aux hauts plateaux corréziens à l'Ouest et deux autres, la Xaintrie blanche et la Xaintrie noire, partagent l'Est du territoire. Quatre entités paysagères en découlent, présentées ci-contre.

Un territoire d'énergie durable

Le généreux réseau hydrographique a permis de développer la production d'énergie hydraulique au cours du XXème siècle. 4 barrages sont présents sur la Dordogne et ses affluents, formant des retenues d'eau en amont. La mise en place de nouveaux dispositifs pour la production d'énergie renouvelable interroge les acteurs locaux, élus et habitants, et fait débat.



Quelques chiffres sur l'habitat

L'âge du bâti, une richesse pour le territoire

Sur le territoire près de 47% des logements ont été construits avant 1945. Même si le rythme de construction fut différent au cours des dernières décennies selon les communes, la proportion de logements anciens est toujours notable, quelle que soit la commune. L'une des caractéristiques architecturales du pays réside dans ses constructions agricoles, témoins de son activité. Ce patrimoine est vivant au sens où le bâti se transforme au fil du temps et des usages. Ce patrimoine représente un marqueur fort de l'identité locale.

Le risque de l'abandon du bâti

La taille des bâtisses et leur ancienneté engendrent bien souvent un coût de rénovation pouvant être important. Le nombre de logements vacants sur le territoire avoisine le millier, soit près de 11% du parc de logements. Ce taux élevé, est relativement similaire à celui des territoires voisins mais inquiète par son augmentation régulière. Certaines communes sont davantage touchées par ce phénomène de vacance.



LE PLUi-H de XAINTRIE VAL'DORDOGNE

ZOOM le PADD



Qu'est-ce que le PADD ?

Une réponse aux objectifs à long terme, définie par la collectivité

Il s'agit effectivement de la pièce maîtresse du PLUi-H, qui vise à affirmer les ambitions de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne pour les dix années à venir.

Un document d'orientations politiques, encadré par le Code de l'Urbanisme

Le PADD est un document synthétique qui traite de sujets définis par le Code de l'Urbanisme : environnement, équilibre social de l'habitat, économie, mobilité et présente le projet politique des élus en matière d'aménagement en fixant les grandes orientations retenues pour l'ensemble des communes du territoire.

Clef de voute pour les documents réglementaires

Ses orientations doivent obligatoirement trouver une déclinaison dans les outils réglementaires du PLUi-H (zonage, OAP, règlement écrit).

Comment ces orientations ont-elles été définies ?

Des trajectoires multiples portées vers un avenir commun

Le travail des enjeux

Les différents ateliers réalisés en octobre 2023 et février 2024 ont permis de travailler conjointement avec les habitants, élargissant ainsi le spectre de réflexion prospective et institutionnelle d'un PADD. Ces différents échanges ont ensuite été questionnés conjointement avec les élu(e)s afin d'affirmer ces besoins en axes structurants pour les politiques de la Xaintrie.

Le choix d'un scénario souhaitable pour le territoire

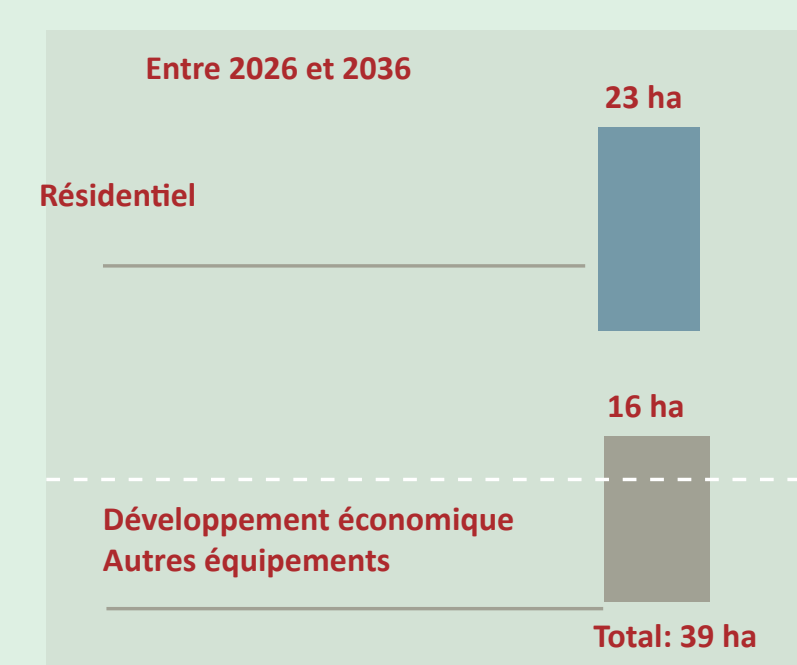
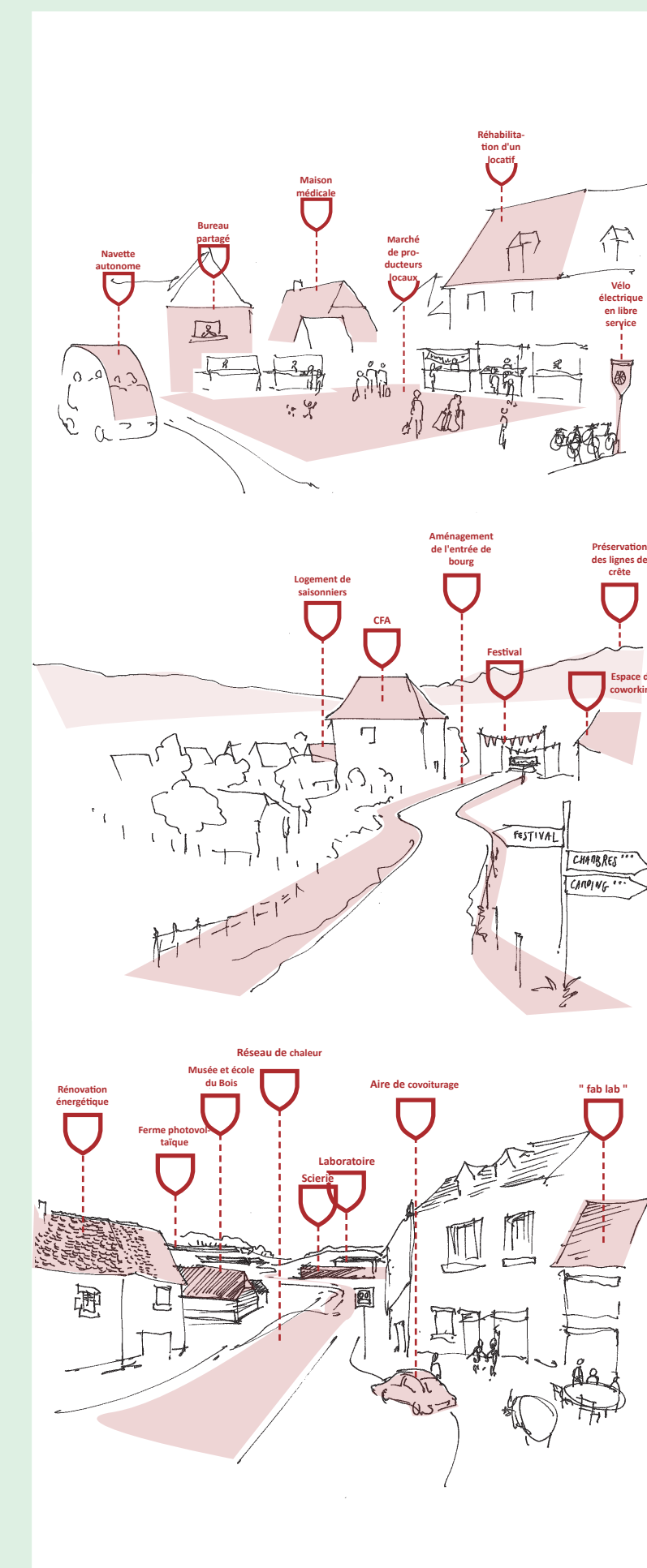
Le territoire mise sur sa capacité de production à grande échelle et cherche à organiser la réponse aux enjeux de transitions à venir (alimentaire, énergétique, notamment) en fédérant les territoires voisins. Il s'agit de ne plus subir la dévitalisation du territoire mais de tâcher de changer la perception de celui-ci : se révéler comme territoire actif, porteur d'initiatives durables.

L'évaluation environnementale

Menée en continu, tout au long de la démarche, l'évaluation environnementale vise à anticiper les impacts possibles du projet sur les milieux naturels, la qualité de l'air, etc.

Une consommation d'espace permettant un aménagement structuré des secteurs résidentiels et économiques

L'objectif est d'atteindre progressivement le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, en réduisant de 49% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021, et de 30% l'artificialisation entre 2021 et 2035. Sur les 39 hectares de l'enveloppe totale (habitat, équipement et développement économique), 59%, soit 23 hectares, seront dédiés au développement de l'habitat.



1

XVD, une terre d'initiatives durables

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

Un besoin de développement des filières économiques et du maintien du cadre de vie

Les ateliers ont identifié des besoins en développement économique, notamment pour soutenir les filières agricoles durables et promouvoir l'agriculture biologique. L'importance de développer la filière agricole et de favoriser la transformation des produits a été soulignée. Le développement touristique a soulevé des questions concernant la valorisation du cadre naturel, avec des propositions d'aménagement de sentiers et d'hébergements. Enfin, il a été jugé nécessaire de renforcer les zones d'activités existantes en créant un maillage plus fin du territoire, avec des pôles centraux dédiés aux activités majeures.

Orientation A1

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

OBJECTIFS

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

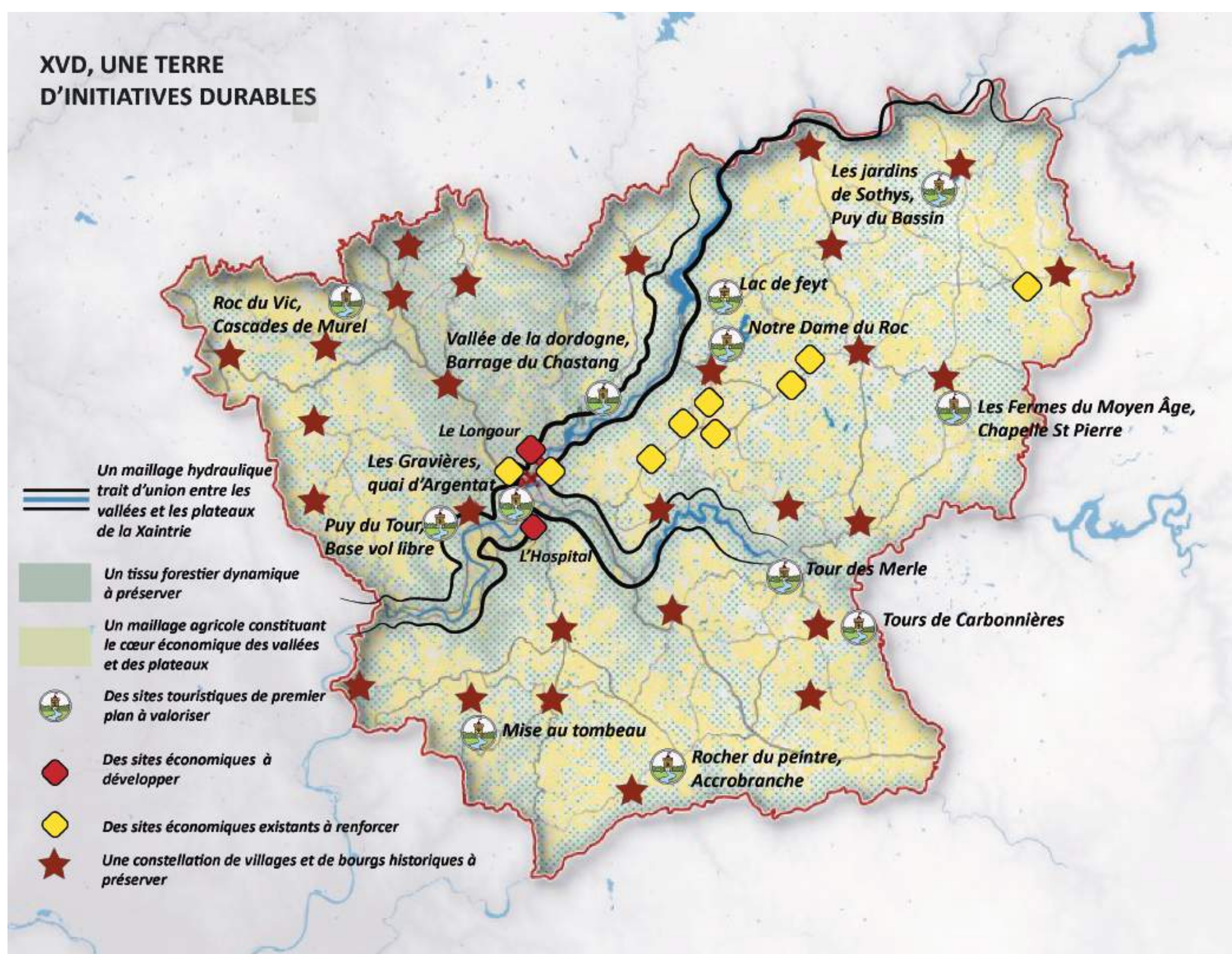
Orientation A2

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

OBJECTIFS

- > Préserver les qualités des entités paysagères ;
- > Développer un maillage touristique depuis la Xaintrie et la vallée de la Dordogne ;
- > Préserver les qualités des espaces publics, tant minérales que végétales.

XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES



LE PLUi-H de XAINTRIE VAL'DORDOGNE

ZOOM le PADD

2

XVD, un territoire en transition

Ce second axe appuie 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.

La nécessité de favoriser une transition énergétique et environnementale

Les ateliers PADD ont souligné l'importance d'anticiper les risques climatiques en renforçant les structures existantes, telles que les chemins forestiers et les îlots de fraîcheur urbains. La transition énergétique a suscité de nombreux questionnements, avec une insistance sur le renforcement des infrastructures photovoltaïques, la promotion de la géothermie, les réseaux de chaleur bois et l'architecture bioclimatique.

Enfin, la question d'un mode de vie plus sobre a été soulevée, visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle (via le covoiturage, les modes de déplacement doux, etc.) et à favoriser l'accès à des ressources locales de première nécessité.

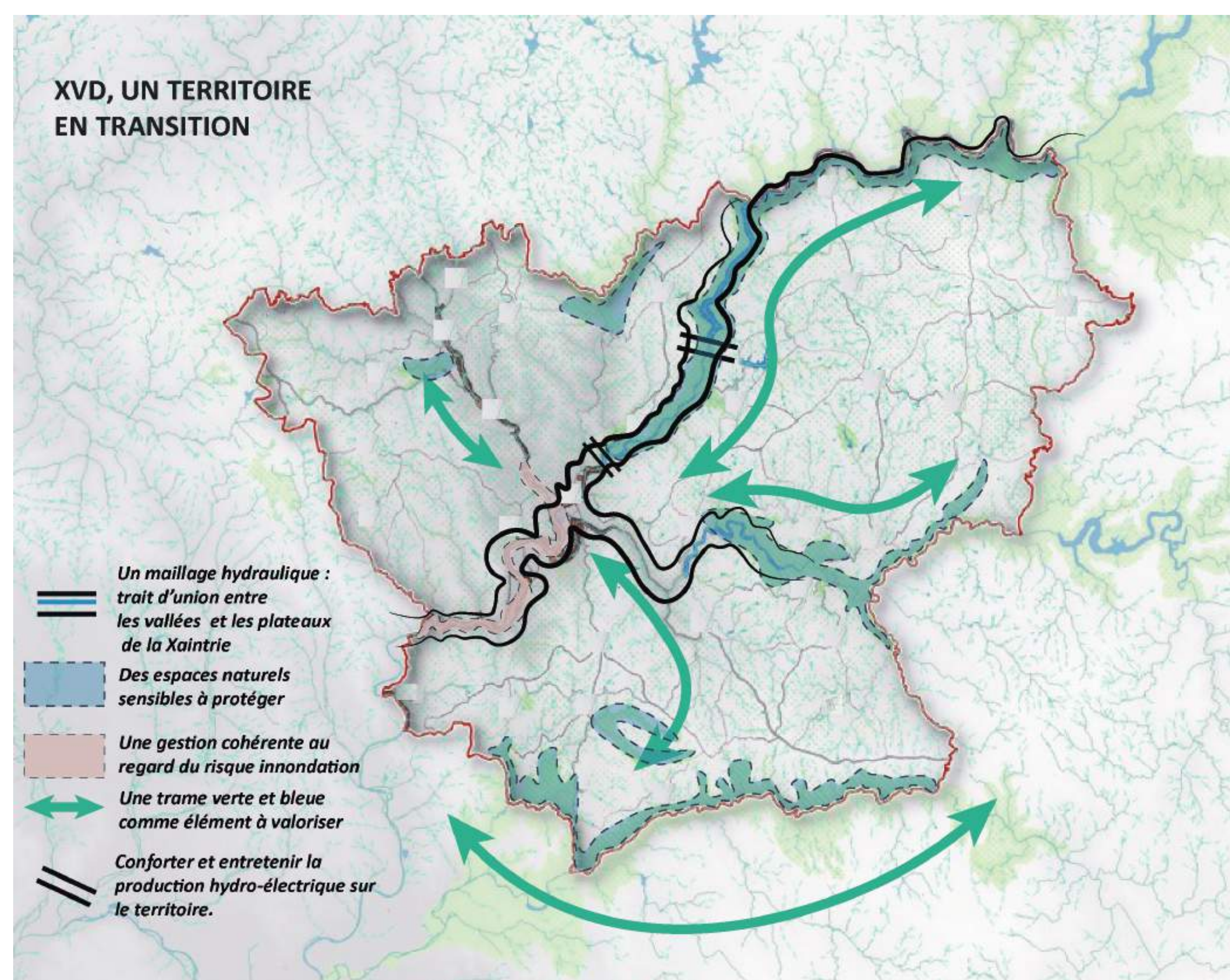
3

XVD, une constellation rurale en réseau

Ce dernier axe aborde 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.

Le maintien d'un cadre de vie et d'une offre de logement équilibré

Les ateliers PADD ont témoigné du besoin d'une offre de santé et de services pour la petite enfance, le maintien de l'offre scolaire locale, la création de tiers-lieux et d'espaces pour les activités artisanales et associatives, ainsi que la diversification des équipements sportifs pour tous les habitants. Il a également été mis en avant l'importance de maintenir le patrimoine local, de réduire la publicité en entrée de ville, de valoriser les berges de la Dordogne et de conserver les haies pour la biodiversité. Enfin, la question d'une offre de logement diversifiée a été abordée, notamment la réhabilitation de l'existant et le renforcement des spécificités des bourgs et hameaux.



Orientation C1

Impulser une nouvelle dynamique territoriale en prenant appui sur les bourgs

OBJECTIFS

- > Infléchir la dynamique démographique ;
- > Organiser l'accessibilité aux services à partir de pôles de proximité : les bourgs du territoire ;
- > Renforcer l'armature des centres-bourgs d'Argentat et de Saint-Privat ;
- > Equilibrer le développement entre les bourgs des trois secteurs.

Orientation C2

Renouveler les hameaux et lutter contre l'isolement

OBJECTIFS

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



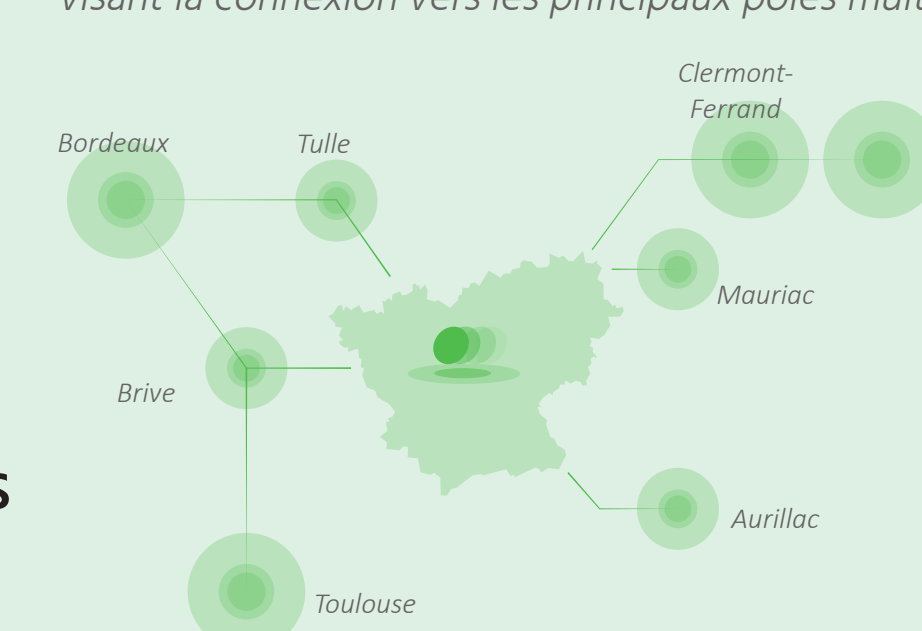
Orientation C3

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

OBJECTIFS

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

En complément des pôles secondaires, un maillage à grande échelle visant la connexion vers les principaux pôles multimodaux.



Orientation B1

Viser une utilisation raisonnée des ressources.

OBJECTIFS

- > Pérenniser et augmenter la production agricole locale contribuant à l'autonomie du territoire ;
- > Sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau ;
- > Rationaliser le réemploi des matériaux ;
- > Limiter l'artificialisation des sols.

Orientation B2

Animer la transition énergétique

OBJECTIFS

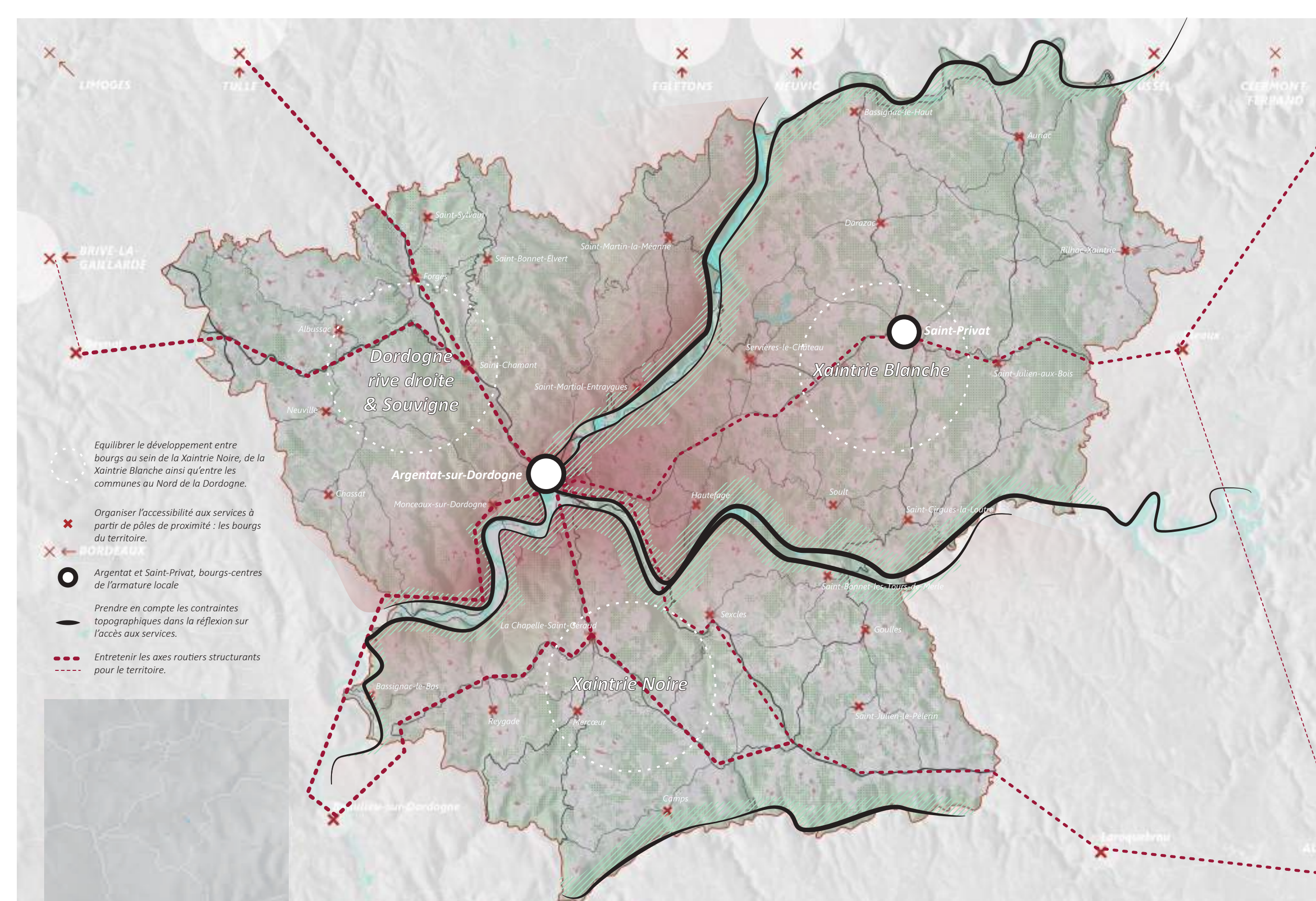
- > Réduire la consommation énergétique du territoire ;
- > Améliorer, optimiser et intégrer la production d'énergie du territoire, au regard de ses qualités environnementales et paysagères.

Orientation B3

Préserver les espaces naturels dans le contexte du changement climatique

OBJECTIFS

- > Préserver les puits de carbone d'un territoire refuge pour la biodiversité ;
- > Préserver la biodiversité ;
- > Intégrer la gestion des risques.



LE PLUi-H de XAINTRIE VAL'DORDOGNE

RÈGLEMENT

Le règlement se compose de 2 documents complémentaires et indissociables

Le règlement écrit



Il définit précisément les règles applicables à chaque zone du territoire. Ces règles encadrent notamment les conditions d'implantation des constructions, les usages autorisés, les hauteurs, les densités, ainsi que les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Les zones urbaines et à urbaniser

UA

Secteurs les plus anciens et à vocation à accueillir des habitations ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...)

UB

Zone urbaine principalement résidentielle, comportant des potentialités d'urbanisation.

UH

Zone urbaine constituée de hameaux et de villages formant la constellation résidentielle de la Xaintrie.

UP

Zone Urbaine constituée de hameaux et de villages à fort caractère patrimonial.

UT

Zone à vocation touristique (camping, hôtel, aire de jeux), constituant une structure de loisirs dédiée à l'accueil touristique.

UE

Zone urbaine dédiée aux équipements publics et aux équipements collectifs d'intérêt général (Plaine des Sports, équipements scolaires et de santé...)

UX

Zone urbaine dédiée à l'activité économique. Elle comprend trois sous-secteurs, qui n'ont pas vocation à accueillir le même type d'activité économique.

Le règlement graphique



Le règlement graphique permet de distinguer plusieurs types de zones :

- >> **Zone U** : zones urbaines, déjà construites ou équipées pour accueillir immédiatement des constructions ;
- >> **Zone AU** : zones à urbaniser, destinées à être construites à moyen ou long terme, souvent sous conditions d'aménagement ;
- >> **Zone A** : zones agricoles, à préserver pour l'exploitation agricole et soumises à des règles strictes de constructibilité ;
- >> **Zone N** : zones naturelles ou forestières, protégées pour des raisons environnementales, paysagères ou de risques.

Le règlement graphique peut également faire apparaître :

- Des emplacements réservés (pour la création future d'équipements publics, voiries, etc.) ;
- Des servitudes ou réglementations ponctuelles destinées à protéger des éléments sensibles du territoire comme des boisements, des cours d'eau, des zones humides ou des secteurs à valeur patrimoniale ;
- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à caractères en zone N ou A.

Les zones naturelles

N

Zone à vocation naturelle, visant à préserver les espaces boisés et les éléments écologiques caractéristiques de la Xaintrie.

Ns

Zone à vocation naturelle sensible, visant à préserver les espaces boisés et les éléments écologiques caractéristiques de la Xaintrie, avec un fort enjeu de conservation.

Nenr

Zone à vocation naturelle, pouvant intégrer la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Les zones agricoles

A

Zone à vocation agricole, visant à préserver et valoriser les activités agricoles du territoire.

Aenr

Zone à vocation agricole, pouvant intégrer la mise en place de panneaux photovoltaïques.



LE PLUi-H de XAINTRIE VAL'DORDOGNE

ZOOM SUR LE VOLET HABITAT : LE POA



Le PLUi-H présente un double rôle

VOLET URBANISME : il définit un projet de territoire partagé, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis le décline en documents opposables (zonage, règlement écrit, servitudes). Il encadre ainsi l'usage des sols et constitue le cadre de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

VOLET HABITAT : il intègre la fonction du **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, en définissant une stratégie intercommunale en matière de logement. Celle-ci porte sur la production neuve, la réhabilitation, la répartition équilibrée de l'offre et la mixité sociale.

La spécificité du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), pièce constitutive et obligatoire du PLUiH, est la traduction opérationnelle du volet habitat.

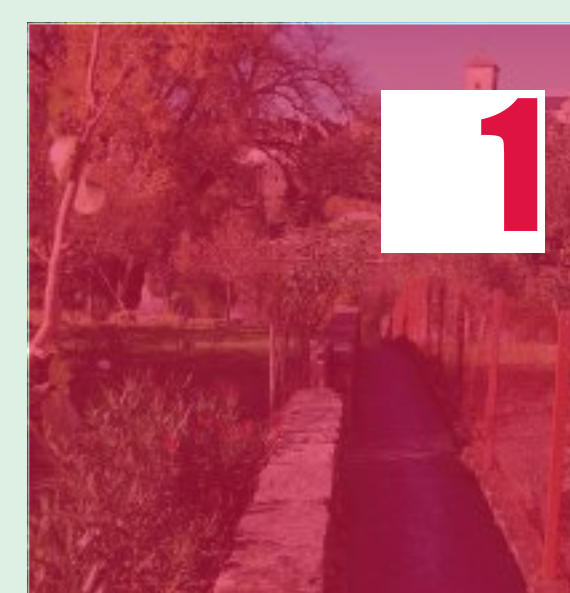
Il précise, sur la base des besoins identifiés, les modalités de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. À ce titre, il détermine :

- les objectifs de production et de réhabilitation de logements, en tenant compte des typologies, des localisations et des échéances temporelles,
- les actions à conduire en faveur de la diversité et de la qualité de l'offre (logement social, logement pour jeunes, personnes âgées, publics spécifiques),
- les moyens à mobiliser (foncier, partenariats, aides financières, dispositifs réglementaires),
- les outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat.

Le POA constitue ainsi le vecteur opérationnel du PLUiH en matière d'habitat. Il garantit la mise en œuvre effective des orientations stratégiques et assure leur suivi dans une logique de programmation pluriannuelle et partenariale.

Les grands axes du POA de Xaintrie Val' Dordogne

2 AXES OPÉRATIONNELS



1

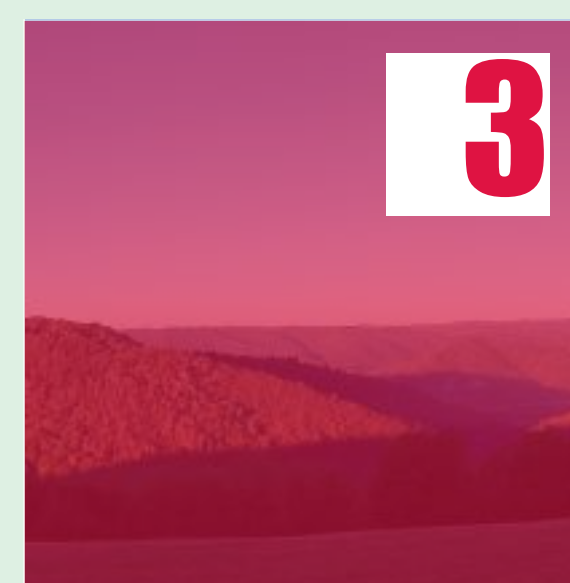
Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité



2

Répondre aux besoins de chaque habitant à chaque phase de sa vie par une diversification intelligente de l'offre de logements, au service d'un avenir plus juste.

1 AXE ORGANISATIONNEL



3

Améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat anticipatrice, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales.



Parmi les objectifs du POA

- >> Pérenniser le patrimoine bâti existant sur l'ensemble du territoire.
- >> Résorber la vacance, en particulier dans les centres-bourgs.
- >> Reconstituer une offre de logements diversifiée, en lien avec la structuration du territoire.
- >> Lutter contre la vacance dans le parc privé comme public.
- >> Encourager un habitat privé de qualité, durable et performant énergétiquement.
- >> Adapter l'offre locative aux évolutions démographiques et sociales.
- >> Créer de nouveaux logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages modestes.