



Plan Local d'Urbanisme inter-communal valant Habitat

Réunion Publique

15, 16 et 17 décembre
2025





1

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

2

Rappel des enjeux du territoire au projet de PLUi-H

3

La traduction réglementaire dans le PLUi-H

4

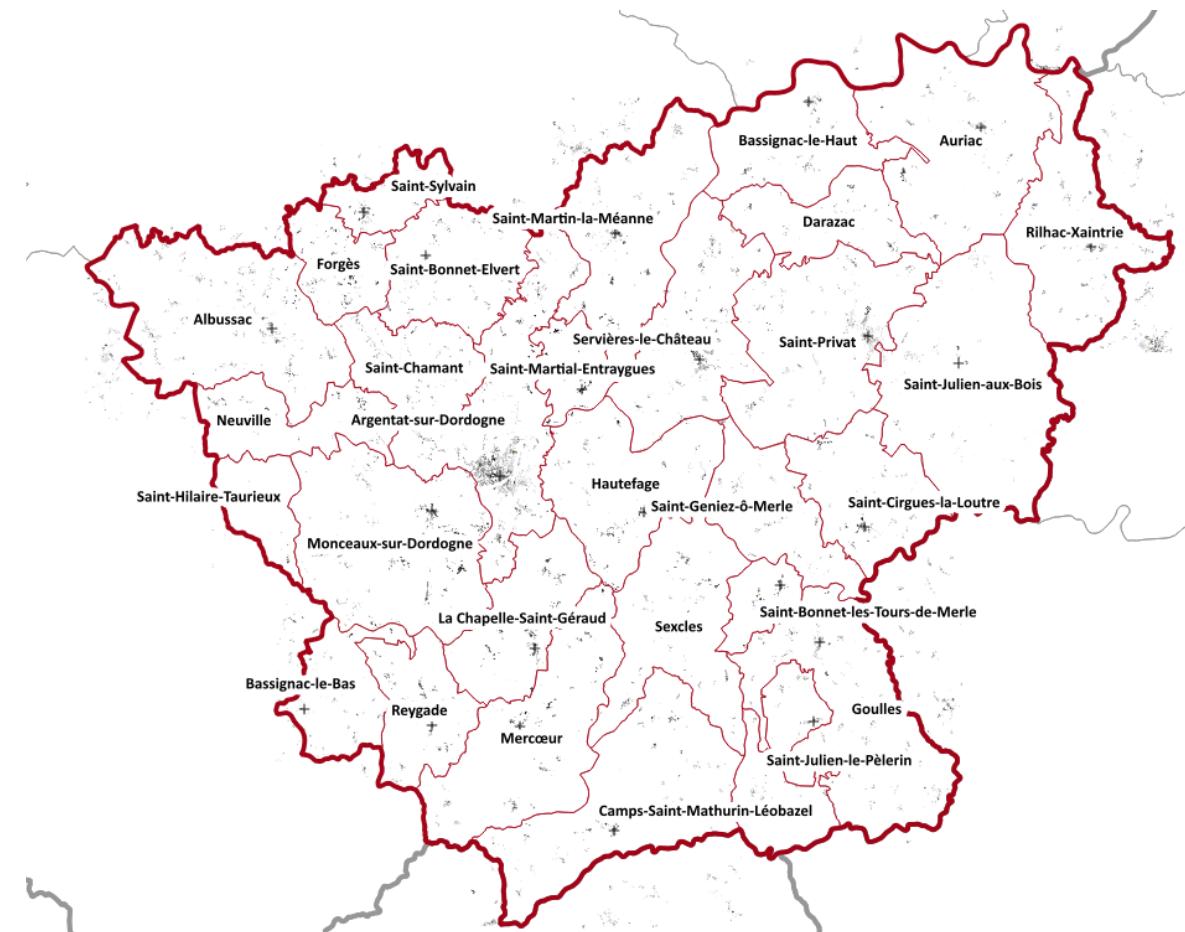
Phasage du projet

5

Temps d'échange

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

► QU'EST CE QU'UN PLUIH ?



Plan

Définir un projet

Local

Spécifique au territoire

d'Urbanisme

Pour anticiper les dynamiques urbaines et naturelles et organiser le territoire en conséquence

intercommunal

Sur l'ensemble des 30 communes de la Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Valant programme local de **l'Habitat**

Avec un outil spécifique dédié à l'habitat

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

LE PLUi-H SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :

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

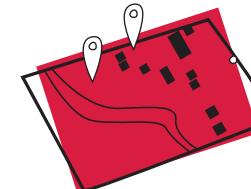


Il définit les règles d'utilisation des sols



Ils traduisent graphiquement les règles d'utilisation des sols

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs de projet

Conformité

Compatibilité

Autorisations d'urbanisme

Doit respecter le règlement

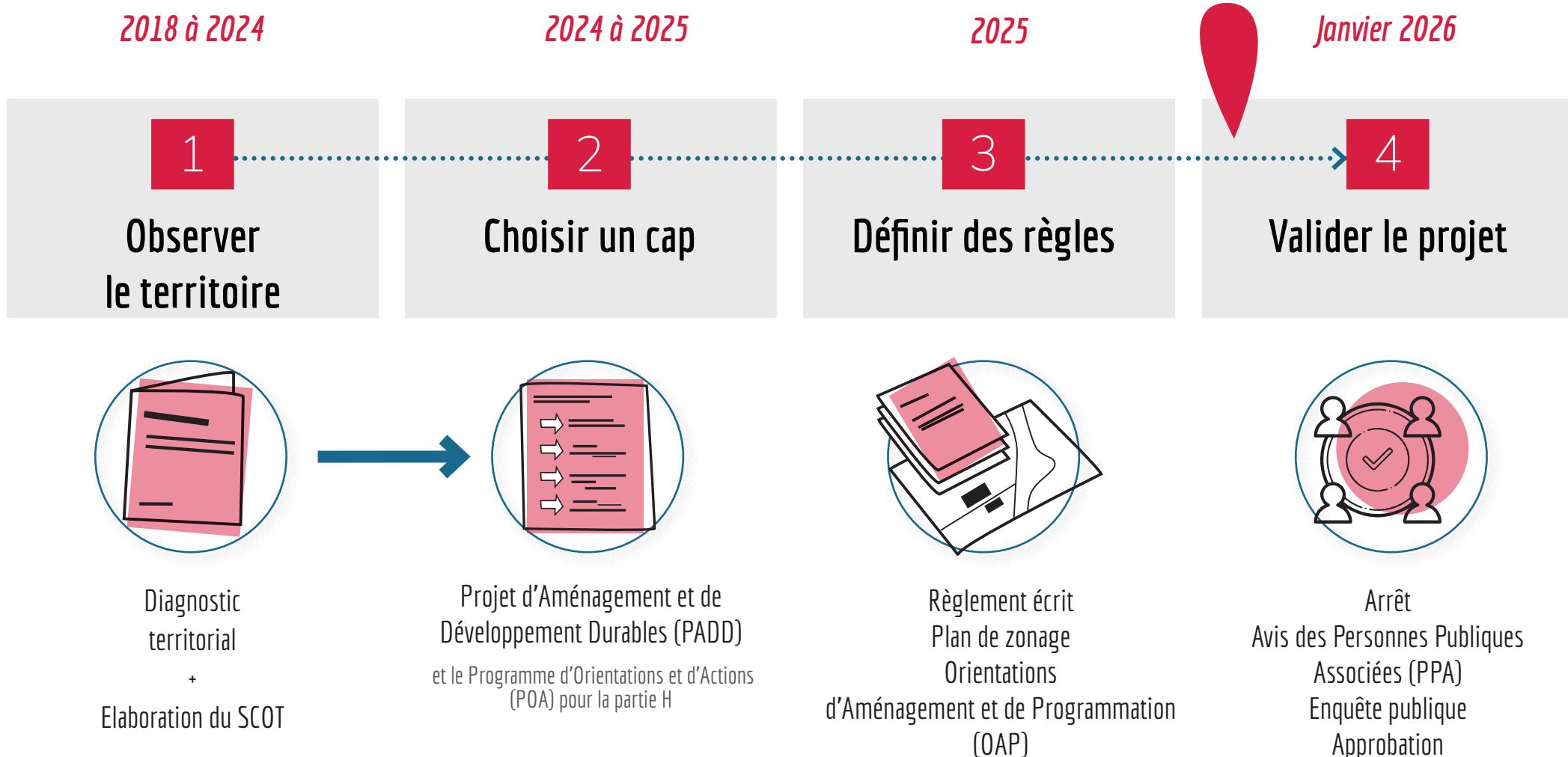


Les permis de construire ou les déclarations de travaux

Doit permettre la réalisation globale des OAP

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

► ET AUJOURD'HUI POUR LA XAINTRIE ?



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales
- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs.
- Le PLUi-h doit être compatible avec la Loi Montagne, SCoT de Xaintrie Val'Dordogne approuvé en 2023

► UN CADRE LÉGISLATIF ET RÈGLEMENTAIRE À RESPECTER :

Des lois :

Loi Grenelle, Loi ALUR, Loi ELAN, Loi Climat et résilience, Loi Montagne, ...

Des documents :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Bassin Adour-Garonne

- SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020 et modifié en 2025

- Plan de Prévention des Risques

...

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
Xaintrie Val'Dordogne approuvé en 2023

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec volet Habitat

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

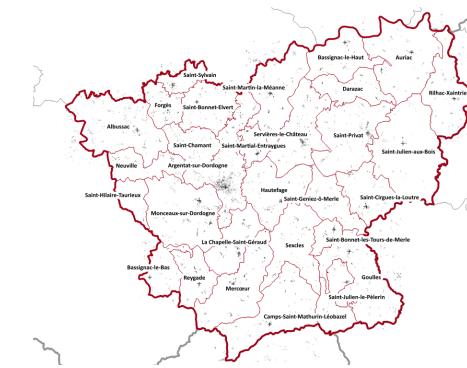
COMBIEN ?



OÙ ?



COMMENT ?



CONSTRUIRE UN PROJET AU REGARD DES DYNAMIQUES OBSERVEES et SELON LA CAPACITÉ DU
TERRITOIRE À ABSORBER CE DEVELOPPEMENT

- » Une croissance observée et visée qui définit un nombre d'habitants à accueillir ...
- » ... définit un besoin de logements, d'équipements, d'activités économiques à construire...
- » ...définit un besoin de foncier (artificialisé ou non) à mobiliser



1

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

2

Rappel des enjeux du territoire au projet de PLUi-H

3

La traduction réglementaire dans le PLUi-H

4

Phasage du projet

5

Temps d'échange

2. Rappel des enjeux du territoire au projet de PLUi-H

>> des réunions & ateliers permettant de choisir le scénario préférable d'accueil de population nouvelle,

>> des allers-retours successifs avec les Communes,

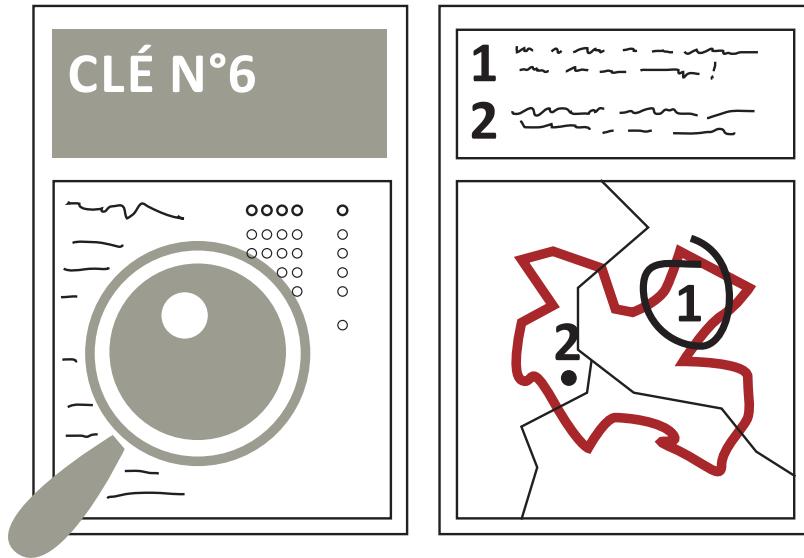
>> 2 ateliers participatifs avec la population en octobre 2023 et février 2024 ont permis l'enrichissement du document par les élus et les habitants,

>> des réunions publiques présentant le diagnostic, le PADD et prochainement le projet du PLUi-H en décembre 2025,

>> un débat sans vote juin 2025

LA CONSTRUCTION COLLECTIVE DU PADD

Phasage de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable



DIAGNOSTIC

Quels sont les enjeux d'aménagement ?
Automne-Hiver 2018
& Automne-Hiver 2023



ENJEUX

Printemps 2019
& Automne 2023- Avril 2024
Quels sont les enjeux les plus importants aujourd'hui ?
Et demain ?
Quels secteurs sont en jeu ?

ORIENTATIONS POLITIQUES À MOYEN TERME (PLUi-H)

Comment répond-on à ces enjeux ?



SCÉNARIOS

Automne 2019
& Hiver 2024
Comment le territoire pourrait-il évoluer ?
Quel scénario serait le plus durable pour le territoire ?



ORIENTATIONS

Hiver 2019 - Printemps 2020
& Printemps 2024
Comment le scénario retenu se décline-t-il ?
(Habitat, Organisation du territoire, etc.)

2.Rappel des enjeux du territoire au projet de PLUi-H

QUELLE FORME PREND LE DOCUMENT ?

Décomposé en

UN PROJET GLOBAL

3 AXES indissociables

Déclinés en

8 Orientations

Traduits en
26 OBJECTIFS
93 ACTIONS

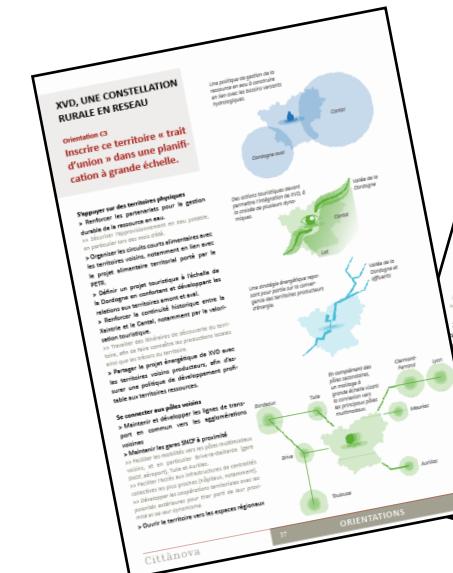
► 3 axes de travail indissociables



XVD, UNE TERRE
D'INITIATIVES DURABLES



XVD, UN TERRITOIRE EN
TRANSITION



XVD, UNE CONSTELLATION
RURALE EN RESEAU





AXE 1

XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES

Orientation A1

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

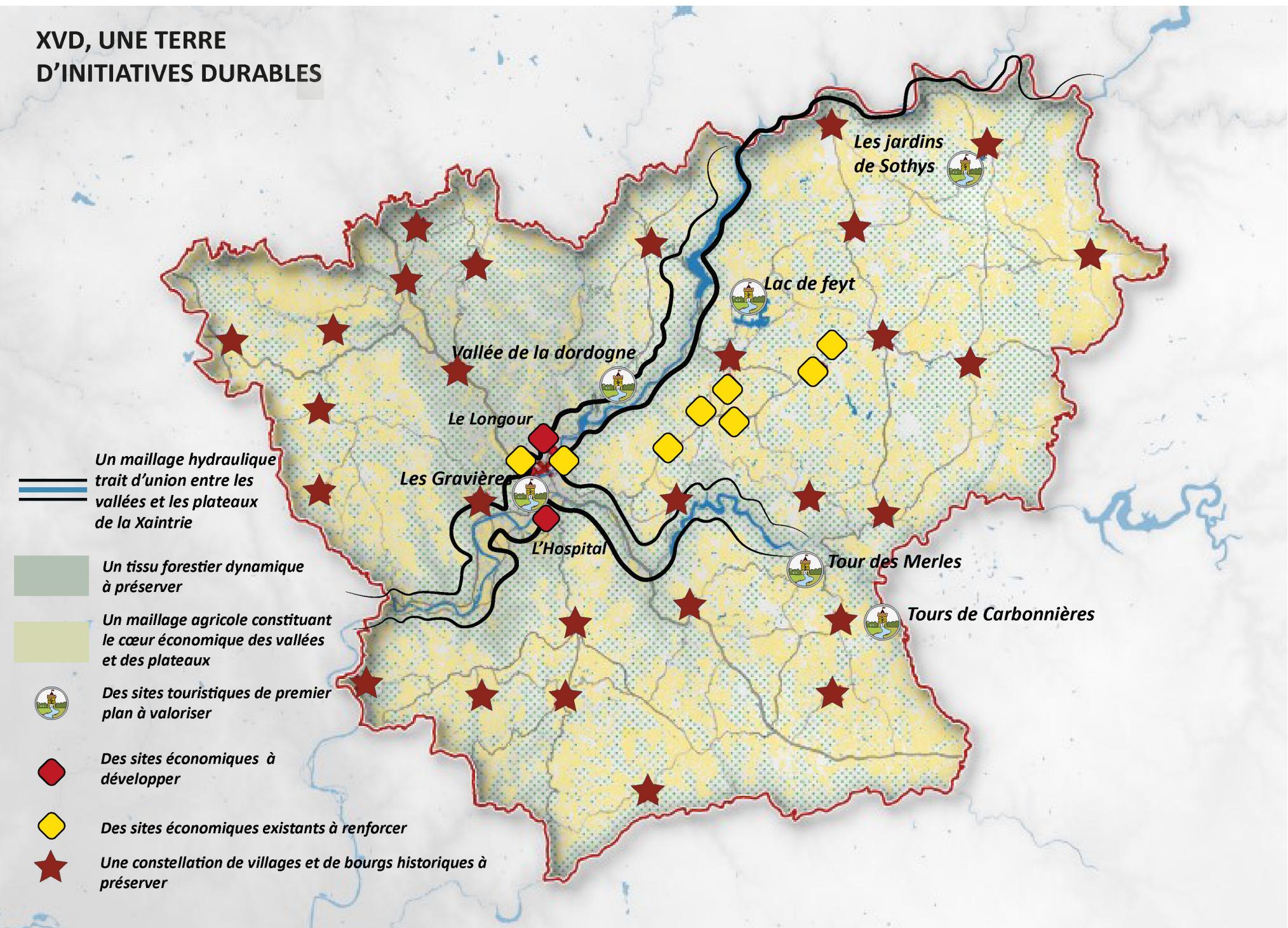
L'axe A1 vise à soutenir et protéger les exploitations agricoles tout en développant des pratiques respectueuses de l'environnement et en diversifiant les productions pour répondre aux enjeux écologiques

Orientation A2

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

L'orientation A2 a pour objectif de préserver les paysages naturels et de développer un tourisme respectueux de l'environnement en intégrant harmonieusement les nouvelles constructions et en améliorant l'accessibilité des sites touristiques.

XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES





#2

AXE 2 XVD, un territoire en transition

Orientation B1

Viser une utilisation raisonnée des ressources.

L'orientation b1 s'engage à pérenniser et augmenter la production agricole locale, en favorisant les circuits courts alimentaires et en sécurisant la ressource en eau, tout en rationalisant le réemploi des matériaux et en limitant l'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

Orientation B2

Animer la transition énergétique

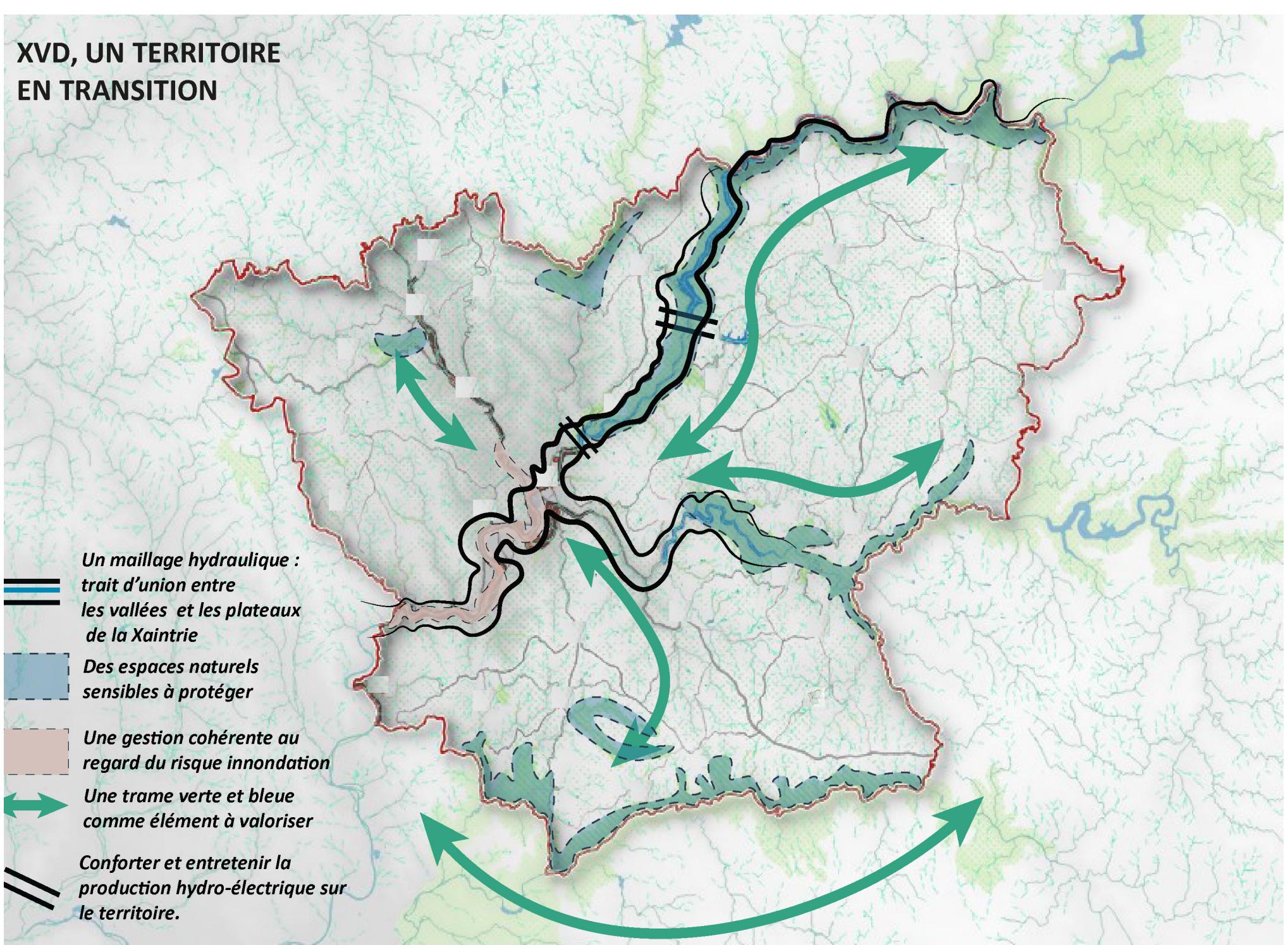
L'objectif est de réduire la consommation énergétique en favorisant les circuits courts et en maîtrisant les déplacements, tout en optimisant la production d'énergie locale, notamment hydroélectrique et renouvelable, en harmonie avec l'environnement et en impliquant les acteurs locaux.

Orientation B3

Préserver les espaces naturels dans le contexte du changement climatique

L'orientation B3 s'engage à préserver les puits de carbone et la biodiversité d'un territoire refuge, en anticipant l'évolution des boisements et en protégeant les habitats d'espèces menacées, tout en intégrant la gestion des risques naturels et environnementaux pour garantir la qualité des milieux naturels et la continuité écologique du territoire.

XVD, UN TERRITOIRE EN TRANSITION





#3

AXE 3

XVD, une constellation rurale en réseau

Orientation C1

Impulser une nouvelle dynamique territoriale au moyen des bourgs.

L'orientation C1 vise à infléchir la dynamique démographique en attirant de jeunes actifs grâce à un cadre de vie attractif et en améliorant l'accès aux logements et services de proximité, tout en revitalisant les bourgs et en équilibrant le développement entre les différentes communes du territoire.

Orientation C2

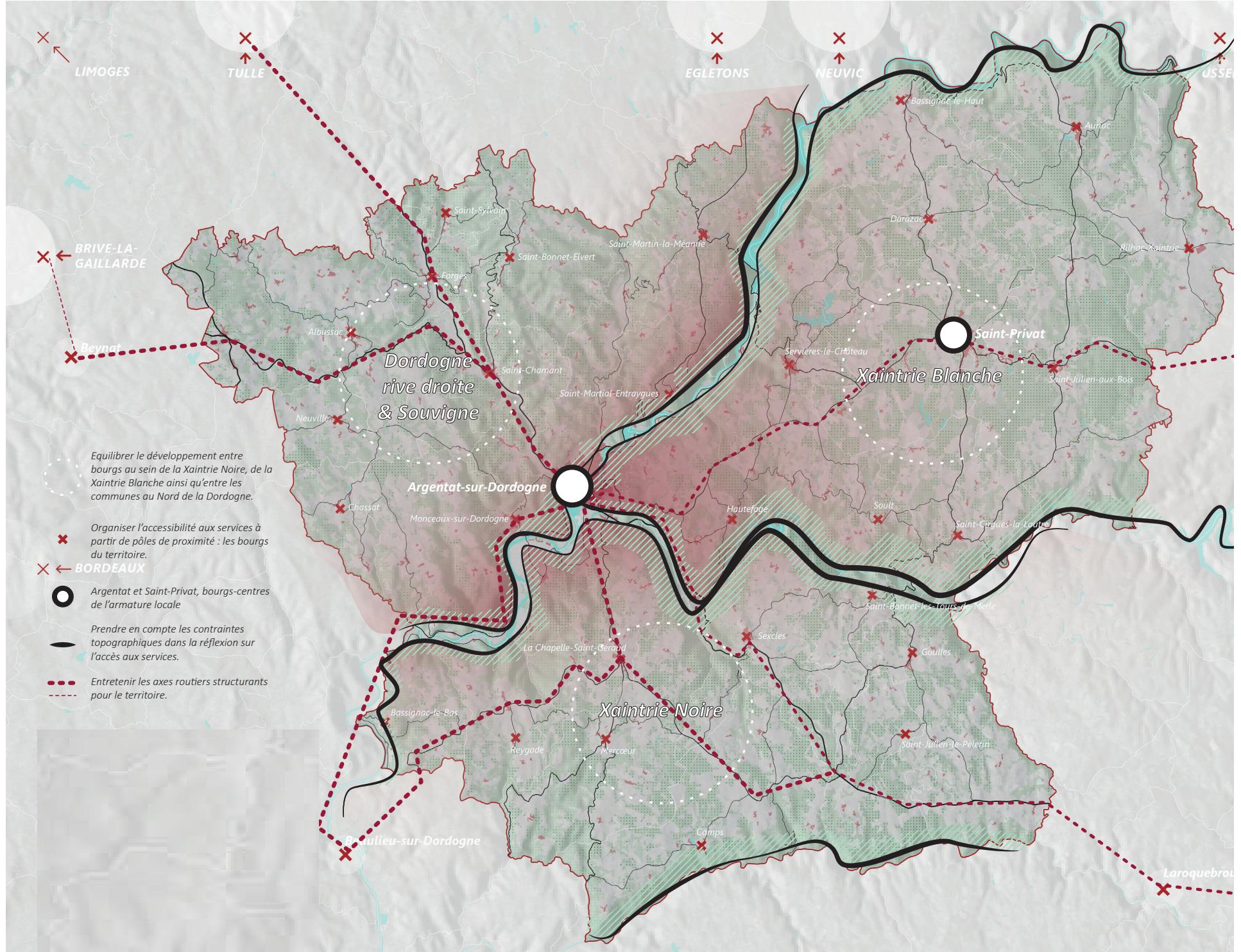
Renouveler les hameaux et lutter contre l'isolement

L'orientation C2 vise à désenclaver les espaces de vie fragiles en entretenant les axes routiers et en développant diverses formes de mobilité, tout en adaptant le parc de logements pour lutter contre l'isolement et la précarité, notamment pour les personnes âgées, et en renforçant le rôle de la communauté de communes dans l'habitat.

Orientation C3

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

L'orientation C3 vise à s'appuyer sur des territoires physiques en renforçant les partenariats pour la gestion durable de l'eau, en organisant les circuits courts alimentaires et en développant un projet touristique à l'échelle de la Dordogne, tout en améliorant les connexions avec les pôles voisins et en promouvant la cohérence territoriale au-delà des limites de l'intercommunalité.



la compatibilité du pluri-H au regard du scot

Objectifs d'offre de nouveaux logements par secteur au regard du nombre de logements du PLUI-H

Objectifs de production de logements du SCOT:

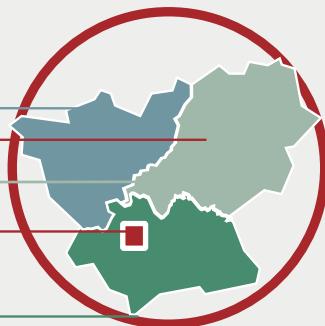
Dordogne rive droite

Saint-Privat

Xaintrie Blanche

Argentat-sur-Dor-

Xaintrie Noire



Environ 650 logements produits
entre 2020 et 2040

Production de logements prévue par le PLUI-H entre 2026 et 2035

Dordogne rive droite

Environ 105 logements (27 %)

Saint-Privat

environ 35 logements (9 %)

Xaintrie Blanche

environ 70 logements (18 %)

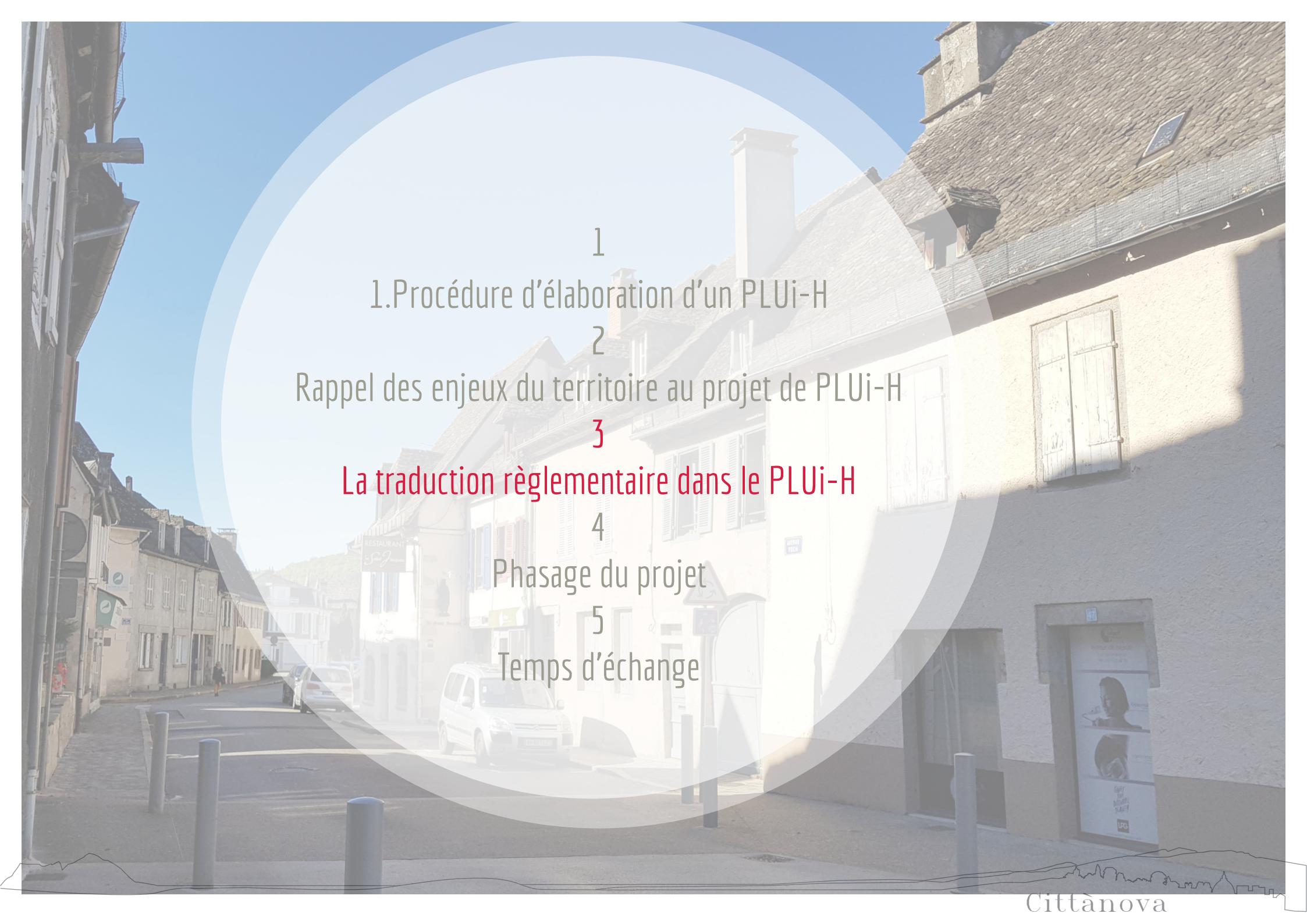
Argentat-sur-Dordogne

environ 105 logements (27 %)

Xaintrie Noire

environ 78 logements (20%)

Environ 390 logements produits
entre 2026 et le 31 décembre
2035



1

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

2

Rappel des enjeux du territoire au projet de PLUi-H

3

La traduction règlementaire dans le PLUi-H

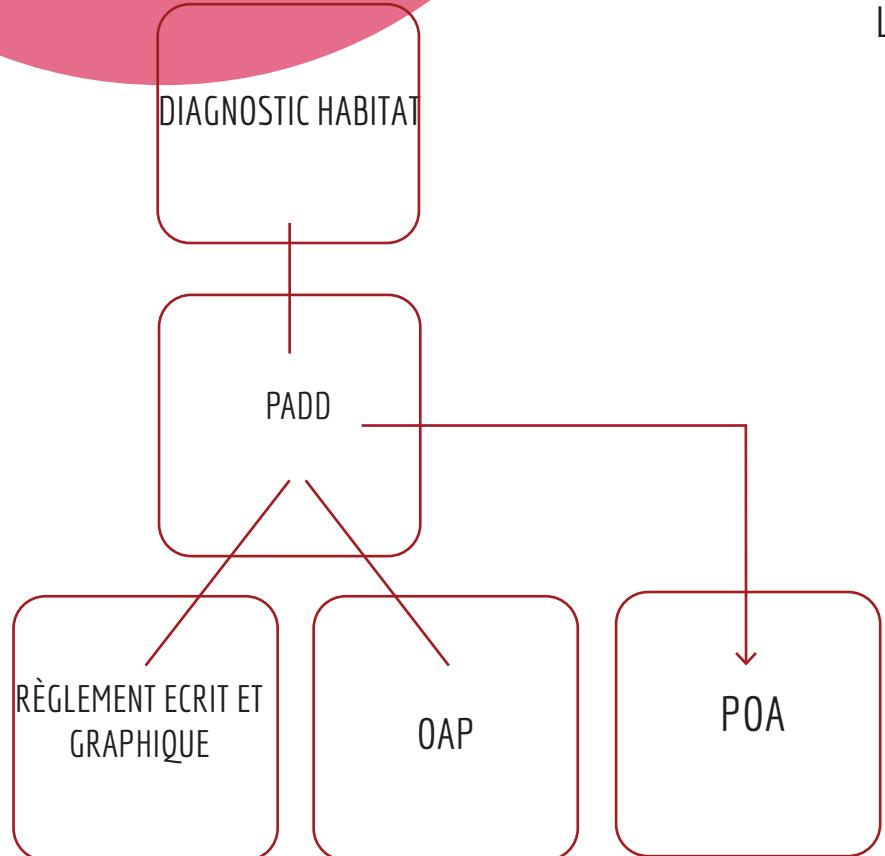
4

Phasage du projet

5

Temps d'échange

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



Le RÈGLEMENT

- › Est un outil mobilisable pour certaines actions du PLH (ex : secteurs pouvant accueillir du logement social)

Les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- › Traduit par secteur les actions et objectifs du POA (ex : secteurs privilégiés pour le développement d'une offre locative sociale) ou de manière thématique (ex : OAP Habitat durable)

LA DÉCLINAISON RÈGLEMENTAIRE

Le DIAGNOSTIC du PLH (intégré au diagnostic du PLUi-H)

- › Analyse l'offre foncière et la demande et met en évidence les dysfonctionnements constatés
- › Évalue, le cas échéant, les politiques d'habitat déjà mises en place
- › Veille à traduire les objectifs du SCoT

Les ORIENTATIONS du PLH (intégrées au PADD du PLUi-H)

- › Inscrit les orientations d'aménagement notamment en termes d'habitat
- › Fixe les objectifs chiffrés en matière de production de logements

Le PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS duPLH (en annexe du PLUi-H)

- › Fixe les actions associées à des objectifs chiffrés et localisés en matière d'offre en nouveaux logements et de réhabilitation du parc existant. Il est également assorti d'outils opérationnels et de moyens dédiés

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP
Thématique

LES OAP THEMATIQUES

- › Mise en place de prescriptions et de recommandations à l'échelle de l'ensemble du PLUi-H afin d'assurer une cohérence sur les enjeux structurants de l'intercommunalité ;
- › Une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" autour des enjeux de la transition écologique ;
- › Une OAP thématique "Habitat " portant sur les principes d'aménagement au sein des enveloppes urbaines.

OAP
Sectorielle

LES OAP SECTORIELLES

- › Spatialisation des principes d'aménagement à travers des schémas de principes ;
- › Assure le phasage du développement des secteurs à vocation d'habitat et d'activités économiques à court, moyen et long terme ;
- › OAP à vocation d'habitat ;
- › OAP à vocation économique ;
- › OAP à vocation Mixte ;

Les évolutions du projet de territoire du scot dans sa restranscription dans le PLUI-H:

CE QUE DIT LE SCOT :

> UNE RÉDUCTION DES GROUPEMENTS BATIS SUR LA BASE DES CRITÈRES DU SCOT EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENT :

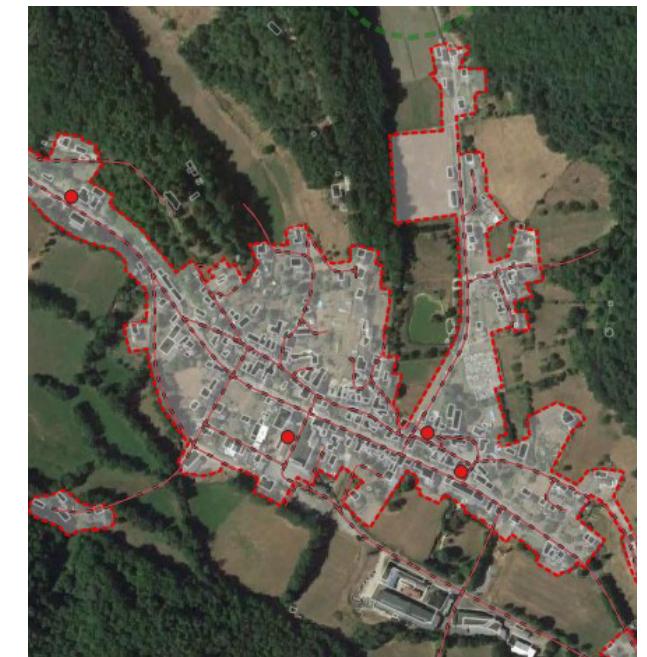
- PAS D'INTÉRET PATRIMONIAL FORT,
- INVISIBLE DEPUIS LES TOURS DE MERLE,
- DESSERTE DE L'ADDUCTION À L'EAU POTABLE,
- N'IMPACTE PAS UNE EXPLOITATION AGRICOLE,
- PRÉSENCE D'UNE DEFENSE INCENDIE.

LES ÉLÉMENTS DU PLUI-H :

GROUPEMENT BÂTI NON VALIDE
(EX : PAS DE DECI ET PRÉSENCE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES)



GROUPEMENT BÂTI VALIDE
(EX : DECI, RESSOURCE EN EAU DISPONIBLE ET PAS D'EXPLOITATIONS AGRICOLES)



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LES OAP "THÉMATIQUES"

Contexte et principes

- › OAP thématique intégrée au PLUi-H ;
- › Complémentarité avec le règlement écrit et graphique;
- › S'appuie sur la Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- › L'objectif est d'assurer les continuités écologiques.

Des prescriptions et recommandations autour de la Trame Verte : Préserver & restaurer les milieux terrestres

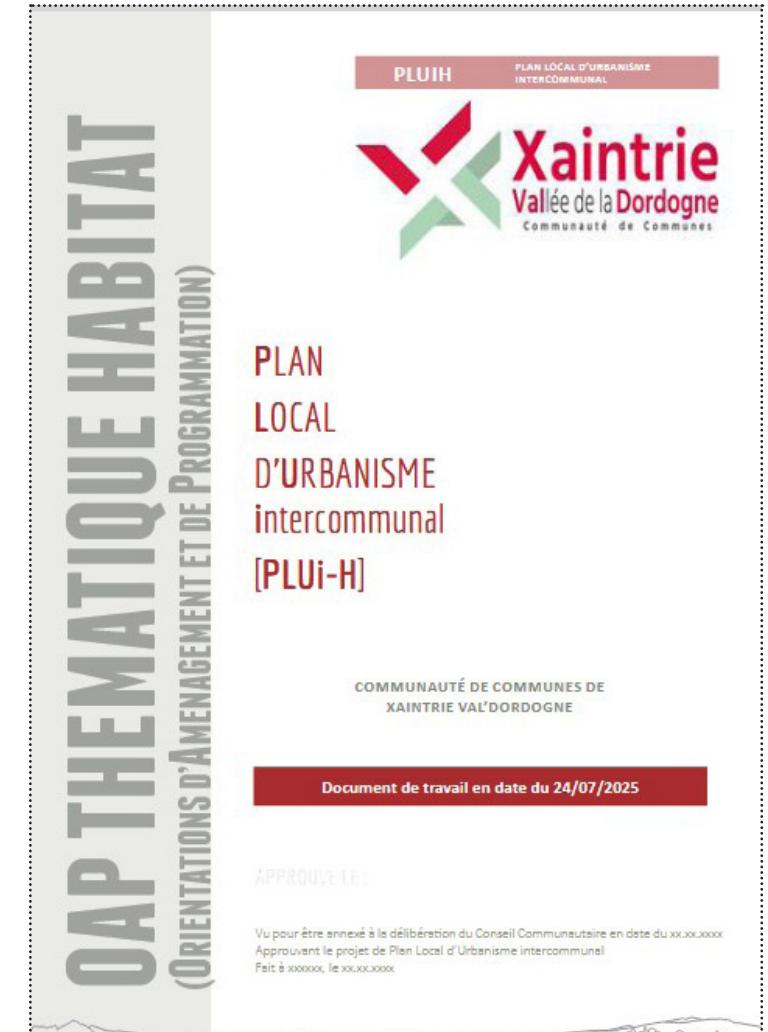
- › Trame boisée ;
- › Trame bocagère;
- › Plaine agricole
- › Lisières & zones de transition ;
- › Trame verte urbaine / Nature en ville ;
- › L'objectif est d'assurer les continuités écologiques.

Des prescriptions et recommandations autour de la Trame Bleue : Valoriser les milieux aquatiques

- › Cours d'eau ;
- › Ripisylves ;
- › Zones humides.

Des prescriptions et recommandations autour des Trames émergentes : Valoriser les milieux aquatiques

- › Trame noire ;



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LES OAP "THÉMATIQUES"

Contexte et principes

- › OAP thématique intégrée au PLUi-H ;
- › Complémentarité avec le règlement écrit et graphique ;
- › Objectif d'organiser une densification qualitative et maîtrisée dans les secteurs urbains identifiés en extension et en densification ;
- › Assure les principes de qualité de vie, de qualité paysagère, d'optimisation de l'espace et de qualité environnementale.

Un cadre commun de densification

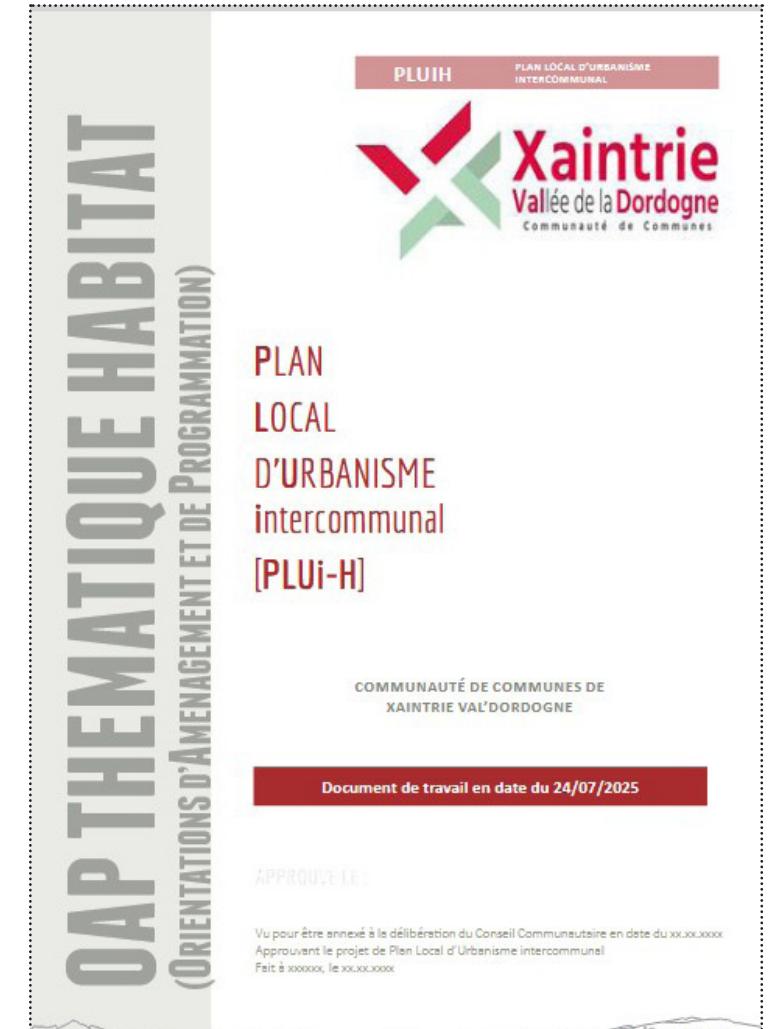
- › Des orientations communes à plusieurs sites ;
- › Vise à coordonner l'aménagement à l'échelle de Xaintrie-Val'Dordogne ;
- › Complète les OAP sectorielles et les orientations « cadre ».

Densités minimales à respecter

- › Densité exprimée en logements/ha ;
- › Seuil minimal obligatoire dans les secteurs identifiés au plan de zonage fixé par le DOO du SCOT et le PADD du PLUi-H.

Souplesse & programmation

- › La typologie des logements est laissée à l'initiative de l'aménageur, sous réserve du respect de plusieurs principes : densité minimale, intégration paysagère et qualité du cadre de vie ;
- › Une qualité architecturale en cohérence avec les cadres de vie.



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LES OAP SECTORIELLES À VOCATION D'HABITAT

Chaque secteur de projet identifié lors des rencontres communales pendant l'élaboration du PLUi-H a fait l'objet d'une traduction réglementaire au cas par cas, en tenant compte de plusieurs aspects :

Programmation générale du site :

- › Destination et vocation de l'urbanisation du site ;
- › Modalité d'aménagement ;
- › Échéancier d'ouverture à l'urbanisation et phasage ;
- › Densité minimale du site et nombre minimal de logement à produire.

Desserte et traitement paysager :

- › Modalité de desserte ;
- › Traitement paysagers, espaces verts et environnement ;
- › Lutte contre l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales.

Des prescriptions programmatiques au sein de chaque projets :

- › Formes et typologie(s) bâtie(s) préférentielle(s) à mettre en place au sein du projet ;
- › Qualité architecturale et performance énergétique des constructions à rechercher au sein de chaque projets ;
- › Une mixité sociale définie au cas par cas (toutes les OAP sectorielles ne relèvent pas de cette question).

Extrait OAP sectorielle d'Hautefage

HAU_3

- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 10 log./ha
- Nombre de logements minimal attendus : 2 logements (estimation)
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

0/ Type d'opération

Développement progressif : Maintenir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble du site malgré un développement progressif.

1/ Principes d'accès, de desserte

L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux lots depuis les voies attenantes. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

Le site est directement desservi par les voies existantes : la D111 au Sud [1] et une voie rurale [2] à l'est, qui pourra être réaménagée pour un usage partagé (véhicules, piétons), avec un revêtement perméable et un profil adapté à un cadre rural.

2/ Principes paysagers et environnementaux

Cf partie «Focus sur les lisières» de l'OAP thématique Trame verte et bleue

Une transition paysagère [3] sera réalisée grâce

à l'implantation de motifs végétaux, continus ou discontinus, afin d'assurer une articulation entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert.

Les structures boisées existantes au sein du secteur et sur les franges devront être préservés [4].

3/ Principes d'aménagement des abords

Les murets en pierre présents en bordure du site, notamment en contact avec la voie D111, seront conservés et intégrés dans l'aménagement paysager.

Seules des ouvertures ponctuelles pour les accès véhiculaires ou sécurité seront autorisées.

4/ Typologie et qualité architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc.



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LES OAP SECTORIELLES DÉDIÉES AUX ÉQUIPEMENTS ET À L'ÉCONOMIE

Chaque secteur de projet identifié lors des rencontres communales pendant l'élaboration du PLUi-H a fait l'objet d'une traduction réglementaire au cas par cas, en tenant compte de plusieurs aspects :

Programmation générale du site :

- › Destination et vocation de l'urbanisation du site ;
- › Modalité d'aménagement ;
- › Échéancier d'ouverture à l'urbanisation et phasage.

Desserte et traitement paysager :

- › Modalité de desserte ;
- › Traitement paysagers, espaces verts et environnement ;
- › Stationnement ;
- › Lutte contre l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales.

Des prescriptions programmatiques au sein de chaque projets :

- › Qualité architecturale ;
- › Performance énergétique et environnementale.

Extrait OAP sectorielle à Monceaux-sur-Dordogne

OAP

* Vocation du site et programmation : Programmation spécifique à préciser
* Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Oui/Non

0/ Type d'opération
Le site est destiné à accueillir une extension d'activités économiques en continuité immédiate de la plateforme existante (compostage, bois énergie, etc.).
1/ Principes d'accès, de desserte
L'accès principal au secteur se fait depuis la D12 [1] et un accès au nord [2] via l'activité existante est également possible.
Une voie interne pourra organiser la desserte des futures implantations.
Le traitement des accès devra respecter la visibilité et les règles de sécurité liées à la D12.
2/ Principes paysagers et environnementaux
Les alignements et bosquets d'arbres existants présents sur le site [3] devront être conservés autant que possible, et intégrés dans le projet d'aménagement. Ces éléments végétaux constituent des marqueurs paysagers forts et jouent un rôle de tampon visuel vis-à-vis du grand paysage.
3/ Principes d'aménagement des abords
Les limites du site devront être traitées de manière soignée, en privilégiant des haies végétales ou des clôtures paysagères.
4/ Typologie et qualité architecturale
Les constructions devront adopter une écriture architecturale sobre et fonctionnelle, en lien avec les activités économiques projetées.
5/ Éléments complémentaires
Une gestion des eaux pluviales intégrée est à prévoir (fossé végétalisé, noue en fond de parcelle).
Une signalétique discrète est recommandée en limite de la D12.



Monceaux-sur-Dordogne

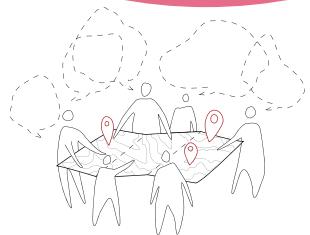
Cittanova-Sinopia

PRATICIEN/CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA DORDOGNE : ORGANISATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LE PRINCIPE DU POA

Un programme d'actions partenarial



- > Objectifs quantifiés et localisés de logements/places d'hébergement par commune
- > Amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant
- > Interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme
- > Moyens financiers et catégories d'intervenants



Production attendue de logements locatifs sociaux et offre privée conventionnée

- > Actions auprès de publics spécifiques : personnes dites gens du voyage, personnes mal logées, défavorisées, étudiants, en perte d'autonomie

Article L.302-1 Code de la Construction et de l'Habitation

Un dispositif d'observation



- > Conjoncture du marché immobilier
- > Suivi de la demande de logement locatif social
- > Suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

L'ARTICULATION DES AXES & ACTIONS DU POA

Axe 1 : Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité

Décomposé en

4 actions

Axe 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

Décomposé en

5 actions

Axe 3 : Améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat anticipatrice, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales

Décomposé en

4 actions

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

L'ARTICULATION DES AXES & ACTIONS DU POA

► Un premier axe visant à répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité

Axe 1 : Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Mettre fin à l'habitat dégradé : un pilier de la transformation du parc immobilier dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat |
| 1.2 | Poursuivre l'application des outils coercitifs en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat. |
| 1.3 | Approfondir le travail sur la sortie de vacance par l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle intercommunale |
| 1.4 | Encourager les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant vers une haute performance énergétique |

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► L'ARTICULATION DES AXES & ACTIONS DU POA

► Un deuxième axe visant à 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.

Axe 2 du POA	
2.1	Agir en faveur d'une meilleure coordination des acteurs sociaux afin de recenser les demandes en logements et adapter la production en conséquence
2.2	Réinventer et recentrer une offre ciblée en faveur des personnes âgées et en situation de handicap
2.3	Créer une offre de logement d'urgence
2.4	Assurer une offre d'hébergement flexible et adaptée aux besoins, notamment pour les saisonniers
2.5	Prévoir un travail de recensement et d'identification des besoins de sédentarisation afin d'accompagner les gens du voyage vers des dispositifs adaptés

3.La traduction règlementaire dans le PLUi-H

L'ARTICULATION DES AXES & ACTIONS DU POA

- Un troisième axe visant à améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales.

Axe 3 :	
3.1	Mettre en place un observatoire de l'Habitat autour des enjeux de l'habitat locatif
3.2	Coordonner et améliorer la veille foncière de Xaintrie Val'Dordogne
3.3	Consolider la gouvernance et assurer le suivi de la mise en œuvre des actions du POA
3.4	Renforcer la communication autour des outils du POA via un forum de l'Habitat

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LE RÈGLEMENT ÉCRIT & GRAPHIQUE

► Les dispositions générales

Le règlement écrit :
une architecture à plusieurs niveaux



Des dispositions générales

Des règles associées à chaque zone



Le règlement graphique :

Des sous-secteurs appliqués à chaque zones
ex : UAa centre bourg d'Argentat-sur-Dordogne
UE : équipement, ...



Des prescriptions graphiques
ex : Changement de destination, PPRI, linéaire commercial, ...

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTION ET 21 SOUS-DESTINATIONS :

► Les dispositions générales

- Qu'est-ce qui est interdit ?
- Qu'est-ce qui est autorisé sous conditions ?
- Comment mettre en place une mixité fonctionnelle et sociale ?

Logement	✓
Industrie	✗

Le règlement écrit :
une architecture à plusieurs niveaux



Des dispositions générales



Des règles associées à chaque zone



Habitation
Logement, Hébergement



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et des expositions



Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public



Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole (stockage du matériel, logement des animaux, des récoltes), exploitation forestière (stockage du bois, des véhicules et des machines)



Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Cinéma

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

► Les dispositions générales

Le règlement écrit :
une architecture à plusieurs niveaux



Des dispositions générales

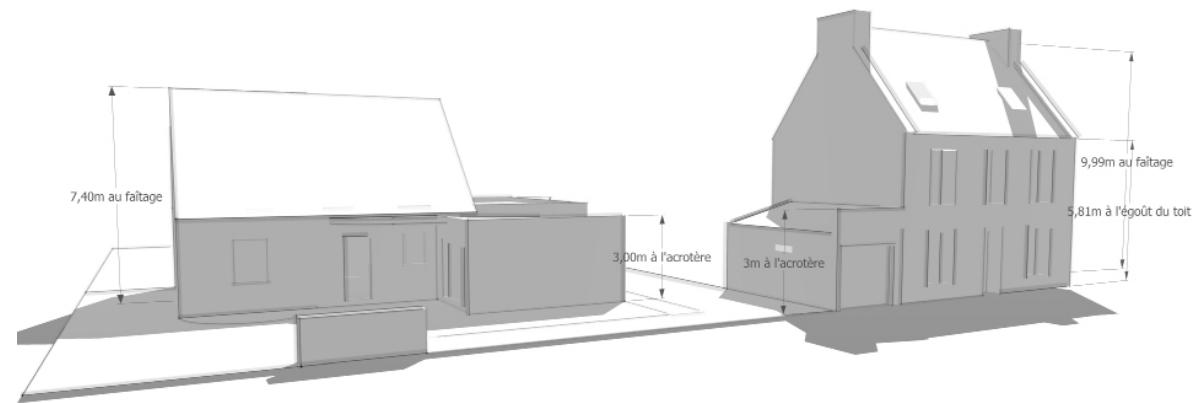


Des règles associées à chaque zone



L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

- Comment implanter la construction ?
- Quel volume ?
- Quel aspect extérieur ?



LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des limites ?

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

► Les dispositions générales



Des dispositions générales

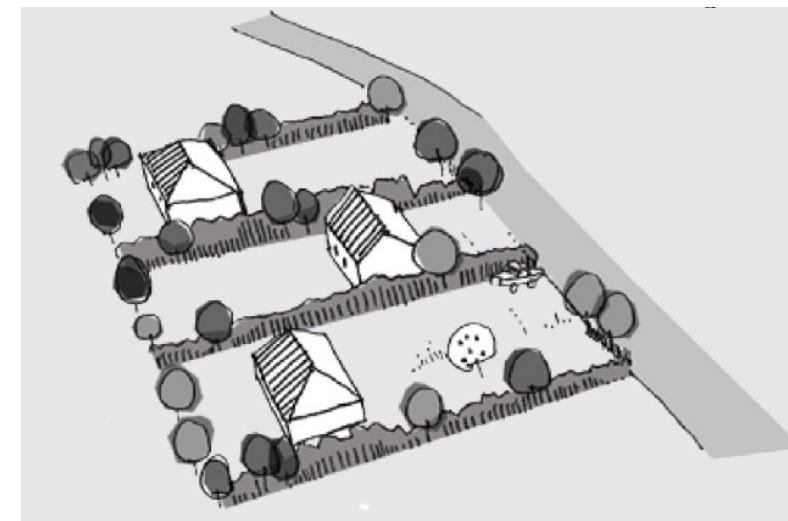


Des règles associées à chaque zone



4 LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Quel traitement des abords de la construction ?



5 LE STATIONNEMENT

- Places de stationnement à prévoir (véhicules motorisés, cycles...).

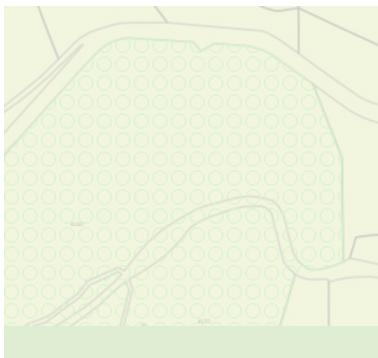
3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



1.Des sous-secteurs définis sur chaque commune



2. Des prescriptions graphiques ponctuent le règlement graphique (ici, un espace boisé classé).

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

UA

Le secteur UA correspond aux centres anciens historiques. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.



Avenue Pasteur, Argentat, 2024 ©Cittanova

1

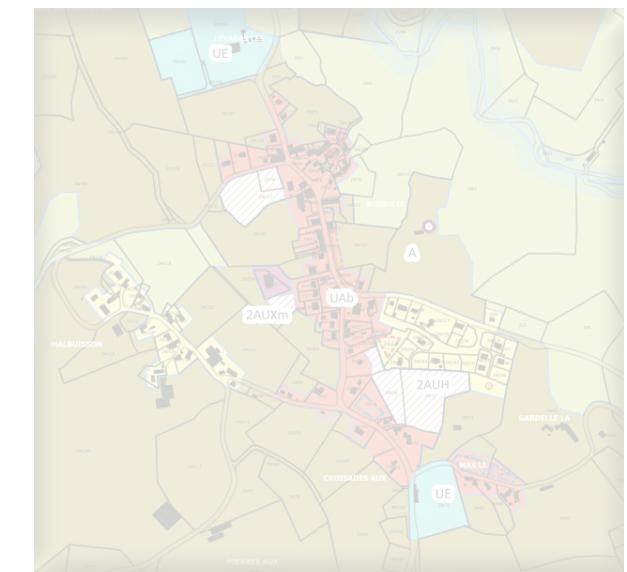
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

UA	UAa Centre-ville d'Argentat et Saint-Privat "un centre ville intense "
UAb	Les autres centres bourgs(hors centralités) "un rôle de centralité renforcé"

- Préserver les formes urbaines anciennes
- Conforter la mixité fonctionnelle
- Permettre la densification



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

UB

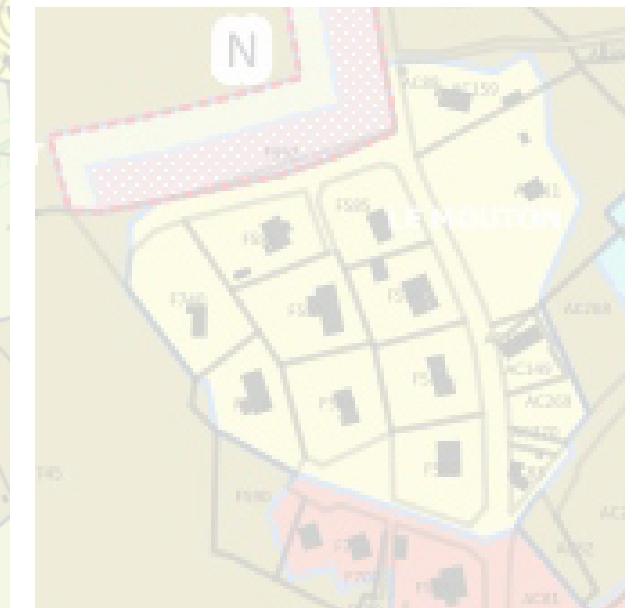
Le secteur UB correspond aux extensions d'habitat pavillonnaires permettant en UBa d'accueillir également des activités et services au sein des centralités tandis qu'en UBb la destination principale est l'habitat dans les autres communes.



Le Puy Labro, Sexcles , 2025 ©Cittanova

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

UB	UBa	Centre-ville d'Argentat et Saint-Privat "une plurifonctionnalité apaisée"	- Préserver les formes urbaines existantes - Permettre la densification, notamment par la hauteur - Encadrer la mixité fonctionnelle
	UBb	Les extensions urbaines à dominante Habitat "une âme de village conservée"	- Diversifier les formes urbaines - Préserver des espaces de respiration



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Le secteur Uh correspond aux villages et hameaux isolés à valoriser, respectant les critères du SCOT



D116-Argentat-sur-Dordogne, 2025 ©Cittanova

Uh	Village et hameaux en discontinuité du bourg <i>"Des structures diffuses"</i>	- Préserver les formes urbaines existantes - Permettre la densification, notamment par la hauteur - Assurer une offre de logement sur l'ensemble des communes
----	---	---



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

UE

Le secteur Ue correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements des communes.



Stade Auriac, 2025 ©Cittanova



- Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Ut

Le secteur Ut regroupe les zones à vocation touristiques déjà constituées sur le territoire (ex : aire de camping, parc, ...).



Chez Dom-Argentat-sur-Dordogne, 2025 ©Cittanova

Ut	<ul style="list-style-type: none">- Conforter les sites touristiques existants- Assurer un développement des activités, services et logements associés aux zones de loisir
----	---



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

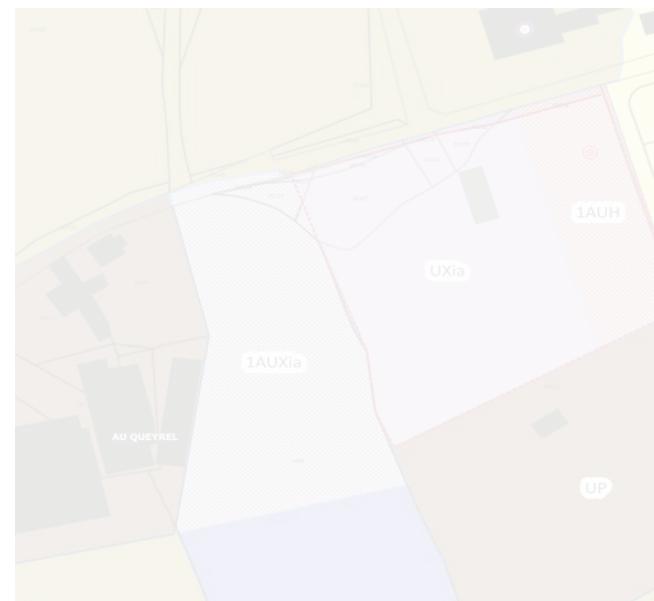
UXi

Le secteur UXi correspond aux activités destinées à l'activité extractive, aux constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière et aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Des sous-secteurs seront à créer suivant le type de dynamique souhaitée (UXia pour de l'industrie artisanale)



D112 Monceaux sur Dordogne, 2025 ©Cittanova

UX	UXia	Zone d'activités à dominante industrielle - industrie artisanale	Développer l'activité industrielle en portant attention à son intégration paysagère
----	------	--	---



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

UXm

Le secteur UXm correspond aux activités mixtes permettant d'assurer l'installation d'activités productives et tertiaires.



Longour, Argentat sur Dordogne, 2025 ©Cittanova



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

UXc

Le secteur UXc correspond aux activités liées au commerce et aux services associés, incluant les points de vente, les magasins, les centres commerciaux, ainsi que les services de proximité destinés aux besoins des habitants et des entreprises.

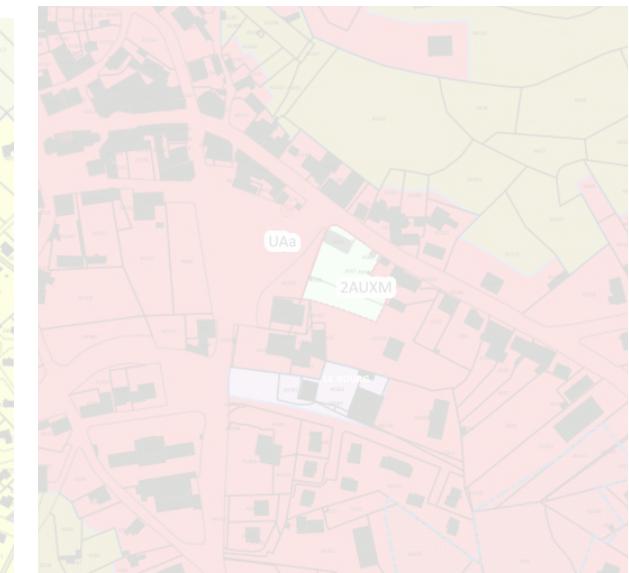


Longour, Argentat sur Dordogne, 2025 ©streetview

UX	UXc	Zone d'activités à dominante commerciale	Développer l'activité commerciale en portant attention à son intégration paysagère
----	-----	--	--



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



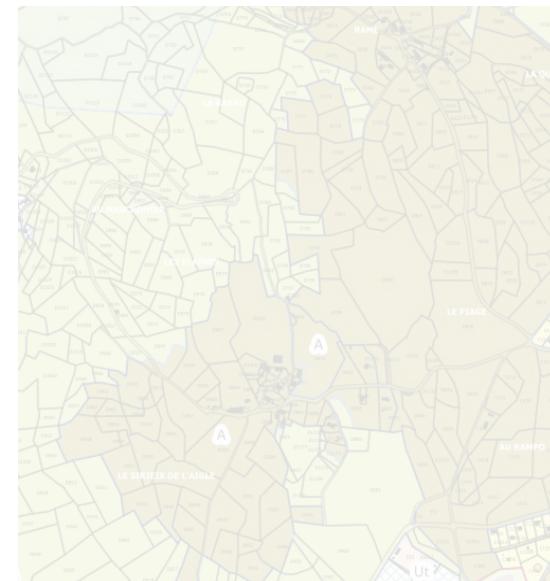
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

A

Le secteur A est destiné aux activités et usages agricoles. Il vise à préserver la vocation agricole des parcelles tout en permettant leur adaptation aux besoins évolutifs de l'exploitation, qu'ils soient fonctionnels, techniques ou environnementaux.



A	Zone d'activités aux activités agricoles	Pérenniser l'activité agricole Éviter les conflits d'usage
---	--	---



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

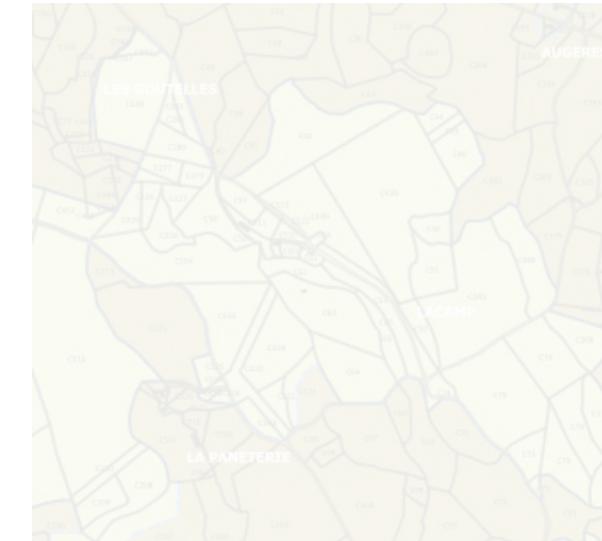
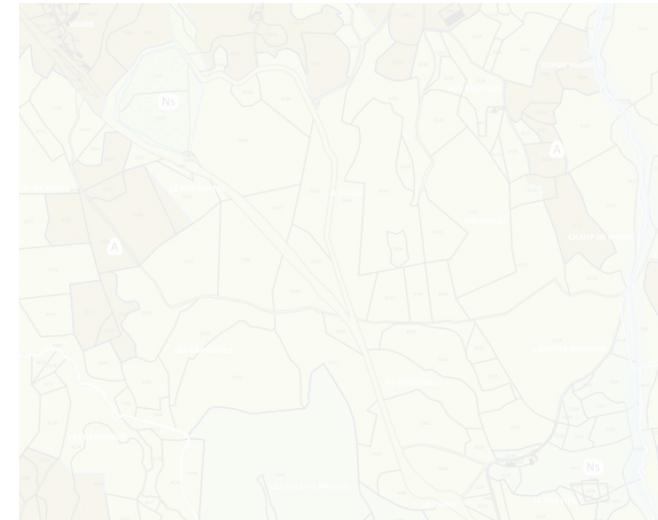
N

Le secteur N est destiné à la préservation des espaces naturels, paysagers et forestiers. Il vise à protéger les équilibres écologiques et les qualités paysagères du site, tout en permettant, de manière encadrée, certaines interventions compatibles avec la vocation naturelle des lieux, qu'elles soient liées à l'entretien, à la valorisation ou à la gestion durable de ces espaces.



Boisement à l'ouest de Sexcles

N	Zone d'activités aux espaces naturels	Pérenniser les boisements et les éléments de la trame verte et bleue
---	---------------------------------------	--



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Ns

Le sous-secteur Ns recouvre les surfaces naturelles nécessitant d'être protégées et disposant de prescriptions et réglementations fortes (ex : Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, ...).



Boisement bordant la route de Mercoeur

Ns	Zones naturelles sensibles	Préserver les zones d'enjeux nécessitant une protection renforcée
----	----------------------------	---



3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Nenr (2)

Les sous-secteur Nenr et Aenr correspondent aux sites de développement d'énergies renouvelables (ENR)



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova

3.La traduction règlementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1AUh

Le sous-secteur 1AUh correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir principalement de l'habitat.

1AUX

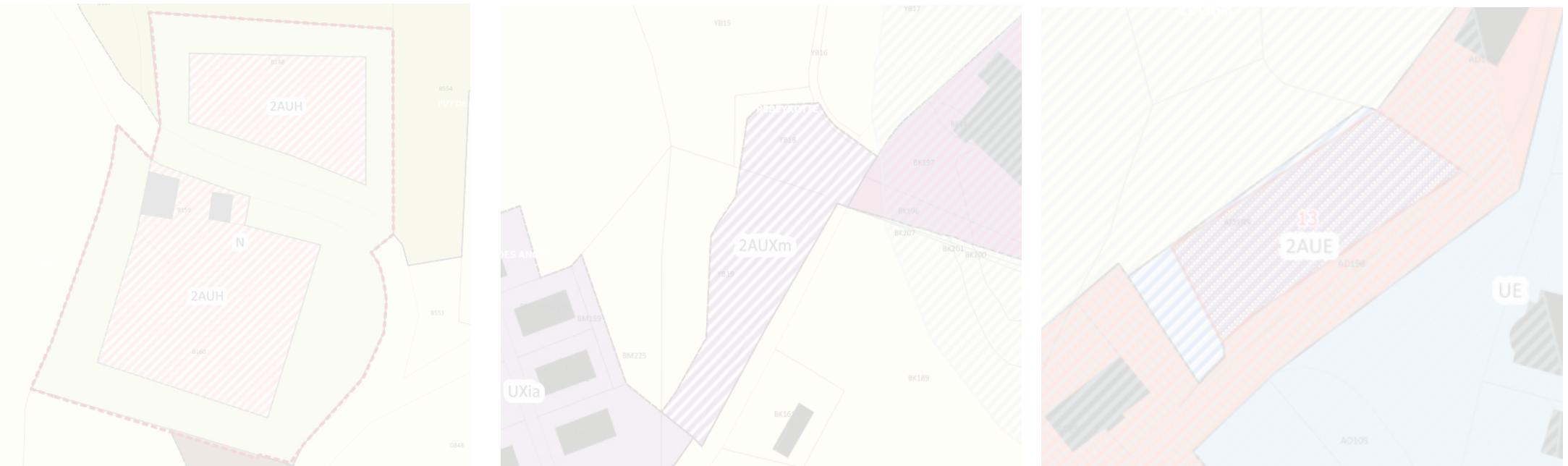
Le sous-secteur 1AUx correspond à des espaces réservés pour l'installation de nouvelles activités économiques dans le prolongement de secteurs déjà destinés à l'accueil d'activités économiques le plus souvent.

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

2AU

Le sous-secteur correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à moyen terme dans le cadre du développement phasé et futur de la communauté de commune de Xaintrie Val'Dordogne



3.La traduction règlementaire dans le PLUi-H

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AUX

LE PLUIH INTÈGRE QUATRE EXTENSIONS DE ZONES D'ACTIVITÉS À ARGENTAT-SUR-DORDOGNE, MONCEAUX, RILHAC-XAINTRIE ET SAINT-MARTIN-LA-MÉANNE, MOBILISABLES À COURT TERME (LIBELLÉ 1AU).

D'AUTRES EXTENSIONS DE ZONES D'ACTIVITÉS SONT ÉGALEMENT PRÉVUES DANS LE PLUIH, EN FONCTION DES BESOINS ET DE LA COUVERTURE EN DESSERTE (DECI). ELLES PERMETTRONT DE MOBILISER D'AUTRES SECTEURS À MOYEN ET LONG TERME, TELS QUE SEXCLES OU SAINT-PRIVAT (LIBELLÉ 2AU).



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittanova

3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

► LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

STECAL

Un STECAL est destiné à permettre une urbanisation exceptionnelle dans des zones initialement non constructibles selon les règles d'urbanisme en vigueur. Ces secteurs répondent à des besoins spécifiques et limités, par exemple, pour l'implantation de projets ayant un intérêt public, économique ou touristique.

Suivant l'activité isolé, plusieurs catégories de STECAL peuvent s'appliquer tel que :

Nx et Ax

Les sous-secteurs NX et AX correspondent aux activités présentes dans des secteurs naturels et agricoles. Ce sous-secteur permet d'assurer le maintien des activités importantes déjà présentes, mais celles-ci ne constituent pas un potentiel de développement justifiant une zone urbanisable à court et moyen terme.

Nt et At

Les sous-secteurs Nt et At regroupent les activités touristiques situées dans les zones agricoles et naturelles, sans lien direct avec leur exploitation. Cela inclut, par exemple, des gîtes insolites ou des terrains de camping. Ces activités doivent être mises en perspective avec la stratégie touristique de Xaintrie Val'Dordogne.

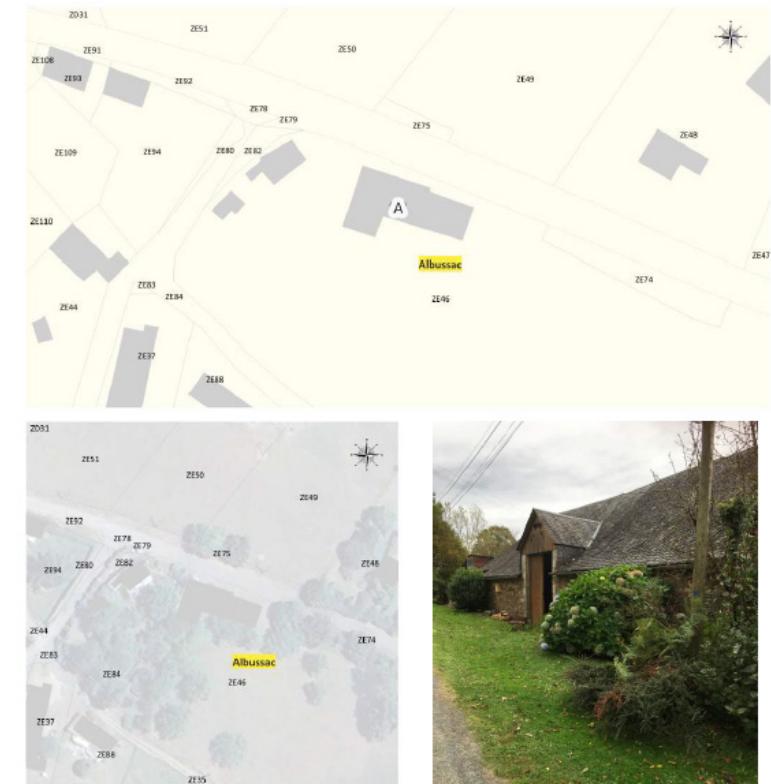
3.La traduction réglementaire dans le PLUi-H

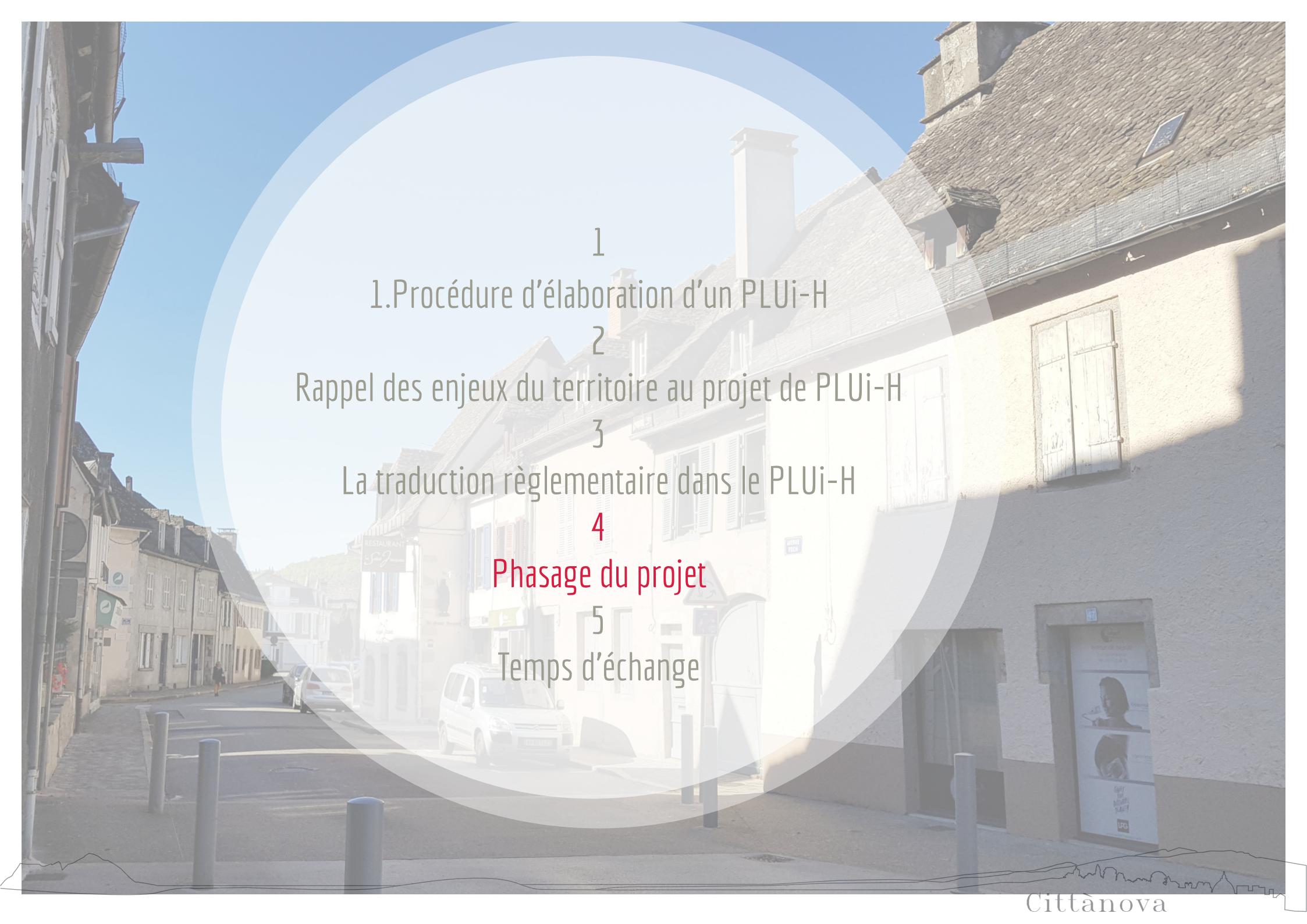
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait d'une des fiches correspondant au changement de destination d'un bâti à Albussac qui se trouvera dans les annexes du Rapport de justification

Commune de **Albussac**
Changement de destination n° **13**
Parcelle ZE46

Présence au sein d'un groupement bâti : isolé
Changement de destination envisagé : Habitation
Qualité architecturale du bâtiment : grange typique de la région
Système d'assainissement : ANC





1

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

2

Rappel des enjeux du territoire au projet de PLUi-H

3

La traduction réglementaire dans le PLUi-H

4

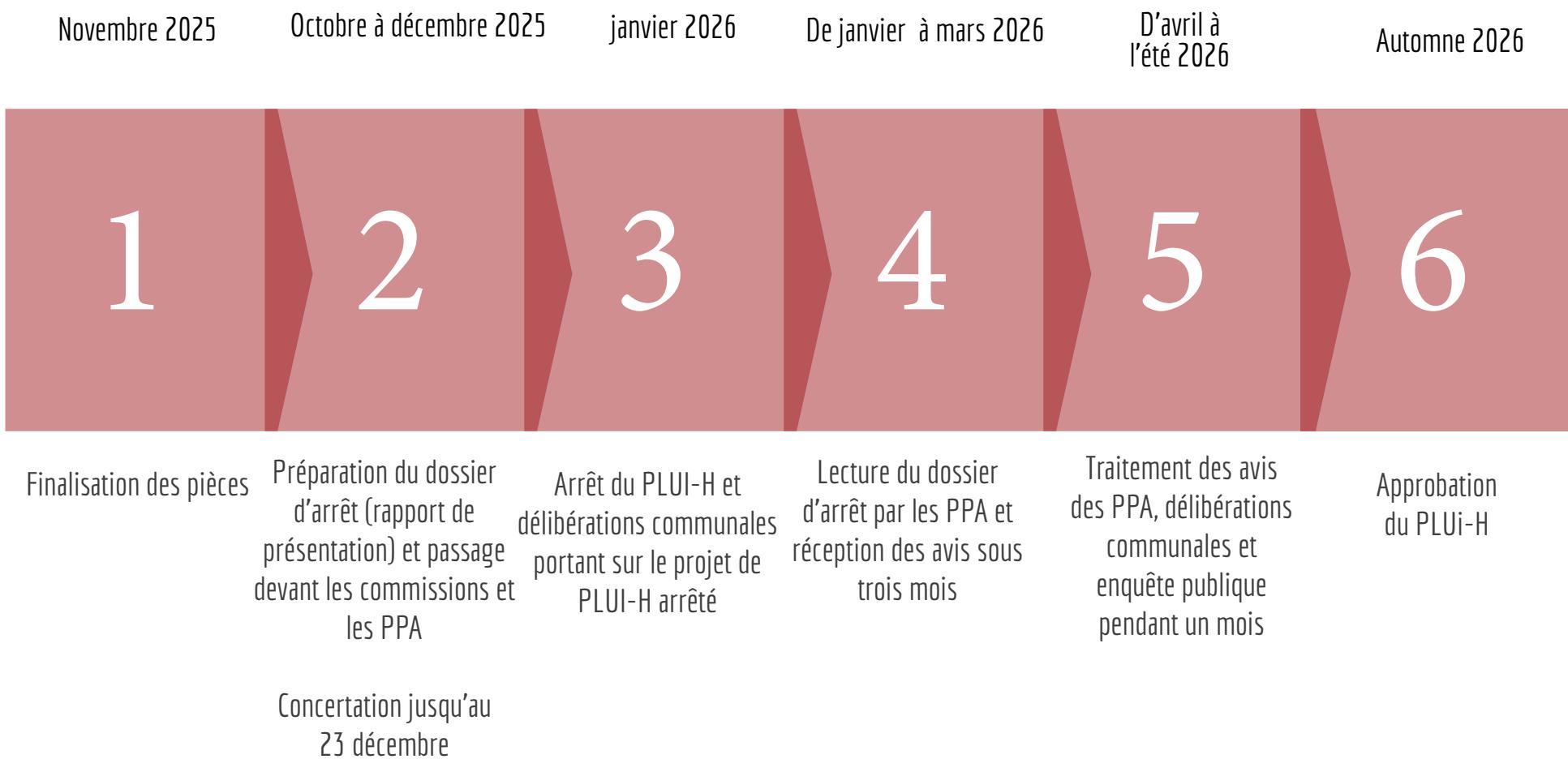
Phasage du projet

5

Temps d'échange

4. Phasage du projet

► LE CALENDRIER

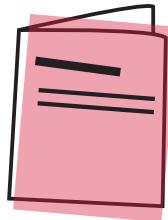


4. Phasage du projet

LE CALENDRIER

Arrêt PLUi-H

début 2026



3 mois

Les Personnes Publiques Associées et les 30 Communes émettent un avis sur le document

Consultation

ENQUETE PUBLIQUE

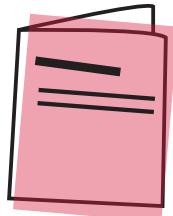


Evolution



Intégration des demandes possibles et validées faites lors de l'enquête publique

Approbation



Le document est opposable, toutes les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base du PLUi-H

1 mois minimum
Une commission d'enquête vous reçoit
Une plateforme dématérialisée reçoit vos avis si besoin
VOUS POURREZ CONSULTER :
l'ensemble du PLUi-H et les avis émis
La commission d'enquête remet son rapport d'enquête (sous un mois) et son avis



1

1. Procédure d'élaboration d'un PLUi-H

2

Rappel des enjeux du territoire au projet de PLUi-H

3

La traduction réglementaire dans le PLUi-H

4

Phasage du projet

5

Temps d'échange