



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 Commu-  
nauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Valant programme local de l'**H**abitat

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**



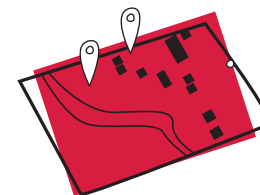
Il définit les règles d'utilisation des sols

Conformité



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

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 ?

2018 à 2024

2024 à 2025

2025

Janvier 2026

1

Observer  
le territoire

2

Choisir un cap

3

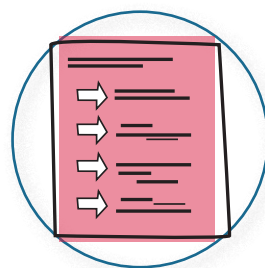
Définir des règles

4

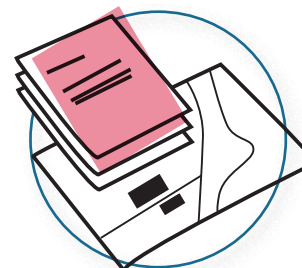
Valider le projet



Diagnostic  
territorial  
+  
Elaboration du SCOT



Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)  
et le Programme d'Orientations et d'Actions  
(POA) pour la partie H



Règlement écrit  
Plan de zonage  
Orientations  
d'Aménagement et de Programmation  
(OAP)



Arrêt  
Avis des Personnes Publiques  
Associées (PPA)  
Enquête publique  
Approbation

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 RÉGLEMENTAIRE 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 Intercom-  
munal avec volet Habitat

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

## UN CADRE DANS LEQUEL LE PLUI S'INSCRIT

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 préférentiel d'accueil de population nouvelle,

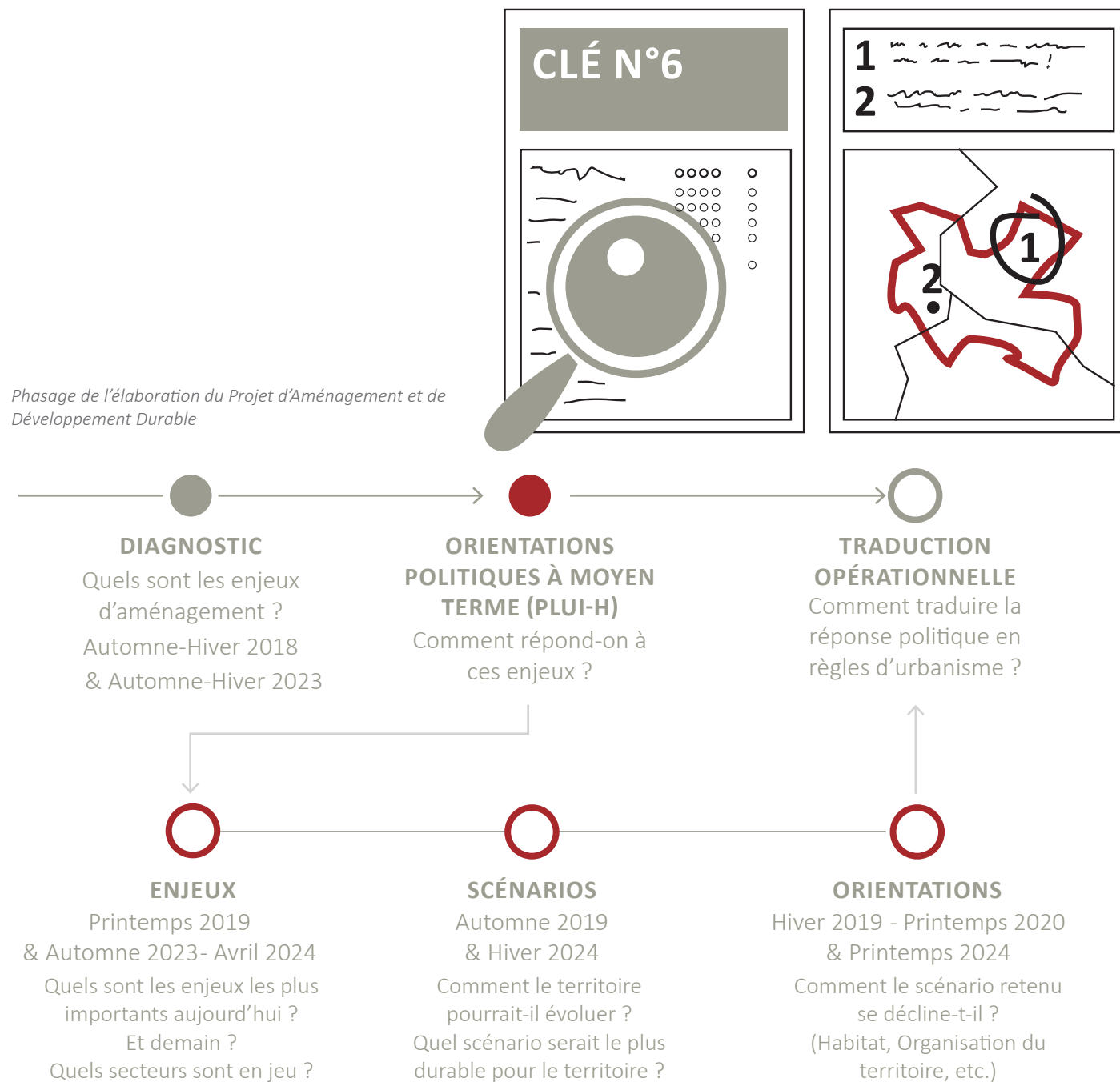
>> des allers-retours successifs avec les Communes,

>> 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,

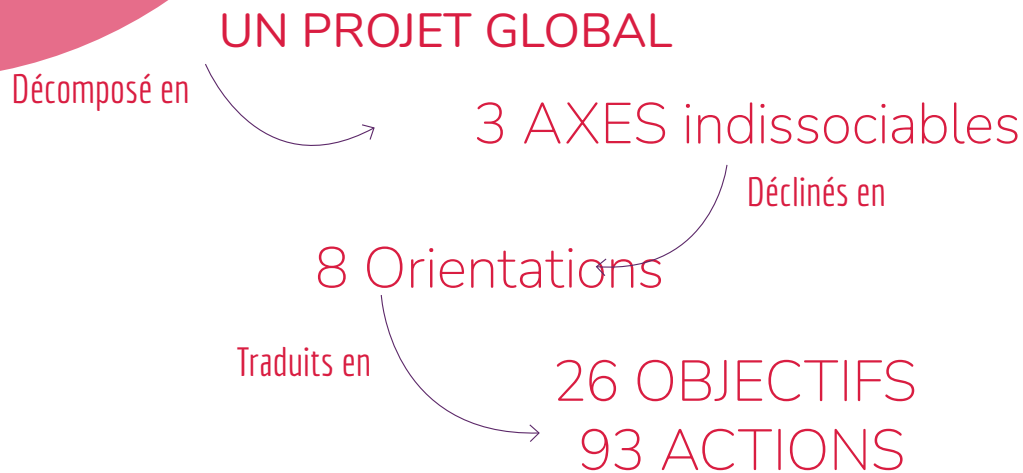
>> un débat sans vote juin 2025

## LA CONSTRUCTION COLLECTIVE DU PADD



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

## QUELLE FORME PREND LE DOCUMENT ?



### 3 axes de travail indissociables



**AXE 1**  
XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES



**AXE 2**  
XVD, UN TERRITOIRE EN TRANSITION



**AXE 3**  
XVD, UNE CONSTELLATION RURALE EN RESEAU





# #1

## 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

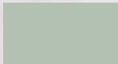
#### Orientation A2

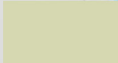
De la vallée aux plateaux, mettre en lumière et entretenir des paysages contrastés.

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

 Un maillage hydraulique  
trait d'union entre les  
vallées et les plateaux  
de la Xaintrie

 Un tissu forestier dynamique  
à préserver

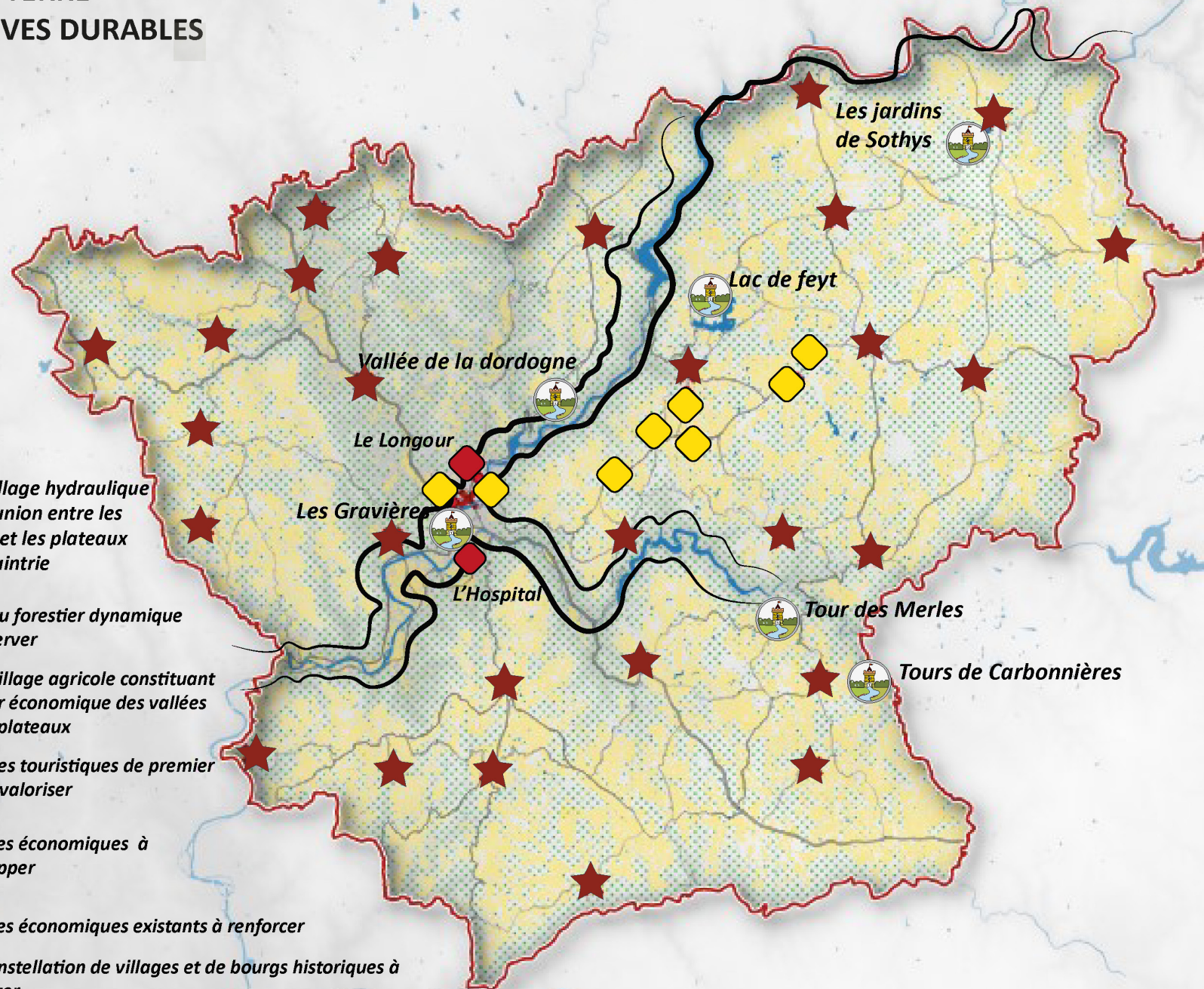
 Un maillage agricole constituant  
le cœur économique des vallées  
et des plateaux

 Des sites touristiques de premier  
plan à valoriser

 Des sites économiques à  
développer

 Des sites économiques existants à renforcer

 Une constellation de villages et de bourgs historiques à  
préserver





# #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.

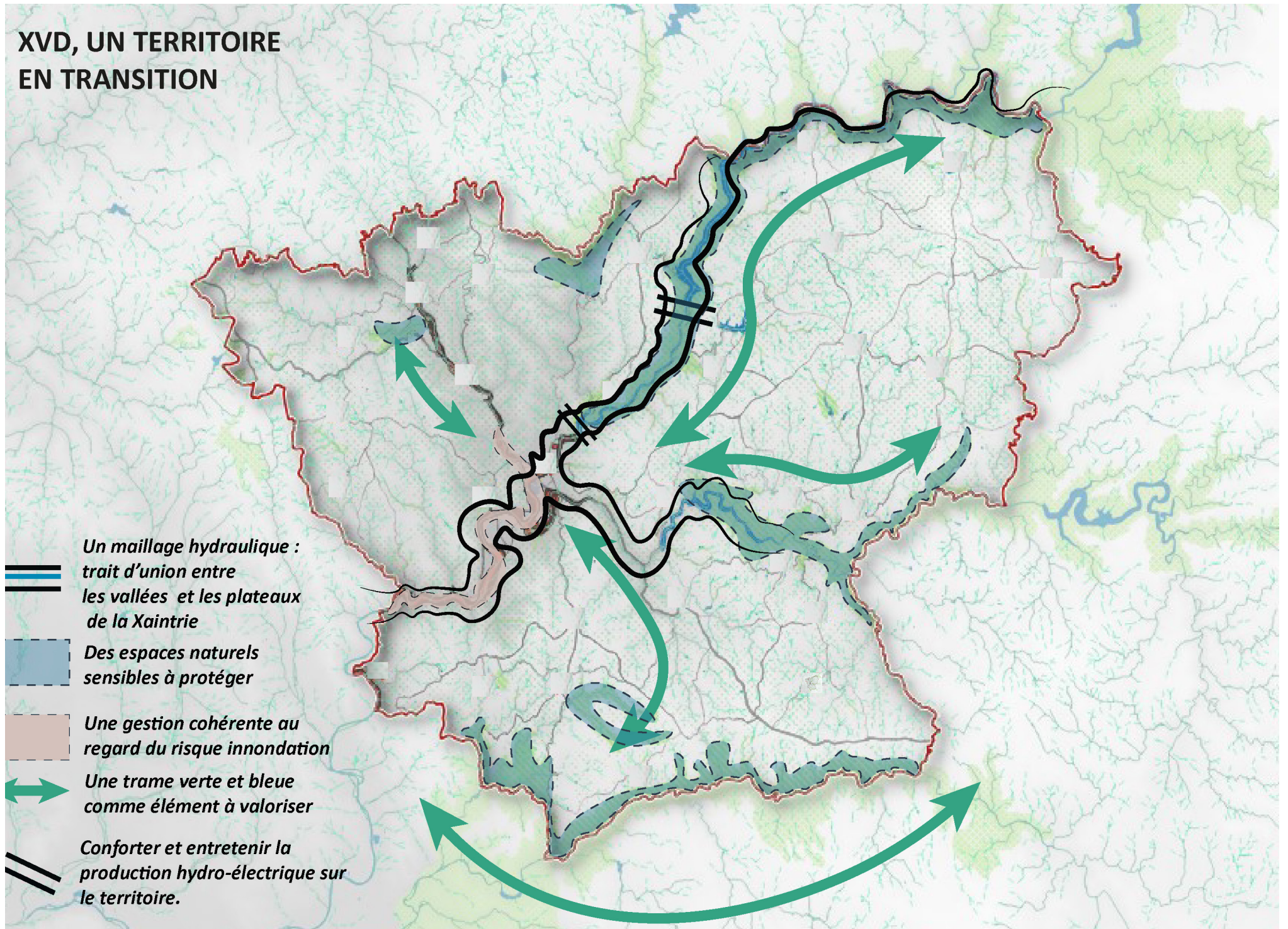
#### Orientation B3

##### 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

-  *Un maillage hydraulique : trait d'union entre les vallées et les plateaux de la Xaintrie*
-  *Des espaces naturels sensibles à protéger*
-  *Une gestion cohérente au regard du risque inondation*
-  *Une trame verte et bleue comme élément à valoriser*
-  *Conforter et entretenir la production hydro-électrique sur le territoire.*



# #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

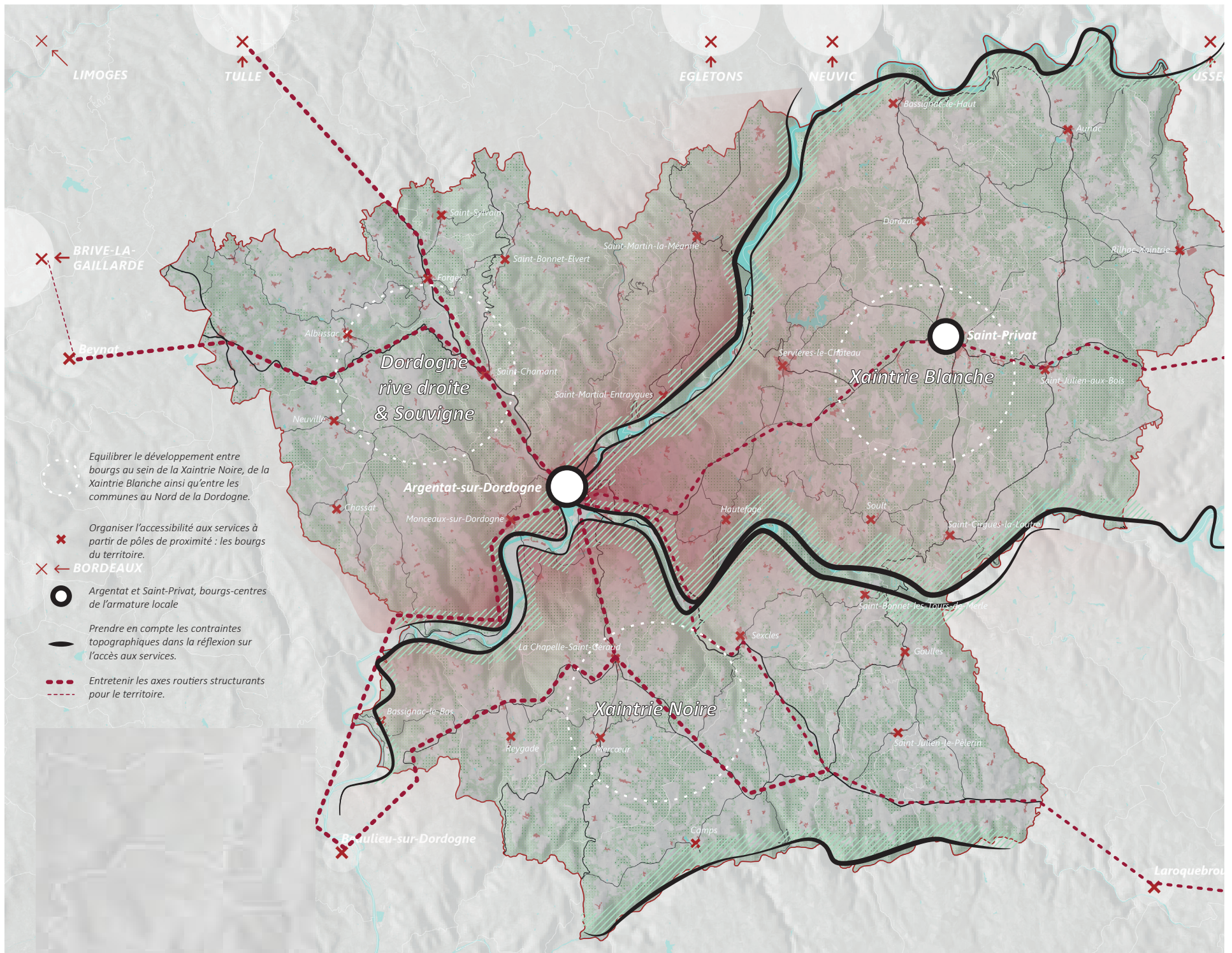
**Renouveler les hameaux et lutter contre l'isolement**

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.



Equilibrer le développement entre bourgs au sein de la Xaintrie Noire, de la Xaintrie Blanche ainsi qu'entre les communes au Nord de la Dordogne.

Organiser l'accessibilité aux services à partir de pôles de proximité : les bourgs du territoire.

**BORDEAUX**  
 Argentat et Saint-Privat, bourgs-centres de l'armature locale

Prendre en compte les contraintes topographiques dans la réflexion sur l'accès aux services.

Entretien des axes routiers structurants pour le territoire.



la compatibilité du plui-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:

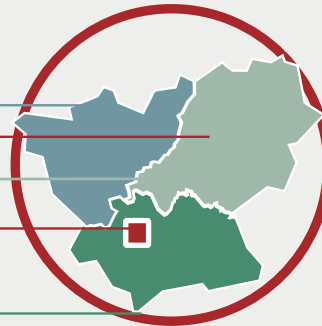
Dordogne rive droite

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 réglementaire dans le PLUi-H

4

Phasage du projet

5

Temps d'échange

# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ LA DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE

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

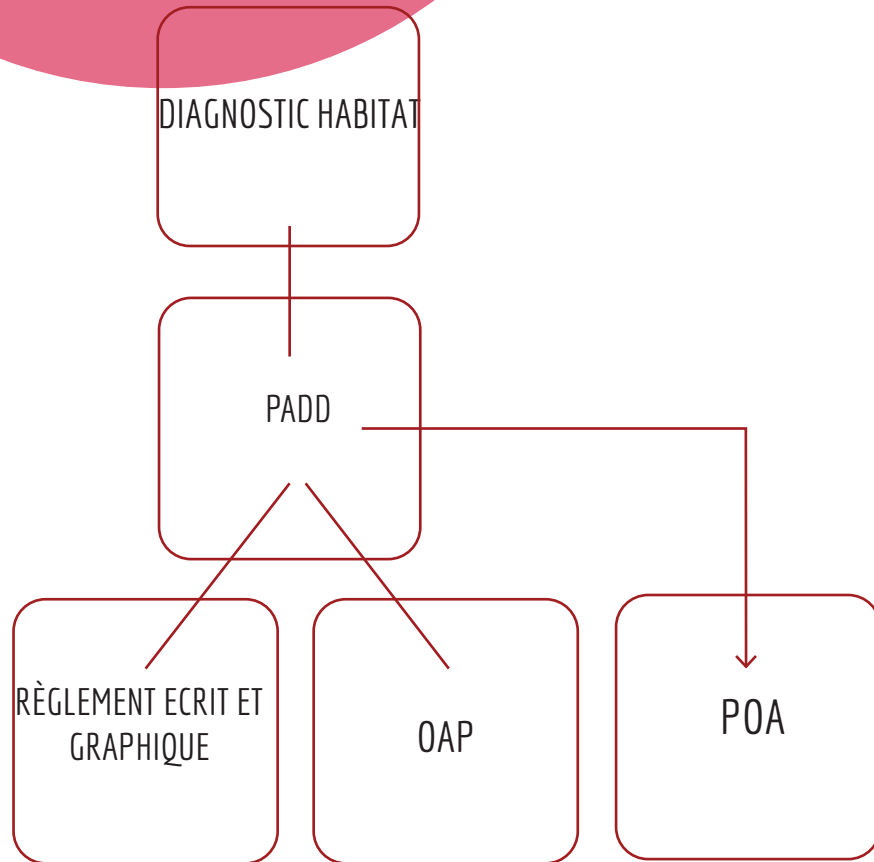
- › Analyse l'offre foncière et la demande et met en évidence les dysfonctionnements constatés
- › Évalue, le cas échéant, les politiques d'habitat déjà mises en place
- › Veille à traduire les objectifs du SCoT

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 du PLH (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



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)



# 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 retranscription dans le PLUI-H:

### CE QUE DIT LE SCOT :

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

- PAS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL FORT,
- INVISIBLE DEPUIS LES TOURS DE MERLE,
- DESSERTE DE L'ADDITION À L'EAU POTABLE,
- N'IMPACTE PAS UNE EXPLOITATION AGRICOLE,
- PRÉSENCE D'UNE DÉFENSE 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 projet :

- › 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 projet ;
- › 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 logs/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.

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

#### 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.

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

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.

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.

#### 2/ Principes paysagers et environnementaux

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

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

Une transition paysagère [3] sera réalisée grâce

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 projet :

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

### Extrait OAP sectorielle à Monceaux-sur-Dordogne

PLU\_H

- 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**  
Une transition paysagère [4] doit être assurée en lisière est (vers la vallée), via la préservation et/ou la création de haies bocagères ou plantations discontinues, en cohérence avec le paysage de vallée.

**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 (fosse végétalisée, noue en fond de parcelle).  
Une signalétique discrète est recommandée en limite de la D12.

Monceaux-sur-Dordogne

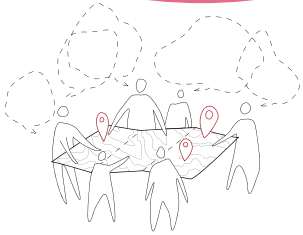
Cittanova - Sinopia

PRATIQUES D'URBANISME ECONOMIQUE - COMMUNES DE MONCEAUX-SUR-DORDOGNE - SCHEMA DE COMMUNES DE MONCEAUX-SUR-DORDOGNE - CREATION D'AMENAGEMENT 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



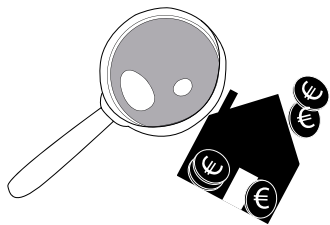
### Production attendue de logements locatifs sociaux et offre privée conventionnée

- > 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 réglementaire 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 zone  
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 :

- 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 | ✗ |

### Les dispositions générales

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



#### Exploitation agricole et forestière

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



#### 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



#### 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**

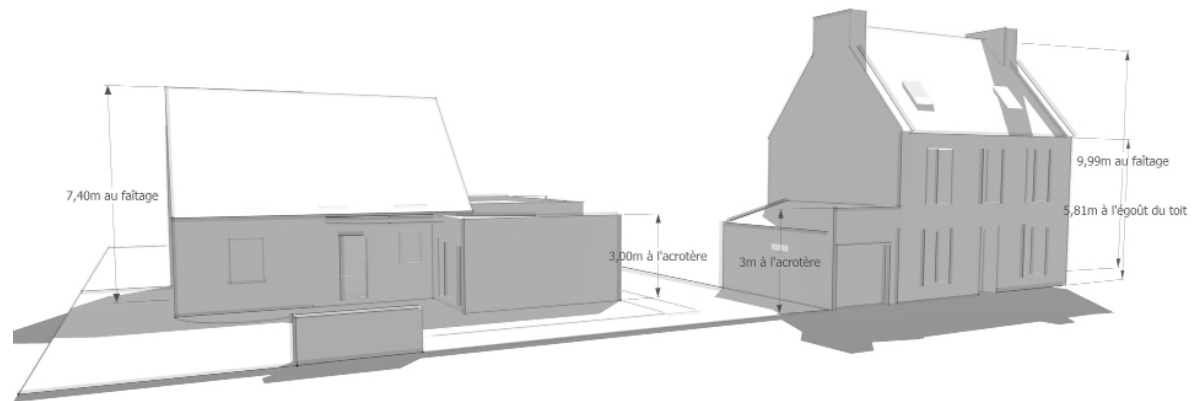


Des règles associées à chaque zone



### L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

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

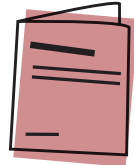


### LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des limites ?

# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

▶ Les dispositions générales



**Des dispositions générales**



Des règles associées à chaque zone

**U**

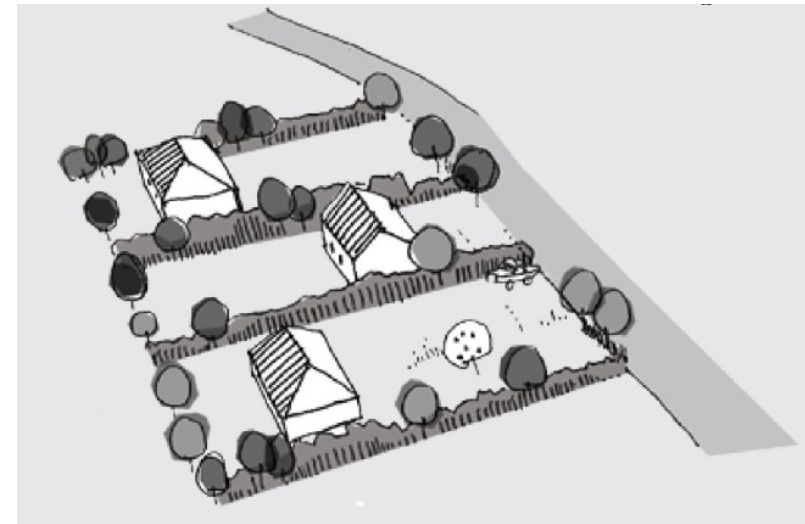
**AU**

**A**

**N**

## ▶ LE RÈGLEMENT ÉCRIT

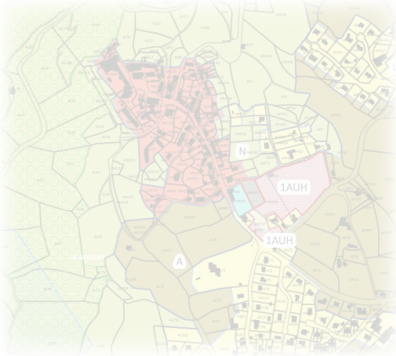
**4** LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE  
- Quel traitement des abords de la construction ?



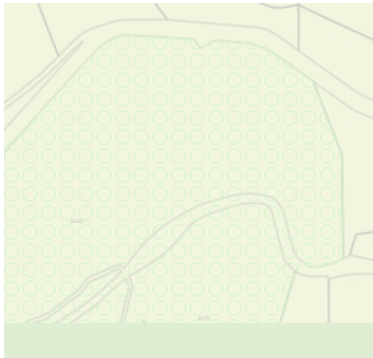
**5** LE STATIONNEMENT  
- Places de stationnement à prévoir (véhicules motorisés, cycles...).

### 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

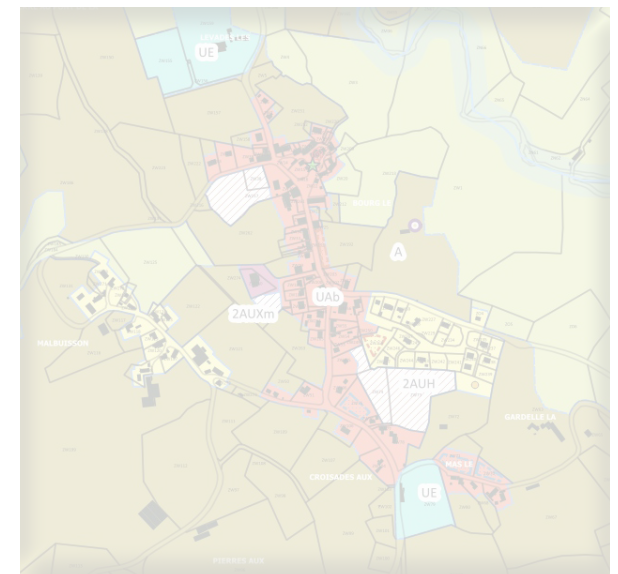
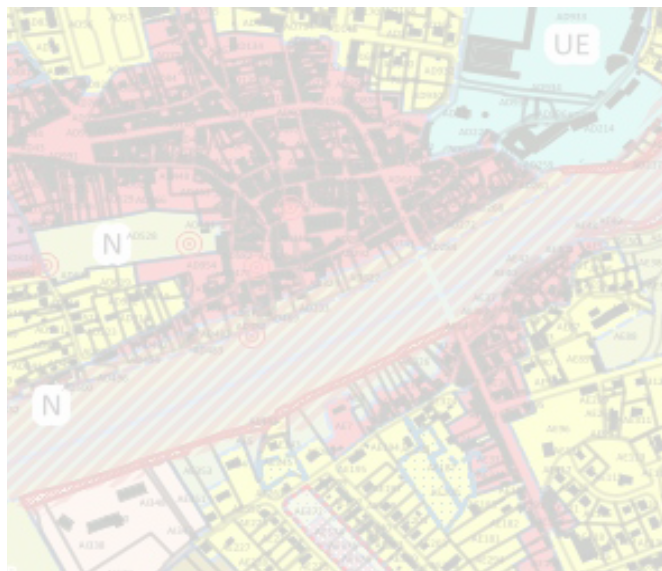
Le secteur UA correspond aux centres anciens historiques. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.



Avenue Pasteur, Argentat, 2024 ©Cittànova

## LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

|  |     |   |
|--|-----|---|
| UA   | UAa | Centre-ville d'Argentat et Saint-Privat<br>"un centre ville intense "           |
|  | UAb | Les autres centres bourgs(hors centralités)<br>"un rôle de centralité renforcé" |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver les formes urbaines anciennes</li><li>- Conforter la mixité fonctionnelle</li><li>- Permettre la densification</li></ul> |     |   |



# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## UB

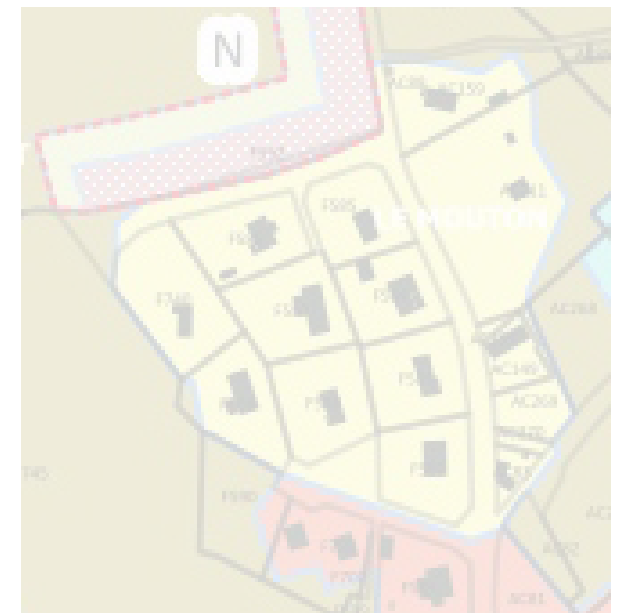
Le secteur UB correspond aux extensions d'habitat pavillonnaire permettant en UBa d'accueillir également des activités et services au sein des centralités tandis qu'en UBb la destination principale est l'habitat dans les autres communes.



Le Puy Labro, Sexcles , 2025 ©Cittànova

## LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

|    |     |   |  |
|----|-----|---|--|
| UB | UBa | Centre-ville d'Argentat et Saint-Privat<br>"une plurifonctionnalité apaisée"  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les formes urbaines existantes</li> <li>- Permettre la densification, notamment par la hauteur</li> <li>- Encadrer la mixité fonctionnelle</li> </ul> |
|    | UBb | Les extensions urbaines à dominante Habitat<br>"une âme de village conservée" | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les formes urbaines</li> <li>- Préserver des espaces de respiration</li> </ul>  |



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittànova

# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

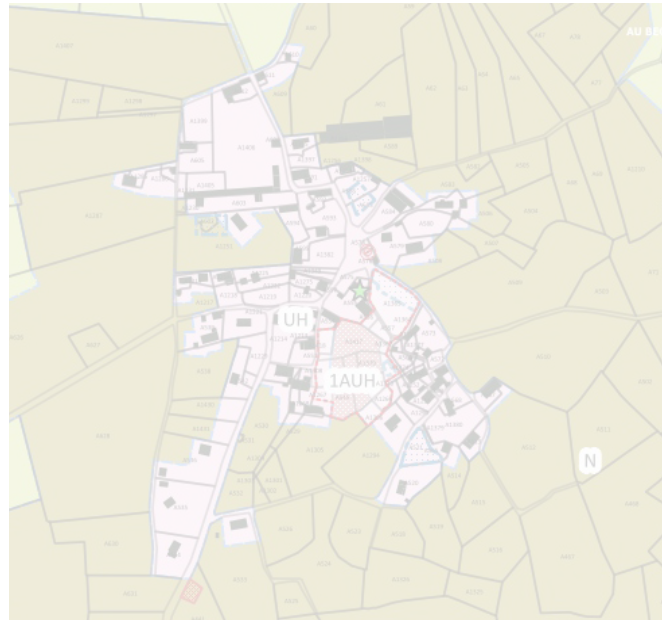
# UH

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

|    |   |   |
|----|---|---|
| UH | Village et hameaux en discontinuité du bourg<br>"Des structures diffuses" | <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver les formes urbaines existantes</li><li>- Permettre la densification, notamment par la hauteur</li><li>- Assurer une offre de logement sur l'ensemble des communes</li></ul> |
|----|---|---|



D116-Argentaat-sur-Dordogne, 2025 ©Cittànova



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittànova

# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

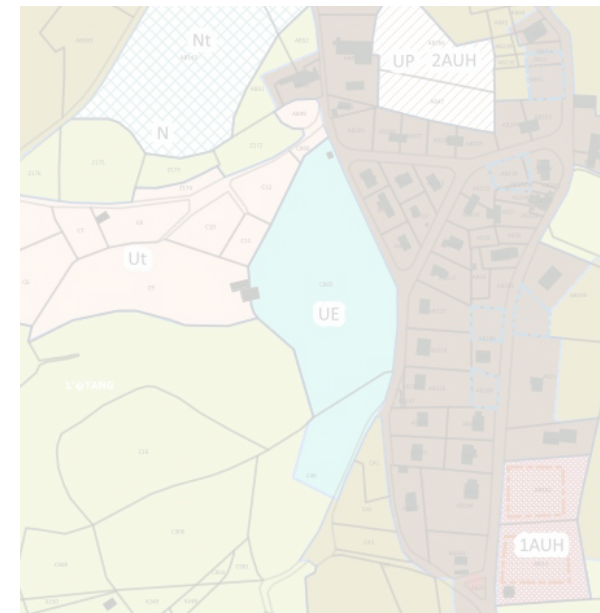
# UE

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

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



Stade Auriac, 2025 ©Cittànova



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittànova

# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

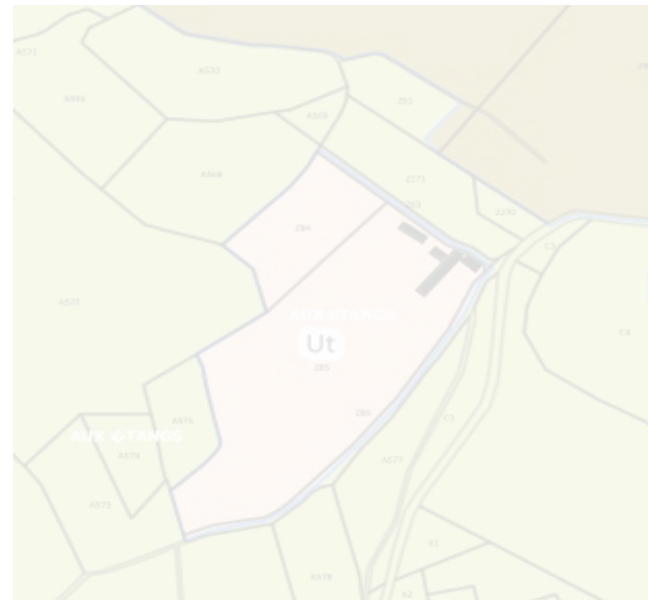
Ut

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

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



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



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittànova



# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

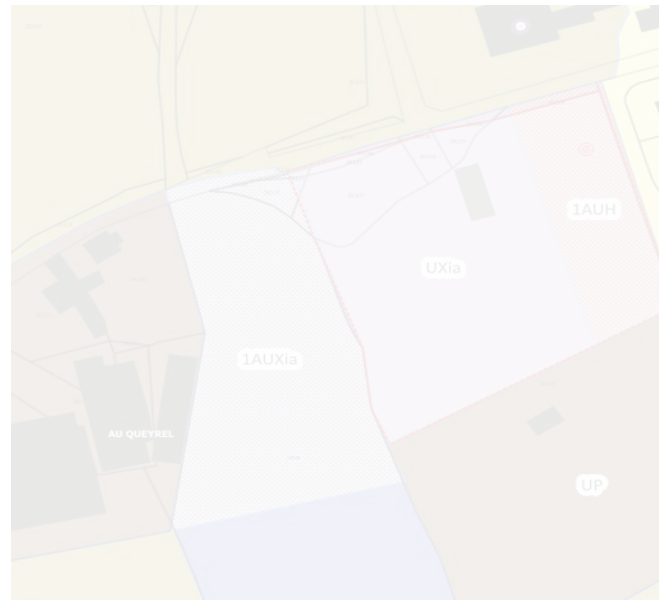
# UXi

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)

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



D112 Monceaux sur Dordogne, 2025 ©Cittànova



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittànova

# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

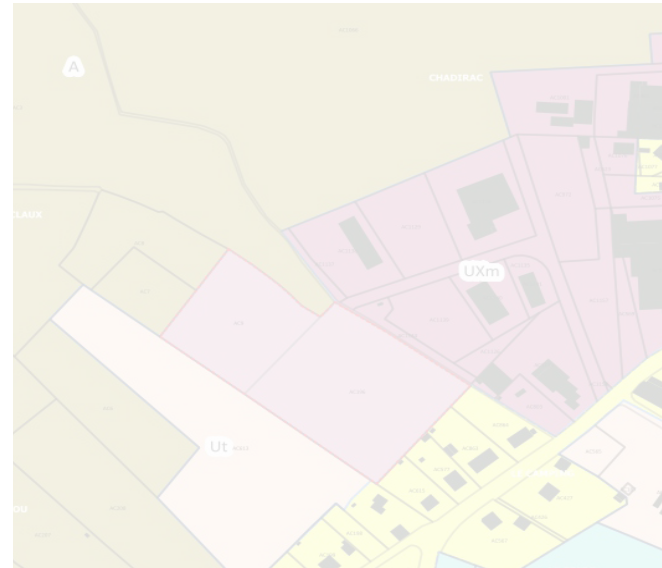
UXm

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

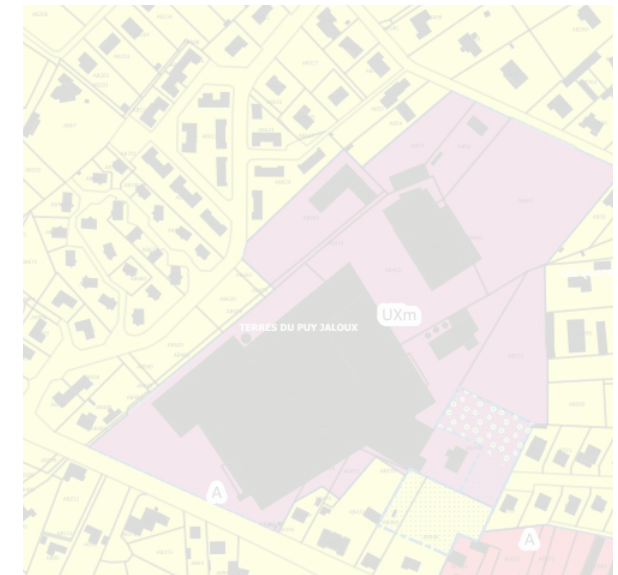
|    |     |                                   |   |
|----|-----|-----------------------------------|---|
| UX | UXm | Zone d'activités à vocation mixte | Développer l'activité économique en portant attention à son intégration paysagère |
|----|-----|-----------------------------------|---|



Longour, Argentat sur Dordogne, 2025 ©Cittànova



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittànova



# 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.

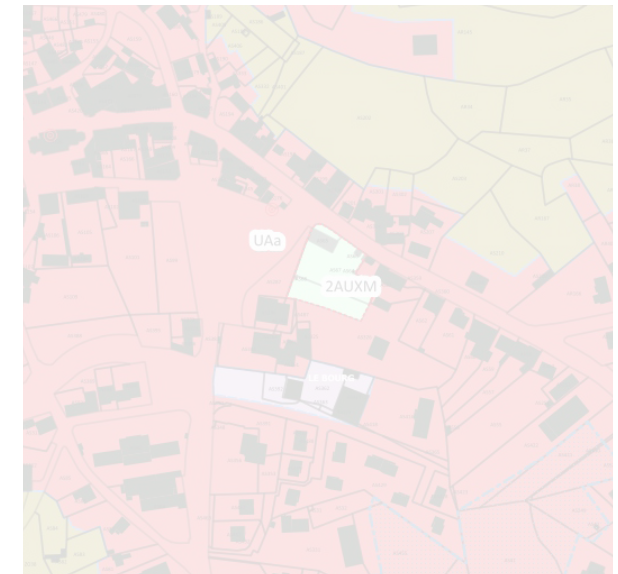
|    |     |  |  |
|----|-----|--|--|
| UX | UXc | Zone d'activités à dominante commerciale | Développer l'activité commerciale en portant attention à son intégration paysagère |
|----|-----|--|--|



Longour, Argentat sur Dordogne, 2025 ©streetview



Règlement graphique de Xaintrie Val'Dordogne 2025 ©Cittànova



# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

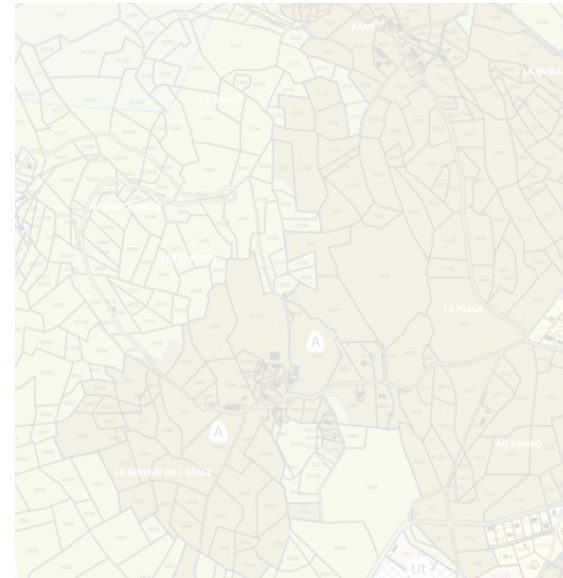
## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

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<br>Éviter les conflits d'usage |
|---|--|---|



# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

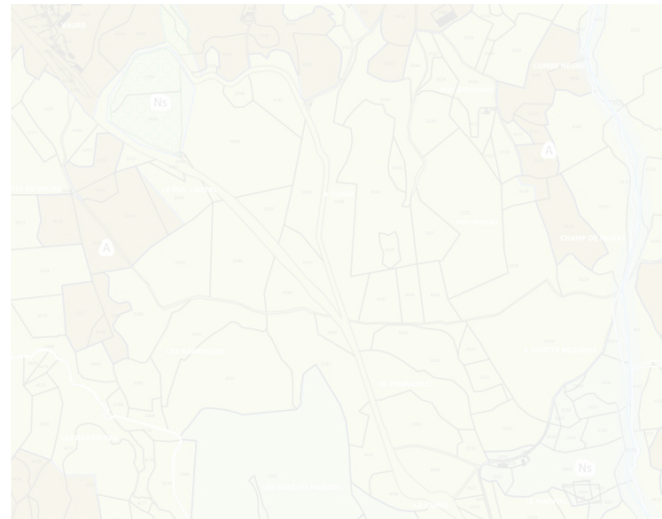
## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

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.



|   |                                       |  |
|---|---------------------------------------|--|
| 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

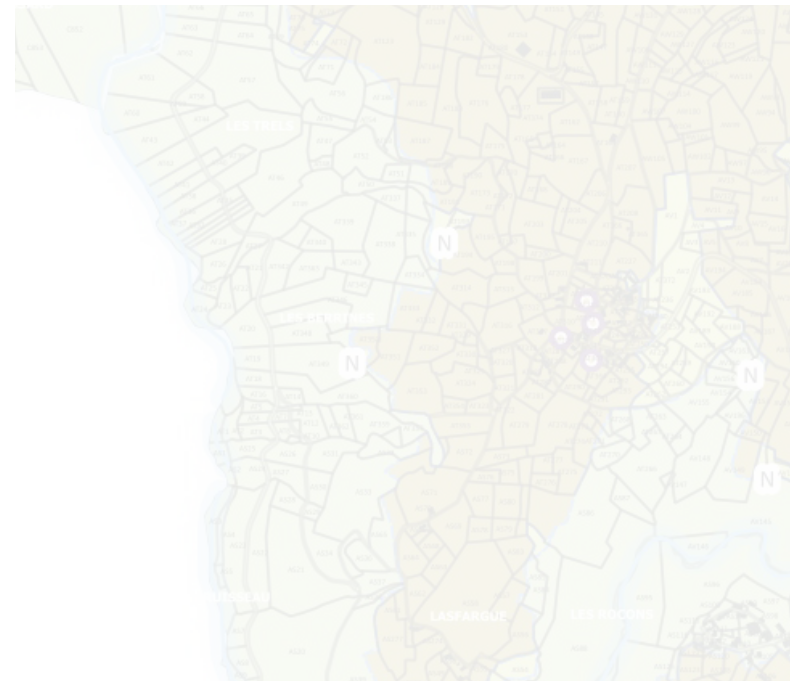
## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

# 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, ...).



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

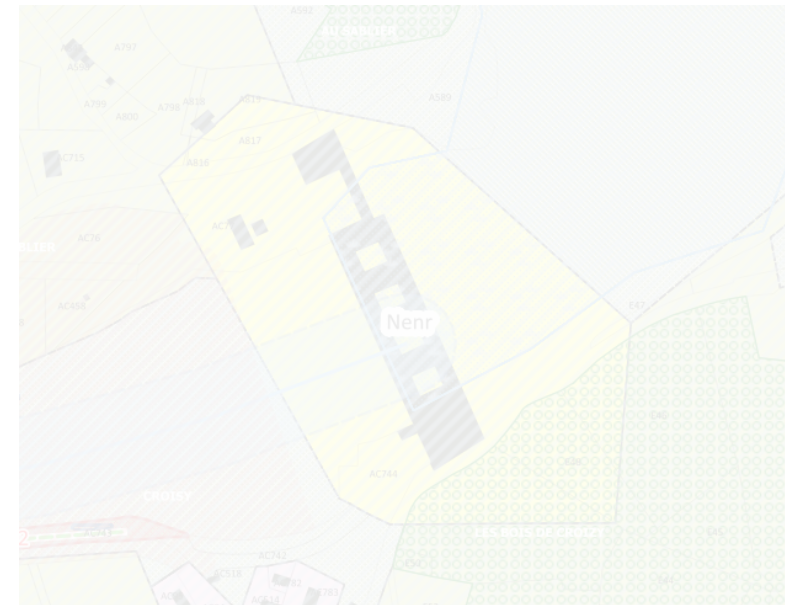


# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ 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 ©Cittànova

# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

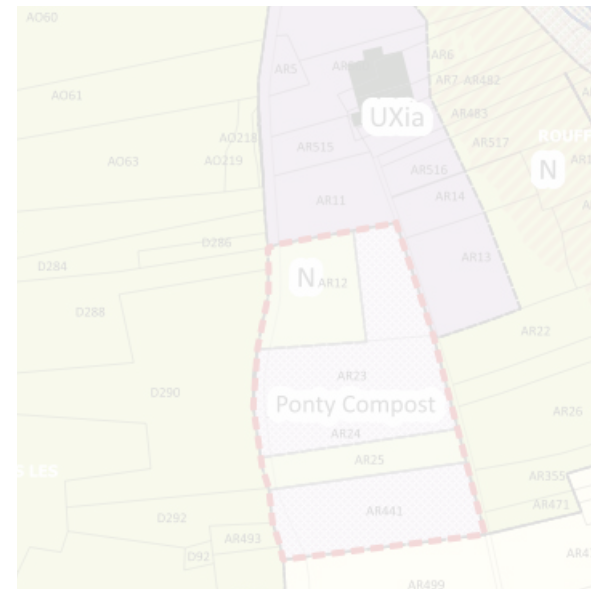
### 1AUh

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.



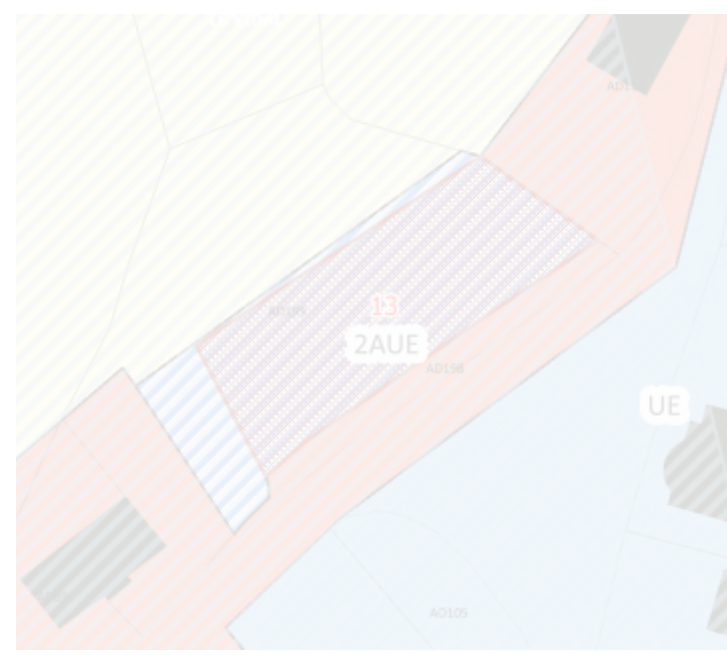
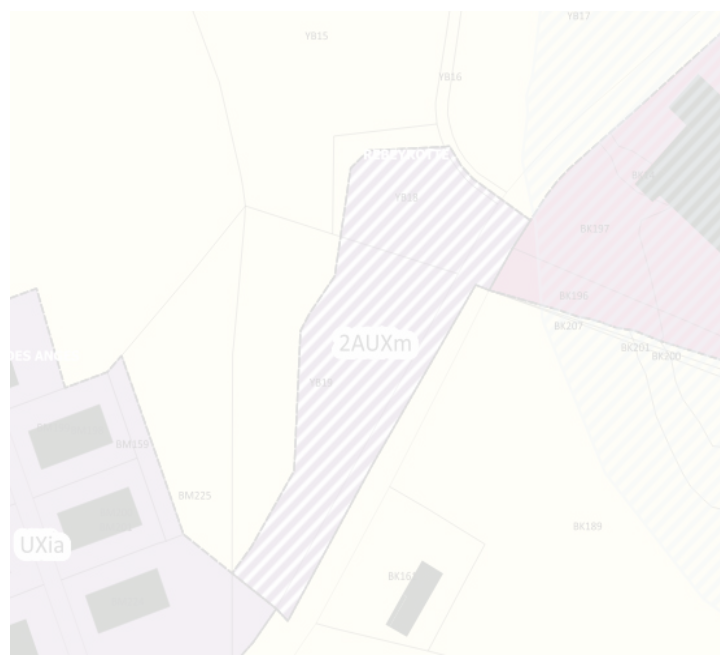
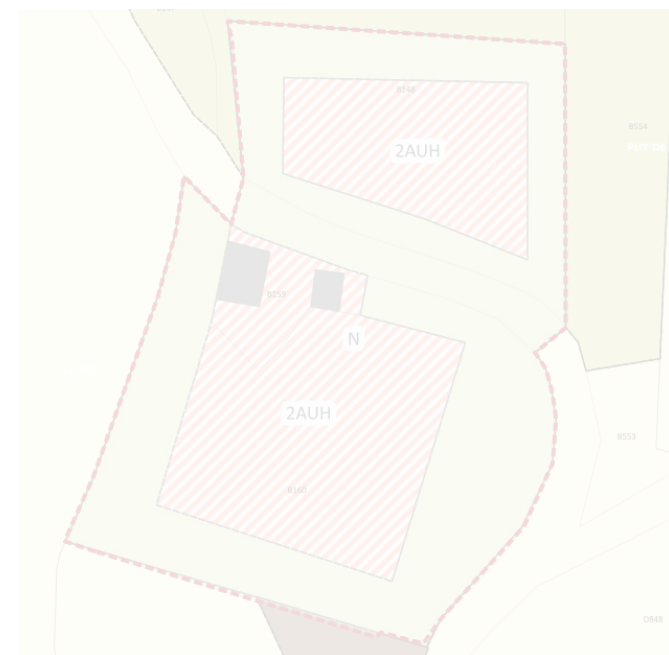


# 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ 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



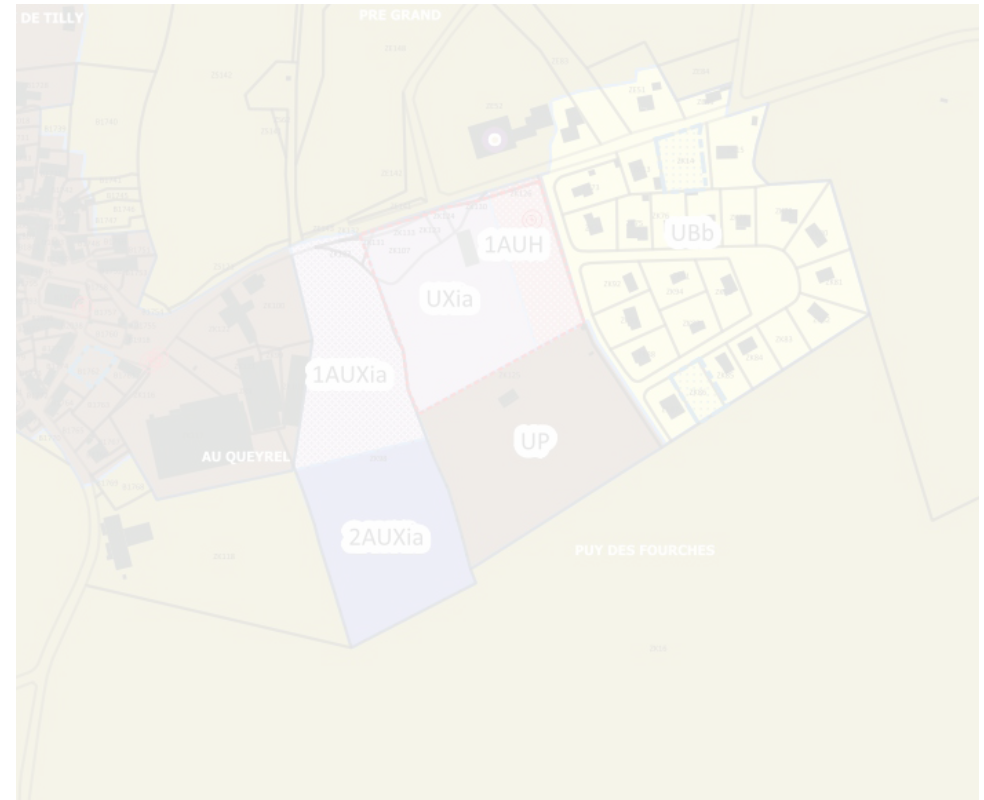
### 3. La traduction réglementaire dans le PLUi-H

## ▶ 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 ©Cittànova

### 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

### Les changements de destination

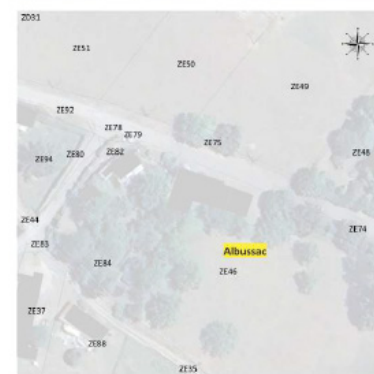
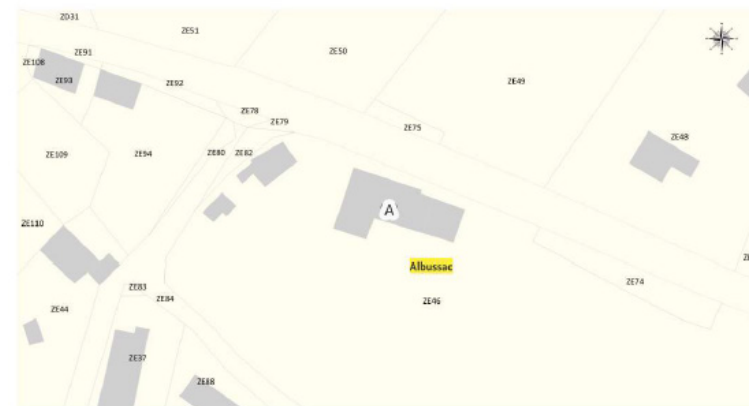
#### Définition :

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination peuvent être repérés dans les zones A et N du PLUi-H. Le recours à cette possibilité pour entre autre produire du logement permet, d'une part, d'offrir des possibilités de créer du logement ou une autre destination dans les villages ou les écarts ruraux n'ayant pas bénéficié d'un classement en zone urbaine, d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti.

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

Novembre 2025

Octobre à décembre 2025

janvier 2026

De janvier à mars 2026

D'avril à  
l'été 2026

Automne 2026

1

2

3

4

5

6

Finalisation des pièces

Préparation du dossier  
d'arrêt (rapport de  
présentation) et passage  
devant les commissions et  
les PPA

Concertation jusqu'au  
23 décembre

Arrêt du PLUI-H et  
délibérations communales  
portant sur le projet de  
PLUI-H arrêté

Lecture du dossier  
d'arrêt par les PPA et  
réception des avis sous  
trois mois

Traitement des avis  
des PPA, délibérations  
communales et  
enquête publique  
pendant un mois

Approbation  
du PLUI-H

# 4. Phasage du projet

## ▶ LE CALENDRIER

### Arrêt PLUi-H

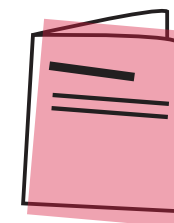
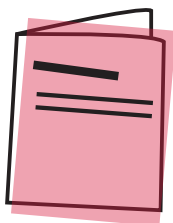
### Consultation

### ENQUETE PUBLIQUE

### Evolution

### Approbation

début 2026



3 mois

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

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

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

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



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