

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
XAINTRIE VAL' DORDOGNE**

**Séance du 4 juin 2025 à Saint-Martin la Méanne**

**DATE DE LA CONVOCATION : 28 mai 2025**

<b>Délibération N° 2025-049-1</b>			
<b>NOMBRE :</b>		<b>RESULTAT :</b>	
- de Conseillers en exercice	<b>46</b>	- POUR	<b>38</b>
- de Présents	36	- CONTRE	0
- de Représentés	2	- ABSTENTION(S)	0
- de Votants	<b>38</b>		

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

ARRESTIER Vincent	FERRACCI Dominique	MIGNARD Sophie
BARDI Nicole	GASQUET Jean-François	MOISSON Albert
BEYNEL Joël	GRÉGOIRE Daniel	NACRY Marie-Christine
BITARELLE René	JEAN Lionel	PAIR Christian
BRIGOULET Jean-Marie	JOANNY Agnès	PARDOUX Stéphane
CARMIER Camille	LAJOINIE Géraldine	POUJADE André
CLAVIÈRE Aline	LAVERGNE Martine	REYNIER Annie
CLAVIÈRE Hervé	LEBOUVIER Adrien	RIGAL Christian
DABERTRAND Jean	LHERM Michel	ROUANNE Hervé
DA FONSECA Thierry	LONGOUR Laurent	SALLARD Jean-Basile
DUCHAMP Sébastien	LUDIER Stéphane	TRASSOUDAIN Bernard
DUMAS Laurence	MEILHAC Sébastien	TURQUET Jean-Claude

**ÉTAIENT ABSENT.E.S EXCUSÉ.E.S ET REPRÉSENTÉ.E.S :**

Mme Fabienne MONTALTI représentée par Mme Dominique FERRACCI  
M. Régis VAN NIEUWENHUYSE représenté par M. Jean-Marie BRIGOULET

**ÉTAIENT ABSENT.E.S EXCUSÉ.E.S :**

Mme Nathalie GALEWSKI, M. Francis LAFON, M. Jean-Pierre LASSERRE, M. Philippe MOULIN,  
M. Jean-Michel TEULIÈRE.

**ÉTAIENT ABSENT.E.S :** Mme Laurence BRIANÇON, M. René PEYRICAL, M. Patrick REYNÈS.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** M. Christian PAIR.

**DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN COURS D'ÉLABORATION**

Le Rapporteur énonce que l'objet de la présente délibération est de débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) en cours d'élaboration.

**1. Etat d'avancement de la procédure d'élaboration du PLUi-H**

En préalable à la présentation en conseil communautaire des orientations générales du PADD, le Rapporteur expose l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du PLUi-H prescrite par délibération n°2017-062 du 12 avril 2017.

Cette délibération, transmise au contrôle de légalité le 19 avril 2017 et mention de son affichage a été publiée dans le journal La Vie Corrézienne le 28 avril 2017 et a été affichée au siège de la communauté de communes le 20/04/2017. Elle est consultable sur le site internet de la communauté de communes : <https://www.xaintrie-val-dordogne.fr/elaboration-du-scot-et-du-plui-h>

Elle a été notifiée aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, le 21 avril 2017.

Par délibération n°2018-060 du 31 octobre 2018, les modalités de collaboration entre les communes membres ont été arrêtées, après réunion de la conférence intercommunale des maires le 24 octobre 2018.

**1.1 Objectifs poursuivis**

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi-H, tels qu'énoncés dans la délibération du 12 avril 2017, sont les suivants :

- **Mise en valeur du cadre de vie**
  - Mettre en valeur les bourgs et favoriser l'intégration des ensembles bâtis dans le paysage
  - Mettre en valeur les paysages, les sites et les éléments caractéristiques du Paysage et limiter l'impact du bâti sur les paysages et les covisibilités lointaines.
- **Développement urbain maîtrisé**
  - Conforter les centres-bourgs historiques et les hameaux et favoriser le renouvellement urbain, par l'adaptation des logements vacants aux nouveaux besoins, afin d'attirer de nouveaux habitants et ainsi de maintenir un tissu commercial et une attractivité des centres-bourgs.
  - Maintenir le développement urbain en positionnant les zones à urbaniser au plus près des centres-bourgs, avec un phasage de l'urbanisation et en densifiant les zones urbaines peu bâties.
  - Orienter le développement urbain en tenant compte des réseaux (dont les réseaux eau potable, assainissement et fibre), des voiries, des cheminements doux et des services.
  - Orienter le développement urbain en tenant compte de la continuité des trames vertes et bleues.
  - Arrêter les phénomènes d'urbanisation diffuse, d'urbanisation linéaire et de mitage de la campagne qui consomment des espaces agricoles et naturels et dénaturent les paysages.
  - Préserver et protéger les terres agricoles et favoriser la réduction des conflits d'usage entre les habitations et les exploitations.
  - Maintenir le caractère rural du territoire et valoriser le patrimoine naturel et bâti et la qualité du cadre de vie, des paysages et des espaces naturels majeurs de Xaintrie Val Dordogne
  - Renforcer les centralités autour de l'armature constituée de bourgs-centres et de villages :

- en promouvant un développement commercial de proximité.
- en prévoyant des logements accessibles en adéquation avec les équipements, services et commerces capables de garantir un équilibre social et d'accueillir une population diversifiée.

○ Développement du territoire équilibré

- Appliquer les objectifs du PLH en termes de production, de diversification, de mixité sociale et générationnelle et de répartition géographique de l'offre de logements.
- Calibrer le gisement foncier en fonction de la programmation territorialisée du PLH
- Définir les localisations préférentielles de commerces afin de favoriser la revitalisation des centres-bourgs.
- Favoriser et répartir géographiquement le développement et la diversification économique de façon à maîtriser les flux de personnes.
- Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques.
- Consolider et diversifier l'économie locale en permettant la densification des zones d'activités économiques existantes sur le territoire et en prévoyant une offre foncière et immobilière pour le renforcement de l'activité économique en cohérence avec l'armature urbaine et la croissance démographique.

○ Développement durable du territoire

- Adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les évolutions constructives et réglementaires en matière de performances énergétiques et permettant la production des énergies renouvelables.
- Prendre en compte dans le développement de l'urbanisation la gestion de l'assainissement et des déchets ainsi que celle des eaux de ruissellement en favorisant les systèmes de rétention.

## 1.2 Concertation avec la population

Les modalités de concertation avec la population mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet, telles que définies dans la délibération du 12 avril 2017, sont les suivantes :

○ Pour informer

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

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

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

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

o Pour échanger

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

o Pour s'exprimer

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

La concertation avec le public a démarré :

- le dossier de présentation du projet est consultable dans chacune des mairies des 30 communes membres de la communauté de communes, et est alimenté au fur et à mesure du déroulement de la procédure ;

- le dossier numérique de présentation du projet est consultable sur le site internet de la communauté de communes et est alimenté au fur et à mesure du déroulement de la procédure : une page du site internet est dédiée aux procédures de SCoT et de PLUi-H, étant précisé que la communauté de communes a initié les deux procédures en 2017 et que le SCoT a été approuvé par délibération du 06 juillet 2023 :

<https://www.xaintrie-val-dordogne.fr/nos-competences/developpement-territorial/scot-plui-h-un-projet-de-territoire-pour-xvd-2040>

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Habitat**

> Qu'est qu'un PLUi ?  
Le Plan local d'urbanisme Intercommunal est un document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle d'un groupement de communes.  
Il dote le territoire d'une vision prospective de 10 ans, à l'échelle de l'intercommunalité.  
Il traduit un projet global d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.  
Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

> Et le H ?  
Le PLUi intègre dans le projet d'aménagement du territoire, la politique de l'habitat, (tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH)).

> Que contient le PLUi-H ?

- Le rapport de présentation -> étudier le territoire pour bien le comprendre
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) -> projet politique du territoire (définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espèces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation).
- Les orientations d'aménagement et de programmation -> traduisent le PADD par des orientations thématiques ou sectorielles, opposables aux autorisations d'urbanisme
- Le règlement -> constitué de règles écrites et documents cartographiques qui fixent les règles générales d'utilisation des sols.
- Le programme d'orientations et d'actions (POA), vient préciser et détailler la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

**Le PLUi-H en cours d'élaboration**

> Le diagnostic du territoire a été le premier temps fort de l'élaboration du Territoire XV'D, permettant de comprendre les dynamiques à l'œuvre sur XV'D, identifier les relations entre le Territoire et ses voisins, voir le territoire comme un tissage : « tout est lié ! »

Actualisation du diagnostic

Accusé de réception en préfecture  
019-200066751-20250604-0491-DE  
Date de télétransmission : 03/07/2025  
Date de réception préfecture : 03/07/2025

- Dans sa version provisoire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI-H que vous pouvez consulter ci-après, les grandes orientations approuvées dans le SCOT ont été reprises.
- Un temps de réflexion après l'approbation du SCOT en septembre 2023 puis 2 ateliers participatifs avec la population en octobre 2023 et février 2024 ont permis l'enrichissement du document par les élus et les habitants.

2. PADD - Document provisoire. Rapport de discussion avec la population

Suite aux réunions de travail du 29 octobre 2024, le PADD est en cours d'actualisation et sera prochainement remis en ligne.

A l'aide des questionnaires ci-après, les élus vous invitent à faire connaître vos projets ou volontés qui pourraient s'inscrire dans les orientations d'aménagement du PADD du PLUI-H

Expression des habitants

Fiche de demande

Reconnaitre notre patrimoine bâti et naturel

ICI - Initiative Cartographique Interactive

Questionnaire Entreprises

Questionnaire Habitants

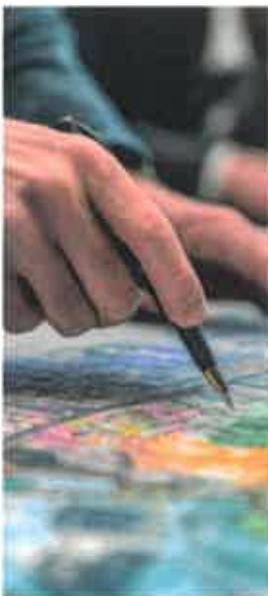
- Pour transmettre vos remarques et observations, vous pouvez écrire sur l'adresse dédiée : [pluihvd@saintrie-val-dordogne.fr](mailto:pluihvd@saintrie-val-dordogne.fr) - Des registres sont également à votre disposition dans toutes les mairies du territoire et au siège de la communauté de communes avenue du 8 Mai 1945.

Extraits du site internet

- des articles sont parus régulièrement par l'intermédiaire du magazine communautaire pour informer la population sur l'avancée du projet et pour annoncer les différents événements d'information ou d'échanges ouverts au public :

Rapport d'activité 2023

5 AMÉNAGEMENT ET ENVIRONNEMENT  
Urbanisme



Projet de loi n° 1043  
LOI N° 1043 RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT ET À L'ENVIRONNEMENT  
DU 10 OCTOBRE 2023  
[www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2023/10/10/2023-1043](http://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2023/10/10/2023-1043)  
Parlement : Sénat (MARS) / Sénat, assemblée  
Assemblée Nationale et Assemblée (MARS) / Sénat,  
Assemblée Nationale et Assemblée (MARS)

Après 6 années de travaux, ponctués par plusieurs faits (comme la crise COVID, les élections municipales, l'approbation puis la modification du SRADDET, la loi climat et résilience, ...) le conseil communautaire du 6 juillet 2023 a définitivement approuvé le SCOT de Saintrie Val Dordogne.

Ce document stratégique a pour objectif d'accompagner les dynamiques et projets sur le territoire, il vise à proposer un cadre global cohérent et équilibré de façon publique, notamment pour l'aménagement du territoire.

Après l'approbation du SCOT, le travail se poursuit pour doter cette fois-ci le territoire de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle d'un groupement de communes, il traduit un projet global d'aménagement et doit tenir en conséquence ses règles générales d'utilisation du sol.

Le PLUI de XVD intègre un volet habitat, dit programme local de l'habitat.



Pour informer, aller à la rencontre des habitants, sensibiliser, échanger, débattre sur les enjeux de la planification, la communauté de communes et le bureau d'étude Citadivus qui l'accompagne ont organisé, en collaboration avec les services de l'État, le 10 et 11 octobre 2023, des ateliers dans chaque secteur du territoire. D'autres ateliers, réalisés seront organisés parallèlement au travail mené par les élus du comité de pilotage et les référents pluri de chaque commune.

Service Urbanisme

Sur notre territoire, 8 communes sur les 30 qui le composent, sont dotées d'un document d'urbanisme (carte communale ou plan local d'urbanisme) : Abzac, Argenteuil Sur Dordogne, Benignac Haut, Forpés, Moncaux sur Dordogne, Saint Martin La Méanne, Saint Privat, Servières Le Châneau.

Depuis le 1er juin 2017, en lieu et place de l'État (DDT), c'est le service urbanisme de la communauté de communes qui instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme pour ces 8 communes.

Les deux instructrices qui composent le service AUE (application droit des sols) de la communauté de communes instruisent pour le compte des communes les demandes. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation est le maire ou vice du commune.

Les administrés de ces 8 communes ont la possibilité de trouver les documents utiles sur le site internet de la commune, et de les déposer ensuite via le portail SNE (géré par voie électronique). Ils peuvent également adresser leur dossier par courrier ou le déposer en main où se situe le projet.

Sur l'année 2023, 658 dossiers ont été instruits par le service urbanisme dont près de 360 certificats d'urbanisme informant sur les règles d'urbanisme pour un terrain donné et renseignant sur la faisabilité d'un projet. Au-delà, de l'instruction des demandes, ce service apporte appui et conseil aux communes, accueille et conseille les particuliers.



**PLUI-H**  
Préserver la qualité de vie du territoire



**LE SAVIEZ-VOUS?**

Le PLUI-H s'inscrit dans différentes échelles territoriales (État, Région, Intercommunalité, Communes). Les principaux documents de planification territoriale : les lois, le schéma régional (SRADDET), le Schéma de cohérence territoriale doivent être pris en compte lors de l'élaboration du PLUI-H.

d'urbanisme (SRU) et la loi Montagne, il est devenu très difficile d'obtenir des certificats d'urbanisme positifs explicite Carrière Camier, élu en charge de l'urbanisme à la Communauté de Communes. Résultat, il n'y a pas de cohérence globale.

complexes, pour laquelle, pour autant nos élus sont très impliqués et responsables (pression en cas, différenciation incendie, feu de forêt...). Une autre réalité s'impose, en matière de sobriété, les communes n'auront plus forcément les moyens d'entretenir des kilomètres d'infrastructures.

« Des permis sont refusés sans que les raisons n'en soient complètes, d'autres acceptés alors même que leur proximité avec une activité particulière pourrait poser un problème. Bref, il est difficile d'y voir un sens, et d'y voir clair. Avec le PLUI, pourtant, il sera clair demain si la pose constructive, agrandir ou pas. Les règles posées seront claires et connues sur l'ensemble de notre territoire, c'est un impératif des pouvoirs publics. »

« Nous allons à la rencontre des habitants, des entrepreneurs, des acteurs du territoire, pour échanger sur les attentes, sur les projets, sur ces sujets fondamentaux qui concernent nos enfants et petits-enfants. Il est essentiel de bien comprendre les enjeux pour chacun d'entre nous et pour le territoire. »

Vers plus de sobriété(s)  
« Nous avons une responsabilité envers les générations futures » ajoute Carrière Camier ; face au changement climatique, une sobriété notamment foncière s'impose. « Nous devons intégrer ces contraintes pour en tirer avantage et construire de manière positive et cohérente notre territoire. C'est une mission officielle et

La démarche d'élaboration du PLUI-H est tout d'abord complexe pour les collectivités qui les enjeux sont d'importance pour le territoire. Le PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal variant Progressif local de l'Habitat) est en effet une étape fondamentale pour le développement équilibré et durable de notre territoire. Ce vous explique.



Après le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), qui a pour objectif de fixer les grandes orientations d'aménagement d'un territoire pour les 20 prochaines années, d'accompagner les dynamiques du territoire et de proposer un cadre global, vient le temps de l'élaboration d'un PLUI. Ce document a pour vocation de modéliser/formaliser ces grandes orientations ; il faut imaginer un plan en 2D du territoire qui concilie les différents besoins et enjeux du territoire (en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, touristique, d'environnement...). Concrètement, un document qui définit et réglemente l'occupation des sols sur l'ensemble des communes de notre territoire.

« Aujourd'hui, la constructibilité sur notre territoire est complexe et très inégale : sur les 20 communes du territoire, 22 ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme ; elles sont contraintes par le règlement national

**Recensement des granges**

AVD lance une campagne de recensement des granges avec l'objectif d'établir si le bâtiment peut être ou non concerné par un changement de destination. Par exemple une grange qui pourrait être transformée en atelier artisanal, en maison d'habitation.



Ce recensement est effectué dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Propriétaires de grange, pour en savoir plus, contactez nous auprès de votre conseiller ou sur le site internet de la Communauté de communes.

**Magazine Janvier 2025**

**PLUI-H**  
un projet structurant et une concertation élargie



Cet observatoire doit permettre d'identifier l'ensemble du patrimoine bâti existant (par exemple : lavoir, grange, chalet, halle, bâtiment, etc.), afin d'appuyer des révisions réglementaires nationales et communales aux échéances qui concernent l'avenir de la commune. Pour participer, rendez-vous à l'adresse ci-dessous ou à l'adresse ci-dessous et de nous les dates à 2 et 3 : La Vallée - Rue de l'Église / Habitant.

Actualisation de la cartographie des espaces et des équipements, un recensement des différents projets sur ce territoire sera en effet un enjeu majeur de l'importance de ce document d'urbanisme qui sera dans sa dimension spatiale.

ACTUALISATION DES ESPACES AGRICOLES  
La Communauté de communes, avec la participation de la chambre d'agriculture travaille parallèlement à

DEVELOPPEMENT  
06 07 14 00 23  
plus@vdcg.com - vdcg.com



**Vous êtes nouvel arrivant en Vallée d'Ardeche, nous vous remercions de bienvenue !**



www.vdcg.com - vdcg.com  
plus@vdcg.com - vdcg.com

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
VALLE D'ARDECHE  
Système d'Information Géographique  
05 55 91 05 75

L'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) se poursuit. Ce document de planification vise à structurer l'aménagement du territoire tout en respectant les contraintes réglementaires et environnementales.



CONCERTATION DES ANCIENS POUR COLLABORER EN CHATRAIS  
Pour donner avis sur les projets, rendez-vous à l'adresse ci-dessous d'urgence. La Communauté de Communes a initié l'ensemble des habitants à participer au recensement des bâtiments existants. Une fois le projet de changement de destination.

CONCERTATION DES ANCIENS POUR COLLABORER EN CHATRAIS  
En cette fin d'année, il vous est proposé de contribuer une nouvelle fois à l'élaboration de ce PLUI-H par l'intermédiaire de cette fois-ci du point participatif

Accusé de réception en préfecture le 03/07/2025  
019-200066751-20250604-0491-DE  
Date de télétransmission : 03/07/2025  
Date de réception préfecture : 03/07/2025

# PLUi-H

## Un document pour dessiner le territoire demain



Le scénario du PLUi-H permetra aux communes de définir leur développement à venir.

**Qu'est-ce que c'est ?**  
Après en 2020 à la suite de l'adoption du SCoT, le temps consacré à l'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) peut sembler éternellement long pour tout, mais... l'élaboration de ce document est une étape importante pour votre commune, avec l'objectif d'élaborer un document en toute sérénité.

**Pourquoi un tel délai dans la réalisation ?**  
Dès lors que les contours de votre commune de vie pour les 10 prochaines années, le PLUi expose notamment sur des données actualisées (zones de SCoT), des inventaires de terrain (espaces disponibles, équipements, patrimoine, activités économiques, points noirs...). Ce travail de fond qui demande du temps est indispensable pour être un document le plus complet, répondant aux enjeux de développement et de préservation.

Plusieurs missions du PLUi ?

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) reprend les orientations générales issues du SCoT. Il fixe les grandes orientations du territoire en matière d'habitat, d'activités économiques, de culture, d'écovillage... Il s'appuie sur un principe simple : permettre le développement du territoire tout en préservant la capacité des générations futures à répondre à leurs besoins. Le PLUi définit le cadre, mais laisse un fort investissement de l'ensemble des acteurs. Dans le cadre de son élaboration, le territoire entier est invité à participer aux ateliers organisés en février 2024.

**Qu'est-ce que c'est ?**  
La version écrite du projet d'aménagement et de développement durable se trouve. Après la poursuite

des rencontres et échanges avec élus et particuliers, ce document central du PLUi-H devient plus complexe en Conseil communautaire dans les semaines à venir.

### Un PLUi-H en résumé - Il est PADD ?

- De nombreuses pages constituent un PLUi. Parmi elles :
  - Le règlement, qui définit les zones et fixe les règles générales d'urbanisme et de construction,
  - Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), propres à certains secteurs ou quartiers,
  - L'évaluation environnementale,
  - Les servitudes,
  - Les servitudes...

### Et la carte "U" de PLUi-H ?

C'est la carte Habitat, qui est du PLUi-H. Elle est élaborée avec le Programme Local de Habitat (PLH). Il définit les zones à un Programme d'Orientation et d'Action (POA), définit les zones de construction de logements, de qualité, de qualité, accessibles et adaptés aux besoins de la population.

### Comment en venir à bout ?

La Communauté de Communes réunit notamment les acteurs locaux du logement pour définir des plans d'actions. Ces échanges donneront un document stratégique, orienté vers une mise en œuvre réfléchie et pérenne.

### Pourquoi être un PLUi Intercommunal ?

Au-delà d'apporter un vision stratégique partagée du territoire, une vision plus large et cohérente de son aménagement, il sera également partagé, sur votre territoire, grâce à des communes du territoire élaborant des documents d'urbanisme. Les zones concernées relèvent de Règlement National d'Urbanisme (RNU), qui impose une constructibilité limitée, autorise les constructions uniquement dans les parties autorisées de la commune.

### Et la Zone d'Aménagement Urbain (ZAU) ?

Cet objectif d'aménagement urbain est fixé dans le règlement 2020, est national, basé sur la loi relative au logement de 2017. Il est inscrit en premier lieu d'un objet de réduction de la consommation d'énergie afin de garantir et favoriser, en particulier depuis longtemps dans notre législation (et SRU).

### Comment participer ?

Pour parler de tous ces enjeux, échanges, échanges pas à pas, contactez avec les élus, les techniciens. Le PLUi, c'est ensemble !

Pour toute information contactez-nous au 02 47 50 50 50 / [pluh@xaintrie-val-dordogne.fr](mailto:pluh@xaintrie-val-dordogne.fr)



10 MAG DE LA COMMUNE • NUMÉRO 10 • 06 2024



11 MAG DE LA COMMUNE • NUMÉRO 10 • 06 2024

- la permanence téléphonique, assurée par le service urbanisme de Xaintrie Val' Dordogne a été assurée, afin de répondre aux questions ou de fixer un rendez-vous pour des demandes de renseignements particulières, on note 52 rendez-vous fixés ;

- les événements ouverts au public relatifs à l'élaboration du PLUi (réunions d'informations, ateliers ou réunions thématiques, ...) ont annoncés par un avis édité sur le site internet de Xaintrie Val' Dordogne et, si lorsque les délais de publication le permettaient, dans les magazines intercommunaux.

### Une démarche concertée pas à pas

### Recensement du petit patrimoine bâti et naturel

La Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne poursuit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme - Habitat (PLUi-H) avec les élus des 30 communes, les acteurs du territoire et les usagers

Sous son impulsion et avec le soutien de l'État, la Communauté de Communes a initié l'opération de recensement des inventaires pour les zones d'un caractère de destination touristique en zones : classées au titre de la loi de 2017 / [pluh@xaintrie-val-dordogne.fr](mailto:pluh@xaintrie-val-dordogne.fr)

Cet inventaire permettra de mieux connaître le patrimoine bâti et naturel de votre commune pour améliorer la qualité de vie de vos habitants et de votre territoire.

Pour participer, contactez-nous au plus vite. Si vous n'êtes pas inscrit, contactez-nous au 02 47 50 50 50 / [pluh@xaintrie-val-dordogne.fr](mailto:pluh@xaintrie-val-dordogne.fr)

Accusé de réception en préfecture [recouvrement@xaintrie-val-dordogne.fr](mailto:recouvrement@xaintrie-val-dordogne.fr)  
019-200066751-20250604-0491-DE  
Date de télétransmission : 03/07/2025  
Date de réception préfecture : 03/07/2025

-des réunions publiques ont été organisées pour présenter le diagnostic du territoire et les enjeux, commun au SCoT et au PLUi-H, le 19 février 2019 à Servières-le-Château et le 26 février 2019 à Argentat-sur-Dordogne :

Le travail a donné lieu à deux présentations en réunion publiques, le 19 février 2019 à Servières-le-Château et le 26 février 2019 à Argentat-sur-Dordogne. Il a été présenté au Conseil Communautaire du mois de mars 2019.

Plui&scot Xvd Copil2 Diag2 04022019 Vf

Extrait du site internet

-les 9 et 11 octobre 2023 ont été organisés des ateliers, dans chaque secteur du territoire pour aller à la rencontre des habitants :

> 9 et 11 octobre 2023, ateliers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Habitat de Xaintrie Val'Dordogne

Ces ateliers organisés en collaboration avec les services de l'Etat et le bureau d'étude Cittanova, dans chaque secteur du territoire, ont permis d'aller à la rencontre des habitants.

Un premier temps a été consacré aux défis de la planification territoriale à l'aune des changements climatiques, suivi d'ateliers organisés en petits groupes, pour construire « la fresque de la ville » (dixit.net), moments d'échanges et de débats sur les effets systémiques de la « fabrique de la ville ».

Présentation de la Direction Départementale des territoires aux ateliers d'octobre 2023. (lien de consultation du document)

La fresque de la ville : <https://www.dixit.net/fresque-de-la-ville/>

[Présentation de la Direction Départementale des Territoires](#)

Extrait du site internet

- des ateliers ont été organisés ensuite les 20, 21 et 22 février 2024, pour que plusieurs porteurs de projet puissent présenter leur projet respectif, puis a suivi un temps d'échange entre participants, habitants et élus, sous la forme d'un speed dating de la planification :

- 20, 21 et 22 février 2024, ateliers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Habitat de Xaintrie Val' Dordogne

Un grand merci à tous les participants !

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H du territoire, 3 ateliers participatifs ouverts à tous ont une nouvelle fois été organisés sur le territoire de Xaintrie Val 'Dordogne, à La Chapelle Saint Géraud (20 février), Monceaux-Sur-Dordogne (21 février) et Servières-Le-Château (22 février).

Plusieurs porteurs de projet ont pu présenter leur projet participant au développement du territoire à l'assemblée, générant de nombreuses questions et échanges très riches.

Les ateliers se sont poursuivis par un temps d'échanges entre participants, habitants et élus, sous la forme d'un speed dating de la planification, à l'occasion duquel tous ont pu échanger, exposer leur point de vue, idées ou pistes d'améliorations, sur de nombreuses thématiques transversales de l'aménagement : mobilités, économie, logement, architecture, paysage, espaces naturels, etc.

Ces contributions participeront à l'enrichissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUI-H.

#### Extrait du site internet

- Une réunion publique a été organisée le mardi 29 octobre 2024 pour présenter le diagnostic actualisé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable à Argentat-sur-Dordogne :

##### ➤ Réunion Publique 29 octobre 2024

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H, la communauté de communes de Xaintrie Vallée de la Dordogne a souhaité mettre à l'honneur la participation citoyenne au cœur de la politique du territoire.

Ainsi, c'est construit en fonction des retours des préoccupations et enjeux des habitantes et habitants, formulées notamment au travers d'ateliers que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), constitue le socle de la réflexion pour établir les règles de développement de notre territoire.

Ce document a été mis à disposition de la population en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes et expliqué aux administrés lors de la réunion publique du 29 octobre 2024.

Les échanges ont été riches et constructifs, avec notamment des questions liées aux éléments patrimoniaux, à l'avenir des granges, etc.

##### ➤ Document de restitution des ateliers « Définir ensemble le projet de territoire pour l'XVD 2040 Restitution des ateliers participatifs »



#### Extrait du site internet

- 99 courriers ou courriels ont été reçu concernant l'élaboration du PLUI-H. Le plus grand nombre de demandes de classement en zone constructible.

Accusé de réception en préfecture  
049 290066761-20250604-0491-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2025

### 1.3 Association des PPA

La communauté de communes a notifié le 21 avril 2017 la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi-H aux personnes publiques associées.

Le porter à connaissance de l'Etat est reçu le 24 octobre 2024 et est disponible sur la page internet dédiée au SCoT et au PLUi-H.

#### *La Communauté de Communes s'engage pour un avenir ambitieux et réfléchi*

Les politiques liées à l'habitat, à la protection de l'environnement, aux déplacements ou encore à l'activité commerciale, et leurs articulations, doivent être abordées à une échelle qui dépasse le cadre strictement communal.

Celui-ci est fréquemment dépassé par les logiques de parcours résidentiels, par les dynamiques de déplacement (domicile/travail ; domicile/loisirs), par les zones de chalandises des équipements commerciaux, par les zones d'attractions des équipements culturels ou sportifs, par le fonctionnement des exploitations agricoles, par les unités paysagères, par les enjeux de biodiversité...

Le processus d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) à l'échelle intercommunale renforce la solidarité entre communes et le sentiment d'appartenance à un ensemble territorial. Il conforte ainsi l'émergence d'un esprit communautaire.

Le SCoT et le PLUi-H intercommunal offre ainsi l'opportunité de formuler une réponse plus efficace aux besoins de la population et de passer au-dessus de la dimension micro-locale pour rendre vivante la notion de solidarité.

La communauté de communes a initié l'élaboration de ces deux documents de planification en 2017.

➤ [Porter à Connaissance de l'Etat de juin 2024](#) (cadre législatif et réglementaire à respecter au vu des évolutions législatives)

Des réunions se sont tenues en présence des PPA les 29 octobre 2024 (sur le diagnostic et le projet de PADD) et le 16 avril 2025 (sur le projet de PADD).

### 1.4 Avancées des études

Le PLUi-H en cours de révision se nourrit, notamment, des études menées pour l'élaboration du SCoT approuvé le 06 juillet 2023.

Le diagnostic a été présenté aux élus communautaires au conseil communautaire du mois de mars 2019. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, le diagnostic a été actualisé (et présenté aux PPA et à la population le 29 octobre 2024).

La préparation du PADD, qui est la pièce maîtresse du PLUi-H, a donné lieu à plusieurs réunions du COPIL les : 9 octobre 2023, 5 décembre 2023, 20 février 2024, 20 mars 2024, 25 avril 2024 et le 18 septembre 2024.

Un copil élargi avec l'ensemble des élus et Monsieur le préfet a été organisé le 27 mai 2025 afin de présenter le PADD avant le débat.

- Des recontres avec l'ensemble des élus se sont tenues en janvier 2024 puis en février 2025.

#### *Une démarche concertée pas à pas*

➤ Les rencontres communales du 1er trimestre 2025

➤ Le travail sur les OAP et les STECAL

Le 25/28/27 et 28 février dernier, lors de rencontres communales, les élus ont pu travailler sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) qui sont une partie importante du PLUi. Elles permettent de donner des intentions précises sur certains secteurs ou sur des thématiques d'aménagement et donc de guider les futures constructions ou aménagements, tout en respectant les grandes orientations du PLUi. Elles traduisent concrètement la vision politique du territoire exprimée dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Extrait du site internet

Accusé de réception en préfecture  
019-200066751-20250604-0491-DE  
Date de télétransmission : 03/07/2025  
Date de réception préfecture : 03/07/2025

- Des rencontres avec les agriculteurs ont été organisées sur les mois de novembre et décembre 2024 dans l'optique de partager les enjeux agricoles, recenser les projets et mettre à jour la cartographie des espaces et bâtis agricoles.

➤ **Rencontres avec les agriculteurs**

Le PLU(H) détermine les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il traite notamment de la problématique de la consommation d'espace, de la préservation du foncier agricole avec des objectifs de réduction de cette consommation, de protection des éléments du paysage agricole.

Ainsi, dans l'optique de partager les enjeux agricoles, recenser les projets, mettre à jour la cartographie des espaces et bâtis agricoles plusieurs rencontres ont été organisées regroupant la communauté de communes Xaintrie Val Dordogne, la Chambre d'Agriculture ainsi que les agriculteurs du territoire.

➤ Ces rencontres ont eu lieu le :

- 26 novembre 2024 à Mercœur
- 27 novembre à Albussac et à Auriac
- 3 décembre à Gouilles
- 17 décembre à Monceaux-sur-Dordogne
- 18 décembre à Argentat-sur-Dordogne et à Saint Cirgues la Loure
- 19 décembre à Hauteffège
- Et d'autres rencontres ont eu lieu à la demande des communes et des agriculteurs.

### Extrait du site internet

Le projet de PADD a été présenté lors de 3 réunions réunions de secteur, où l'ensemble des élus ont été invités, le 16 avril 2025 après-midi :

- De 14h à 15h30 à la salle polyvalente de Camps Saint Mathurin Léobazel
- De 16h à 17h30 à la salle polyvalente de Saint Julien aux Bois
- De 18h à 19h30 à la salle polyvalente de Forgès

Les avancées sur le PADD ont été présentées en conférence intercommunale des maires les 2 mai 2024, 26 septembre 2024 et 17 avril 2025.

Le projet de PADD a également été transmis aux communes afin qu'elles puissent analyser les documents et fournir des observations le 14/10/2024 (plateforme interactive ICI avec les communes), puis le 02/04/2025 (convocation avec lien de téléchargement et plateforme ICI) et le 28/05/2025 convocation conseil communautaire) comme prévu dans le cadre de la collaboration avec les communes membres.

## **2. Présentation du PADD**

**2.1 Cette pièce maitresse du PLUi-H est définie à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. qui dans sa version actuelle applicable. dispose :**

**" Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

**1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

**2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

**Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 151-5 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième**

*alinéa du 1 de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ".*

## **2.2 Le PADD du PLUi-H en cours d'élaboration trace les orientations pour le territoire intercommunal pour les dix ans à venir.**

Le PADD prêt à être débattu comporte les orientations générales suivantes :

- les perspectives démographiques & le logement
- le développement économique & son besoin foncier
- premier axe : XVD, une terre d'initiatives durables
  - Orientation A1 : des plateaux aux vallées, organiser la mise en réseau des filières économiques
  - Orientation A2 : de la vallée aux plateaux, mettre en lumière et entretenir des paysages contrastés
- deuxième axe : XVD, un territoire de transition
  - Orientation B1 : viser une utilisation raisonnée des ressources
  - Orientation B2 : animer la transition énergétique
  - Orientation B3 : agir dans le contexte du changement climatique
- troisième axe : XVD, une constellation rurale en réseau
  - Orientation C1 : impulser une nouvelle dynamique territoriale au moyen des bourgs
  - Orientation C2 : renouveler les hameaux et lutter contre l'isolement
  - Orientation C3 : inscrire ce territoire « trait d'union » dans une planification à grande échelle

Il est rappelé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLUi-H (documents écrit et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le programme d'orientation et d'actions (POA).

## **2.3 Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, un débat s'engage entre les élus sur les orientations générales du PADD.**

Il est proposé que le débat s'ouvre en donnant la parole aux élus qui souhaitent s'exprimer, poser des questions, puis procéder à un tour de table afin que chacun puisse donner son avis.

Vincent ARRESTIER, Maire de Monceaux-sur-Dordogne ouvre le débat en demandant si les services de la Communauté de Communes ont eu des retours de la part des services de l'Etat sur les questions des 100 mètres (concernant les bâtiments agricoles), sur le calcul des OAP et le nombre d'hectares. Il fait part du fait qu'il est nécessaire de bien garder en tête le premier axe du PADD « XVD, une terre d'initiatives durables ».

Ingrid MARCELPOIL, technicienne, responsable du service urbanisme de la communauté de communes XVD apporte des éléments de réponse, et précise que pour les OAP, ce sont celles qui sont en extension qui sont comptabilisées.

Sébastien MEILHAC, Maire d'Albussac souhaite que l'on reprecise ce qui est comptabilisé dans les hectares indiqués et demande si pour ouvrir des zones 2AU c'est lorsque la commune a consommé toutes ses zones AU ou si cela s'applique à l'échelle de la communauté de communes.

Daniel GREGOIRE, 1<sup>er</sup> Adjoint à la commune de Saint Bonnet Elvert demande à ce que soit re-défini les zones AU des zones 2AU.

Myriam CASAMAYOR du bureau d'étude CITTANOVA reprecise ce que comprennent les 23 hectares, redéfini les zones AU et 2AU et explique à Sébastien MEILHAC que les zones 2AU s'ouvrent à l'échelle des communes. Elle rappelle également que les zones 2AU ne sont pas comptabilisées dans le calcul et que les zones AU ont été défini en fonctions des secteurs qui ont les réseaux et la défense incendie.

Vincent ARRESTIER énonce que les chiffres inscrits dans le PADD sont en dessous de ce qui est inscrit dans le SCOT. Il demande si dans les 650 logements du SCOT il y a la densification.

Ingrid MARCELPOIL rappelle que le SCOT n'est pas sur la même échéance, il est à 20 ans contre 10 ans pour le PLUi-H.

Myriam CASAMAYOR explique que les 650 logements comprennent la densification et l'extension. Elle rappelle qu'il ne faut pas oublier tous les autres potentiels de logements.

Michel LHERM, Adjoint à la commune de La Chapelle Saint-Géraud demande pourquoi on a limité le nombre de changement de destination.

Camille CARMIER, Vice-Président en charge de l'urbanisme, explique que c'est lié à un travail avec les services de l'Etat et explique la méthode de calcul. Il dit que ce qui finalement les limite le plus c'est la loi climat et résilience.

Sébastien MEILHAC énonce le fait qu'ils ont été trop bons élèves et que maintenant ils se retrouvent pénalisés, et parle de la défense incendie en disant que c'est aussi un frein.

Jean-Basile SALLARD, Maire de Saint-Privat dit qu'il faut rester optimiste, qu'il faut d'abord arriver à consommer ce à quoi ils ont déjà le droit avant de vouloir encore plus et que si plus tard ils ont besoin de plus car ils auront tout consommé, alors tant mieux pour le territoire. Il rappelle le faible nombre de permis et qu'il faut donc être réaliste, et ainsi accepter aujourd'hui ce qu'on leur donne et re-négocier après.

Camille CARMIER revient sur la question de la défense incendie en disant que c'est primordial pour la sécurité juridique du maire. Il cite des exemples qui se sont produits dans le Midi et appui le fait que ce

**genre d'accident ça n'arrive pas qu'aux autres.**

Nicole BARDI, Présidente de la Communauté de Communes précise qu'ils ont été des bons élèves, et qu'ils ont souhaité être prudents. Elle rappelle que le schéma département risque incendie en cours de révision donc règles à suivre prochainement, surtout dans ce contexte de changement climatique, ça arrive à tous les incendies. Elle dit qu'il ne faut pas penser que ça va les pénaliser, pour les zones 2AU il suffit que la commune s'engage à faire une défense incendie et qu'il faut faire attention à leurs responsabilités de maires, elle cite l'exemple de l'incendie aux tours de merle.

Daniel GREGOIRE dit que la défense incendie ce n'est pas nouveau et qu'il y a des départements où la défense incendie est obligatoire depuis des années pour délivrance des permis. Il rappelle que le réchauffement climatique c'est réel il faut faire quelque chose. Il fait part du fait qu'il y a eu 3 incendies à Saint Bonnet Elvert, et les pompiers qui arrivent 30 minutes après, c'est trop tard.

Faisant partie du COPIL, sa difficulté c'était de traduire un SCOT dans un PLUi-H, les échéances ne sont pas les mêmes, sur le PLUi ils travaillent sur 10 ans et 10 ans c'est court, donc sur 1 mandat ils n'ont pas tout utilisé et il précise que lorsque on regarde les documents d'urbanisme, ce n'est jamais le cas. Il dit que leur opportunité c'est d'étudier et d'aménager au mieux leur territoire.

Charlotte KROPF, DGS de la CC XVD, précise qu'ils ont eu confirmation des services de l'état, et donc qu'ils pourront faire des révisions sans soucis s'ils ont tout consommé et revoir les chiffres.

Sébastien MEILHAC fait part du fait que 95% de ses terrains vont être dans le bourg, mais que ce n'est pas ce que les gens veulent, mais à contrario ça participe à la revitalisation du bourg, ce qui est aussi l'objectif.

Vincent ARRESTIER rejoint Daniel Grégoire, mais on peut avoir des besoins autres, ce qui lui semble discordant c'est que c'est la communauté de communes qui porte le PLUi mais ce sont les communes qui doivent aller prendre des terrains aux gens, etc. Il demande qui va délivrer les autorisations d'urbanisme ? Le maire ou les président de la Communauté de Communes ?

Charlotte KROPF explique qu'il y aura plusieurs possibilités. Les maires peuvent conserver les signatures, ils peuvent rester sur le même système qu'actuellement mais les maires peuvent aussi déléguer la signature à la présidence de l'EPCI mais dans ce cas-là c'est pour toutes les communes.

Vincent ARRESTIER pose la question de la garantie communale.

Myriam CASAMAYOR explique qu'ils y sont étant donné les 39 hectares au total, habitat et économie réunis.

Vincent ARRESTIER énonce le fait qu'il est encore possible d'obtenir plus de surface et qu'il y a des communes qui n'ont toujours pas leur hectare, et donc qu'il est urgent d'attendre. Il dit que moins ils auront de construction, moins il y aura de travail pour leurs artisans.

Nicole BARDI rappelle qu'ils ont obtenu un assouplissement avec un nombre d'hectare plus grand, et que s'ils en mettent encore plus, le document sera attaqué et refusé. Elle rappelle également que seulement 8 communes ont un document d'urbanisme, et qu'elles ont jusqu'à fin 2026 pour se mettre en compatibilité avec le SCOT. La bonne solution n'est pas d'attendre, il faut qu'ils prouvent à l'état qu'ils auront tout consommer et ensuite ils ouvriront d'autres secteurs.

Vincent ARRESTIER précise qu'il n'a pas parlé d'arrêt mais d'attente, afin de voir si la « loi Trace » passe.

Camille CARMIER mentionne le fait que les autres communes seront toujours bloquées.

Jean-Marie BRIGOULET, adjoint à la commune d'Argentat trouve sain qu'il y ait des débats et que cela reflète l'avis de la population. Il fait part du fait qu'il trouve aussi qu'ils ont été trop bons élèves.

Charlotte KROPF précise que pour la révision des documents d'urbanisme, elle se mettaient en « stand-by », comme c'est la Communauté de Communes qui a la compétence. Elle aura l'obligation de

repartir sur un PLUi zanifié. Elle rappelle que l'échéance actuelle c'est 2026 (3 ans après approbation SCOT), et même si l'échéance change et vient à être 2029, il faudra quand même repartir sur PLUi avec les mêmes contraintes.

Sébastien DUCHAMP, maire d'Argentat dit que c'est un débat assez animé et qu'il est compliqué de se positionner. Il fait part du fait que le PLUi demande un grand investissement financier depuis que le SCOT est lancé et qu'à un moment donné il faut sortir le document. Il rejoint ce que dit Daniel GREGOIRE, ils seront loin de construire tous les hectares et que cela ne sert pas à grand-chose de repousser.

Sébastien MEILHAC lui rappelle qu'Argentat et les autres communes n'ont pas les mêmes objectifs et qu'à Albussac les gens ne veulent pas vivre dans le bourg.

Hervé CLAVIERE, maire de Servières-le-Château énonce que leur commune a été la première à faire un PLU. Il rejoint Sébastien DUCHAMP en disant que c'est beaucoup d'investissement humain et financier, et que c'est dommage de s'arrêter maintenant. Sur sa commune, il est à 3 permis de construire dont un qui n'est pas allé jusqu'au bout.

Lionel JEAN, maire de Saint Geniez Ô Merle explique qu'il a une forte demande sur l'habitat existant et qu'il a 50% de maisons secondaires. Il ne voit pas un grand besoin en neuf.

Martine LAVERGNE, maire de Saint Julien aux Bois a 2 demandes de permis, elle dit qu'ils ont beaucoup de résidences secondaires. Elle fait part de son avis en disant qu'elle n'est pas d'accord pour qu'ils arrêtent le PLUi.

Joël BEYNEL, maire de Darzac explique qu'eux ont souvent des restaurations, que c'est beaucoup des maisons de bourgs qui se vendent en ce moment, contrairement à avant où les gens voulaient du neuf. Il dit qu'ils ne peuvent pas demander « des tonnes d'hectares » et qu'il faut que le PLUi aboutisse.

Laurence DUMAS, maire de Rilhac Xaintrie dit que par rapport aux défenses incendies, il est certain qu'ils ne pourront pas en faire dans tous les villages. Sa commune étant en RNU, tout est refusé donc c'est compliqué surtout avec l'ABF. Pour les villages ce qui est important c'est de faire du débroussaillage, les agriculteurs en font bcp et ça fait partie de la défense incendie et il faut en parler à l'état.

Daniel GREGOIRE explique qu'ils n'ont pas de permis depuis un moment. Il rappelle aussi que le PLUi demande un gros investissement, et que s'ils devaient recommencer, l'Etat ne leur accorderait pas les mêmes aides. Il précise qu'il faut faire aboutir ce document même si pour le moment il n'est pas satisfaisant à 100%.

Christian PAIR, maire de Saint Martin la Méanne explique que son adjointe s'est beaucoup investie, qu'ils ont contacté tous les agriculteurs et que c'est un travail très chronophage. Ils ont accueilli des nouvelles populations mais sur des maisons déjà existantes. Il dit qu'ils ont eu très peu de permis construire et au vu de l'investissement, même si le document n'est pas parfait, il ne faut pas l'arrêter.

Aline CLAVIERE, maire de Saint Cirgues la Loutre, rappelle que sa commune est en RNU, qu'ils ont eu 2 permis refusés mais qu'ils sont surtout bloqués par la loi Montagne. Elle précise que les gens recherchent des maisons de caractères.

André POUJADE, maire de Mercœur : dit qu'ils ont eu 2 permis en 10 ans. Il explique que malgré la grande pression agricole, les granges sont un grand potentiel.

Stéphane PARDOUX, conseiller municipal à Saint Martial Entraygues : dit qu'ils n'ont pratiquement pas eu de permis de construire. Ils ont une défense incendie dans le bourg mais très peu de terrains constructibles, que cela a ainsi favorisé la préservation de leur bourg. Il dit également qu'ils ont la chance d'avoir des granges qui ont un grand potentiel de rénovation. Il conseille de se rapprocher du CAUE et rappelle qu'il y a des aides pour la rénovation.

Michel LHERM dit qu'ils ont eu quelques permis de construire, et dit aussi qu'il ne voit pas l'apport par rapport au RNU, qu'il n'y a pas beaucoup de marge de manœuvre.

René BITARELLE, maire de Camps dit que les permis ne se bousculent pas. Ce qu'il regrette c'est le fait de mettre des terrains constructibles chez des privés, il craint le phénomène de rétention.

Jean-Claude TURQUET, maire de Bassignac le haut explique qu'ils ont eu des permis mais pour des bâtiments agricoles, mais sinon ils n'ont plus de demande pour du neuf, il y a des maisons à vendre.

Laurent LONGOUR, maire de Saint Hilaire Taurieux dit que les gens voudraient bâtir sur de beaux terrains avec vue, pas des dents creuses dans le bourg.

Stéphane LUDIER, maire de Saint Sylvain explique qu'ils n'ont pas de maisons à vendre, qu'ils ont un projet de construction intergénérationnel. Il dit qu'on l'a récemment questionné sur le devenir d'un terrain.

Bernard TRASSOUDAINE, maire de Reygades dit qu'ils ont passé énormément de temps sur ce sujet et qu'il regrette juste que la cartographie soit trop vite traitée, qu'ils n'ont pas assez de temps pour travailler dessus, mais qu'il faut tout de même aller jusqu'au bout.

Jean-François GASQUET, maire de Saint Julien le Pèlerin fait part du fait qu'ils n'ont pas bcp de permis de construire mais beaucoup de maisons à vendre et qu'ils ont 2 granges en cours de réhabilitation. Il rappelle également que pour la défense incendie, ils n'ont pas tous les mêmes problématiques, il souhaite lutter contre « la cabanisation ».

Sébastien MEILHAC, précise qu'il faut comprendre que les communes qui ont des cartes n'auront plus la même liberté et que les gens étaient contents car ils avaient un bout de terrain, même s'ils ne souhaitent pas construire, ils en ont la possibilité actuellement, mais ça ne sera plus le cas.

Christian RIGAL, adjoint à la commune d'Albussac pense qu'il ne faut pas arrêter le PLU, mais qu'ils pourraient retourner voir le préfet.

Adrien LABOUVIER, conseiller municipal à Saint Chamant dit que cela fait déjà un moment que le projet est lancé, et qu'il faut avancer. Il rajoute que cela risque tout de même de créer une désertification des communes.

Géraldine LAJOINIE, adjointe à Saint Privat dit qu'elle ne se voit pas poser une opposition sur un document qui est en travail depuis longtemps.

Jean-Basile SALLARD, maire de Saint Privat dit qu'ils ont refait leur carte communale 3 fois et ça ne les a pas empêché d'avancer. Il rajoute qu'il faut d'abord commencer par faire venir des gens chez nous en essayant d'exploiter le disponible.

Hervé ROUANNE, maire de Goules dit que sur sa commune ils ont eu peu de demandes, mais la situation avait un peu changé et qu'ils ont pu acquérir un peu de terrain dans le bourg sur lequel ils sont en train de faire un lotissement.

Thierry DA FONSEA, maire de Sexcles fait part du fait que la situation est complexe car ils ont tous le même objectif mais il y a des handicaps propres à chaque commune car elles ont toutes des situations différentes. Sa plus grande difficulté est la « loi Montagne » mais aussi le fait d'avoir une distance à respecter par rapport aux exploitations agricoles.

Vincent ARRESTIER, explique qu'ils doivent être à 25 permis sur les 5 ans. Il demande à quel moment la population sera au courant du zonage et à quel moment on doit répondre aux personnes qui ont écrit et qui doit le faire ? Il fait part du fait qu'il y a des écarts de lecture entre les cartes PDF et la plateforme ICI, il demande pourquoi avoir changer de plateforme en cours de route.

Jean DABERTRAND, adjoint à la commune d'Argentat, explique qu'ils **avaient suffisamment de zones à urbaniser, mais que dans ces zones il y a tout à créer (réseaux etc), et si la commune ne met pas les**

moyens pour créer une route, ce n'est pas possible de les urbaniser. Il dit qu'il n'est pas convaincu par les zones ZAU et que pour les dents creuses, ils en trouveront mais attention à la rétention. Il rajoute que les lois ne sont pas adaptées à leurs territoires ruraux.

Sébastien DUCHAMP explique que pour les terrains à vocation économique, sur Argentat, ils sont actuellement bloqués, ils n'ont plus rien à proposer alors que c'est censés être l'endroit où il y en a encore. Il dit qu'il est important d'avoir une relation avec l'ensemble des chefs d'entreprise de la commune afin de connaître leurs besoins réels. Il rajoute qu'il faut avoir une réelle stratégie foncière et que s'ils ne font pas le PLUi, ils ne pourront plus accueillir d'entreprise.

Myriam CASAMOYR, prend la parole en réponse à Vicent ARRESTIER et explique que pour informer la population, c'est aux élus d'en décider. Elle précise qu'il y aura une réunion publique avant l'arrêt du PLUi-H. Durant ce moment là, elle leur explique que c'est à eux de choisir comment ils veulent informer la population, en leur montrant ou non le zonage. Elle rappelle également l'importance de réfléchir au niveau de l'intérêt général et non individuel. Elle revient sur la question des demandes déjà dans le registre en disant qu'il faut les analyser/étudier les demandes et se positionner début septembre.

Daniel GREGOIRE précise que s'ils montrent les cartes il faudra qu'ils se justifient.

Ingrid MARCELPOIL explique qu'après l'arrêt il y aura du temps et qu'une exposition itinérante peut être mise en place. Elle rajoute qu'un temps d'échanges sur le sujet sera programmé.

Camille CARMIER précise qu'un courrier de réception est fait dès qu'une personne envoie une demande.

Nicole BARDI termine le débat en disant que ces échanges sont importants, et qu'ils reste beaucoup de travail. Elle dit que le PLUi-H ne sera pas parfait mais il sera révisable. Elle rappelle qu'ils sont sur ce travail depuis 2017 et que les membres du COPIL ont beaucoup travaillé et qu'au vu de l'investissement financier et en temps il faut terminer le PLUi-H. Elle rajoute que le préfet est venu la semaine dernière dans le but que chacun pose ses questions même s'il reste encore quelques réponses à venir.

Quelques erreurs mineures apparaissant dans le PADD joint aux élus, ont été reprises suite au débat.

**3. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers communautaires le 28 mai 2025, par le biais d'un lien de téléchargement via la plateforme SwissTransfer:**

- 1- Convocation au conseil communautaire du 04 juin 2025, comprenant l'ordre du jour de la séance du 04 juin 2025,
- 3- Le projet de la présente délibération, excepté la partie sur le débat qui s'est tenu aujourd'hui,
- 4- Le projet de PADD établi.

**4. Au vu de ces éléments, la Présidente propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et du débat sur les orientations générales du PADD, en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 151-5 (contenu du PADD) et L. 153-12 (déroulement du débat sur les orientations générales du PADD) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 portant fusion des communautés de communes du Pays d'Argentat et du canton de Saint-Privat avec extension aux communes de Saint-Basile-de-la-Roche, Bassinac-le-Bas, Camps-Saint-Mathurin-Léobazel, La-Chapelle-Saint-Géraud, Goudrieux, Mercoeur,

Reygades, Saint-Bonnet-les-Tours-de-Merle, Saint-Julien-le-Pélerin et Sexcles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017,

Vu la délibération n°2017-062 du 12 avril 2017 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation avec le public,

Vu la conférence intercommunale du 24 octobre 2018,

Vu la délibération n°2018-060 du 7 novembre 2018 arrêtant les modalités de collaboration entre les communes membres,

Vu les trois réunions de secteurs pour la présentation du PADD le 16 avril 2025 après-midi :

- De 14h à 15h30 à la salle polyvalente de Camps Saint Mathurin Léobazel
- De 16h à 17h30 à la salle polyvalente de Saint Julien aux Bois
- De 18h à 19h30 à la salle polyvalente de Forgès

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, entendu l'exposé de la Présidente et après avoir débattu des orientations générales du PADD,

- **DONNE ACTE** de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;
- **DIT** que le PADD dont il a été débattu est annexé à la présente délibération.

Cette présente délibération annule et remplace la précédente n°2025-049.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus

La Présidente

 **Xaintrie**  
Vallée de la Dordogne  
Communauté de Communes  
  
**Nicole BARDI**

Accusé de réception en préfecture  
019-200066751-20250604-0491-DE  
Date de télétransmission : 03/07/2025  
Date de réception préfecture : 03/07/2025