

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
XAINTRIE VAL' DORDOGNE**

Séance du 4 juin 2025 à Saint-Martin la Méanne

DATE DE LA CONVOCATION : 28 mai 2025

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

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 renseignement 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.

○ 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).

○ 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 naturelles, agricoles et forestières 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 ! »

1. Actualisation du diagnostic

- 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. Appart 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

Retour sur le 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 - 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 (PL) 1041
 Comité d'accompagnement
 03 03 03 03 03
urbanisme@strie-val-dordogne.fr
 Porteur : Société d'Urbanisme, responsabilité
 Société d'Urbanisme et Agence d'Urbanisme
 03 03 03 03 03 03

Urbanisme / PL 1041
 Après 6 années de travaux, réalisés par plusieurs élus (comme la crise COVID), les élections municipales, l'approbation puis la modification du SDADEP, la loi climat et résilience, ...) le conseil communautaire du 6 juillet 2023 a délibérément approuvé le SCOT de Saintrie Val d'Orléans.

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 l'action 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 les règles générales d'utilisation du sol. Le PLI de l'UD Intégrera 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 Citizovus qui l'accompagne ont organisé, en collaboration avec les services de l'État, les 10 et 11 octobre 2023, des ateliers dans chaque secteur de territoire. D'autres ateliers, réalisés seront organisés parallèlement au travail mené par les élus du comité de pilotage et les référents pluriels de chaque commune.

Urbanisme / PL 1041

Sur notre territoire, 8 communes sur les 30 qui le compose, sont dotées d'un document d'urbanisme (carte communale ou plan local d'urbanisme) : Albussac, Argentat Sur Dordogne, Benigne-Haut, Forpès, Moncaux Sur Dordogne, Saint-Marlin Le Méanier, Saint Privat, Servières Les Champs.

Depuis le 1er juin 2017, en lieu et place de l'État (DDE), 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 ADE (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 conseil municipal.

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 SDE (suivi par voie électronique). Ils peuvent également adresser leur dossier par courrier ou le déposer en main où se situe le service.

Sur l'année 2023, 658 demandes ont été traitées 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. Autrement, de l'instruction des demandes, ce service apporte appui et conseil aux communes, accueille et conseille les particuliers.

Scot, Plui



de construire? Quelles règles de répartition? Accroître du logement habitatif? Autant de questions auxquelles le conseil municipal devra répondre. Quelles, concédées dans le cadre de leur plan directeur de l'habitat? Toutefois, ces questions ne sont pas du ressort du Parlement de l'habitat, du conseil municipal, des conseils généraux et des conseils régionaux.

Caractéristique d'urbanisme a été créée à l'Assemblée par le conseil communautaire le 22 septembre 1964. Il concerne les extensions d'urbanisme, les opérations d'urbanisme, les opérations de construction pour le logement et les constructions.

Ces opérations sont exécutées par les communes, mais les travaux de la commune sont financés par le conseil communautaire. Ce conseil communautaire est composé de représentants de toutes les communes du territoire. Les communes sont représentées par des délégués, élus par le conseil municipal. Les communes sont représentées par des délégués, élus par le conseil municipal. Les communes sont représentées par des délégués, élus par le conseil municipal.

[illegible][illegible]

Plui-H₂
dessinons ensemble le territoire de 2035 !



La Communauté de Communes Jura Vallée Jura s'est livrée dans son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) à l'étude d'un schéma directeur d'habitat dont l'ambition générale est de créer collectivement l'espace de l'habitat des communes.

Des objectifs communs :

- Accroître et améliorer la qualité du cadre de vie pendant votre existence,
- Structurer et diversifier l'économie pour déployer tout le potentiel économique du territoire,
- Développer des projets économiques en partenariat (Forparks, etc.) et innovants,
- Atteindre la stabilité par l'alternance d'une préservation du potentiel agricole et la prise en conscience du cadre de vie.

Le projet encourage les initiatives

Un projet partagé avec la population : l'élaboration du PUS-H s'effectue dans le cadre d'une concertation permanente avec la population, les acteurs locaux et les partenaires publics associés.



La consultation comprend notamment :

- L'organisation de réunions publiques aux étapes clés.
- Une invitation à présenter vos projets de développement ou plans d'adaptation de votre cadre de vie (à par exemple les documents <https://www.mairie-evaldordrecht.fr/>)
- Des publications dans la presse, les médias locaux et site internet.

Toute personne souhaitant faire connaître ses observations relatives à l'élaboration du PIAU-H pourra le faire auprès de sa mairie par courrier postal ou sur le registre de concertation mis à disposition au siège de la communauté de communes et dans les mairies.

Pour tous renseignements généraux sur l'Association
de PLU-H veuillez contacter Ingrid MARCIPOU, de
la Communauté de Communes : ingrid.marcipou@ccsaint-est-d'andegny.fr / 06 87 74 09 13

« Nous avons l'intérêt de limiter le PAIO (prix d'acquisition) et de développer durablement en 2020 et le PLR avec l'élution des outils réglementaires à l'acheminement 2020 », explique Carole Cordier. Nous souhaitons conserver un impact d'accueil de nouveaux talents et une éducation de la culture en hommage aux projets en contre-bas et dans les hommes s'ils de conserver les lieux de vie qui sont les marques de notre territoire. C'est toujours un bon défi à relever. »

1744-45 1800-01

Le Chapeau de la Cathédrale 3,796 to 38 dollars to the sale
personnel.
Monsieur de la Cathédrale 3,796 to the sale
personnel de la Cathédrale.
Cathédrale de la Cathédrale 3,796 to the sale personnel de la Cathédrale.

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

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 Camille Camier, élu en charge de l'urbanisme à la Communauté de Communes. Résultat, il n'y a pas de cohérence globale.

« Des permis sont refusés sans que les raisons n'en soient complètes, d'autres acceptés alors même que leur probabilité avec une activité particulière pourrait poser un problème, tout, il est difficile d'y voir un sens, et d'y voir clair. Avec le PLUi, poussé l'ail, la saurait derrière si la pour construire, agrandir ou pas. Les règles posées seront claires et connues sur l'ensemble de notre territoire, c'est un impératif des pouvoirs publics. »

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

complexe, pour laquelle, pour autant nous nous sentons très impliqués et responsables (ressources en eau, déforestation, 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.

Co-construire
Face à cette complexité, des réunions publiques, ateliers ont été et sont organisés tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme. « Nous souhaitons impliquer un maximum de personnes », poursuit Camille Camier. « 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. »

La démarche d'élaboration du PLUi-H est une démarche globale pour les collectivités qui les enjeux sont d'importance pour le territoire. Le PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est un document de planification qui est en effet une étape fondamentale pour le développement durable 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 définir les orientations et les grandes orientations ; il faut imaginer un plan en 20 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 30 communes du territoire, 22 ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme ; elles sont contraintes par le règlement national

Recensement des granges

RVD lance une campagne de recensement des granges avec l'objectif d'identifier 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 essentiel dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Propriétaires de grange, pour en savoir plus, renseignez vous auprès de votre commune ou sur le site internet de la communauté de communes.

Magazine Intercommunal – n°12 ; janvier 2025

Magazine Janvier 2025

PLUi-H

un projet structurant et une concertation élargie



L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) se poursuit. Ce document de planification a pour vocation 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 définir les orientations et les grandes orientations ; il faut imaginer un plan en 20 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.

CONCERTATION DES HABITANTS POUR ÉLABORER LE CHARTER DE L'URBANISME
Pour donner suite aux ateliers organisés avec les habitants lors du début d'année, la Communauté de Communes a invité l'ensemble des habitants à participer au prochain des habitants pour élaborer le projet d'un changement de destination. Pour répondre aux attentes des habitants est essentiel pour que tout projet de modification de destination puisse être étudié lorsque le PLUi-H sera applicable. Il vous est toujours possible d'y participer. Renseignements au 05 67 14 00 33 / plurideveloppement-vel-dendangea.fr.

OUVERTURE DU PETIT PATRIMOINE ET AGRICULTURE
En cette fin d'année, il vous est proposé de contribuer une nouvelle fois à l'élaboration de ce PLUi-H par l'ouverture cette fois-ci du petit patrimoine bâti et agricole.

Cet inventaire doit permettre d'identifier l'ensemble du patrimoine bâti des communes (par exemple : lavoirs, granges, étables, halls, bâtiments, etc.), afin d'appuyer les décisions réglementaires relatives et catégoriser les éléments qui pourraient être réaffectés à la habitation. Pour participer, rendez-vous auprès de votre commune ou sur le site internet de la communauté de communes.

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

l'actualisation de la cartographie des zones agricoles et forestières, au recensement des différents projets sur ce territoire rural où l'agriculture joue une rôle importante. Une fois son développement économique que dans sa dimension agricole.

UN PLAN DE COORDINATION DES ACTIVITÉS, DES PROJETS
La Communauté de Communes Vallée de la Dordogne invite l'ensemble des acteurs, habitants, entreprises, associations, à participer notamment à la démarche d'élaboration de ce document d'urbanisme à la fin de l'année.

RENSEIGNEMENTS
05 67 14 00 33
plurideveloppement-vel-dendangea.fr



Vous êtes nouvel arrivant en Vallée de la Dordogne, nous vous accueillons à l'honneur !

Nous souhaitons vous accueillir et recueillir vos suggestions. Un questionnaire est disponible en ligne. Nous vous invitons à y répondre. Ces informations nous permettront d'orienter notre politique d'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire RVD.



www.rvd-vel-dendangea.com
la-commune-vel-dendangea

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VALLÉE DE LA DORDOGNE
Services Municipaux Aménagements
05 55 51 01 75

PLUi-H

Un document pour dessiner le territoire demain



La démarche du PLUi-H permet aux citoyens. Pour mieux comprendre les différents enjeux, voici un résumé.

Qu'est-ce que ?

Adopté en 2020 à la suite de l'appelation du SCot, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document qui définit les orientations générales de l'aménagement du territoire pour les communes membres du SCot. Il est le principal document d'urbanisme de la commune.

Pourquoi en fait-il dans la commune ? Depuis les années 2000, les communes ont vu leur rôle évoluer. Elles ne sont plus seulement des acteurs de l'urbanisme, mais aussi des acteurs de la vie sociale, culturelle, économique et environnementale de leur territoire.

Voici quelques enjeux du PLUi-H :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales de l'aménagement du territoire. Il est le principal document d'urbanisme de la commune. Il est le principal document d'urbanisme de la commune.

Voici quelques enjeux du PLUi-H :

des ressources et échanges avec des et personnes, ce document central du PLUi-H doit être élaboré en Conseil communautaire dans les semaines à venir.

Un PLUi-H en résumé - il est PADD !

- Le règlement, qui définit les zones et 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 annexes...

Il y a aussi "le" PLUi-H ?

C'est le volet Habitat, qui est le PLUi-H Habitat. Il est le principal document d'urbanisme de la commune. Il est le principal document d'urbanisme de la commune.

Comment en fait-il dans la commune ?

La Communauté de Communes réunit notamment les acteurs locaux du logement pour définir des plans d'action. Ces échanges permettent de définir des plans d'action.

Pourquoi faire un PLUi Intercommunal ?

Au-delà d'apposer un label stratégique partagé du territoire, une vision plus large et cohérente de son aménagement, il faut regarder d'ensemble, sur notre territoire, toutes les communes du territoire, pour définir des orientations d'aménagement. Les autres communes membres du Réseau National d'Urbanisme (RNU), qui imposent une constructibilité limitée, assurent les constructions uniquement dans les parties urbanisées de la commune.

Il y a aussi l'Artificialisation Mère (AMM) ?

Cet objectif d'artificialisation mère des sols à horizon 2050, est national, basé sur la loi relative à la transition de la construction d'énergie agricole agricole et forestière, en vigueur depuis longtemps dans notre législation (loi SRU).

Comment participer ?

Pour parler de tous ces sujets, échanges, réunions pas à pas, contactez avec les élus, les techniciens. Le PLUi-H est en cours.

Pour toute information voir 02 45 55 55 55 / pluih@xaintrie-val-dordogne.fr



10 MAG DE LA COMMUNE • NUMÉRO 10 • 2020



10 MAG DE LA COMMUNE • NUMÉRO 10 • 2020

- 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

PLUi-H INVENTAIRE

Commune de Xaintrie Val' Dordogne

#Granges
#Changement de destination

PROPRIÉTAIRES DE BÂTIMENTS AVEC UN POTENTIEL DE TRANSFORMATION ?

Un inventaire nécessaire de ces bâtiments dans le futur PLUi-H !

PARTICIPEZ AU RECENSEMENT :

Plus d'informations auprès de votre commune et sur www.xaintrie-val-dordogne.fr

À contacter : 02 45 55 55 55 / pluih@xaintrie-val-dordogne.fr

Et

Recensement du petit patrimoine bâti et naturel

PLUi-H INVENTAIRE

Commune de Xaintrie Val' Dordogne

PARTICIPEZ AU RECENSEMENT DU PETIT PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

Cette identification permettra de les classer sur les cartographies du PLUi, de leur apporter une meilleure visibilité dans le but de mieux les protéger.

Plus d'informations auprès de votre commune et sur www.xaintrie-val-dordogne.fr

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.

Sur les 30 communes, les communes de Xaintrie, la Communauté de Communes a initié l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme - Habitat (PLUi-H) avec les élus des 30 communes, les acteurs du territoire et les usagers.

Pour savoir, contactez les communes ou les communes de Xaintrie Val'Dordogne.

Un enjeu de territoire, c'est un projet de territoire. Le PLUi-H est le document qui définit les orientations de l'aménagement du territoire. Il est le principal document d'urbanisme de la commune.

Pour participer, contactez les communes ou les communes de Xaintrie Val'Dordogne.

Accusé de réception en préfecture
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 Servièrès-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 Servièrès-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 Servièrès-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, la plupart concernant des demandes de classement en zone constructible.

Accusé de réception en préfecture
019 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.

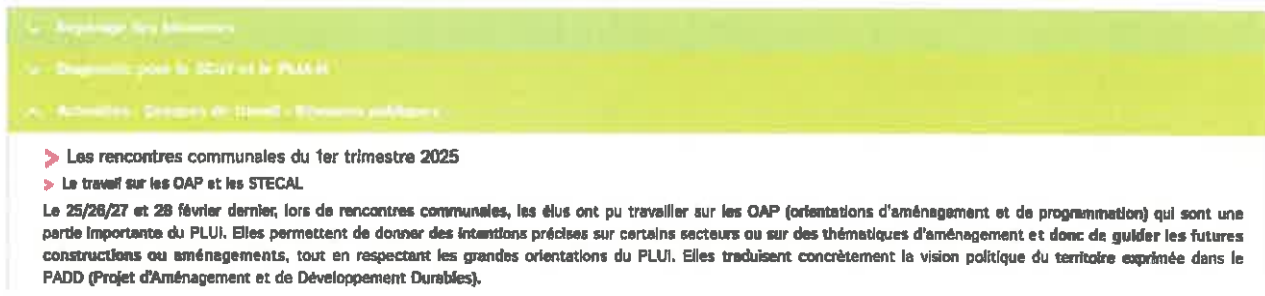
Le diagnostic a été présenté aux élus communautaires au conseil communautaire du mois de mars 2019. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, le diagnostic a été actualisé (et présenté aux PPA et à la population le 29 octobre 2024).

La préparation du PADD, qui est la pièce maitresse 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



- Porter à Connaissance de l'Etat de juin 2024
- Diagnostic pour le SCoT et le PLUi-H
- Activités : Groupes de Travail et Réunions publiques

➤ 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 PLUiH 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 Aurillac
- 3 décembre à Gouilles
- 17 décembre à Monceaux-sur-Dordogne
- 18 décembre à Argenteuil-sur-Dordogne et à Saint Cirgues la Loure
- 19 décembre à Hauteferge
- 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. 141-3 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^{er} 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 appuie 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 BRIGOLET, 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 ne mettaient en « stand-by », comme c'est la Communauté de Communes qui a la compétence, elle aura l'obligation de

Accusé de réception en préfecture
N° 25-000000000-25-000000000-25-000000000
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de dépôt en préfecture : 03/07/2025

repartir sur un PLUi zaniifié. 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 Darazac 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 Entraigues : 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 n'est pas l'apport par rapport au RNU, qu'il n'y a pas beaucoup de marge de manœuvre.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

moyens pour créer une route, ce n'est pas possible de les urbaniser. Il dit qu'il n'est pas convaincu par les zones 2AU 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 restent 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-Bazile-de-la-Roche, Bassillac-le-Bas, Camps-Saint-Mathurin-Léobazel, La-Chapelle-Saint-Géraud, Goudias, Mercoeur,

Reygades, Saint-Bonnet-les-Tours-de-Merle, Saint-Julien-le-Pélerin et Sexcles à compter du 1^{er} 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

LE TERRITOIRE DE DEMAIN

PROJET D'AMÉNAGEMENT DÉVELOPPEMENT DURABLE

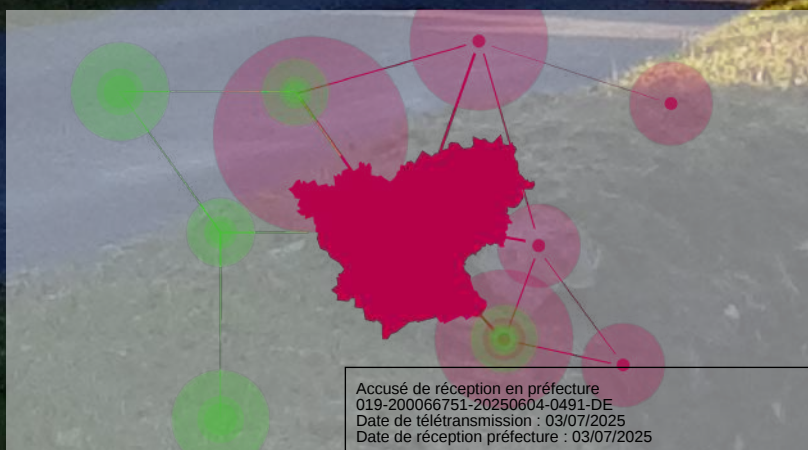
DÉBAT EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 4 JUIN 2025

PLUIH

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL



Xaintrie
Vallée de la Dordogne
Communauté de Communes



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

À travers le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), les élus ont adopté une démarche proactive visant non seulement à pallier les pertes démographiques en cours, mais aussi à amorcer un virage stratégique. Cette inflexion démographique nécessite un projet global de redynamisation, décliné en plusieurs axes :

- Revitalisation des bourgs

- Réactivation du bâti ancien

- Stimulation des initiatives économiques et sociales

Le projet repose sur la mise en réseau des initiatives économiques et sociales du territoire, qu'elles soient actuelles ou futures. Il vise à répondre aux défis des transitions à venir (notamment alimentaire et énergétique) en fédérant les territoires voisins. La structuration des filières, l'animation économique locale et la valorisation du cadre de vie contribueront au développement de l'emploi local.

Cette perspective de développement se veut durable, en prenant en compte le changement climatique, la transition énergétique, ainsi que la préservation des milieux naturels, agricoles et des paysages. La pérennité de ce projet repose sur le maintien d'un maillage de services de proximité et d'une solidarité intercommunale, avec une attention particulière aux bourgs du territoire. Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat joueront un rôle de relais vers les agglomérations et l'organisation administrative, assurant ainsi l'accès aux services occasionnels.

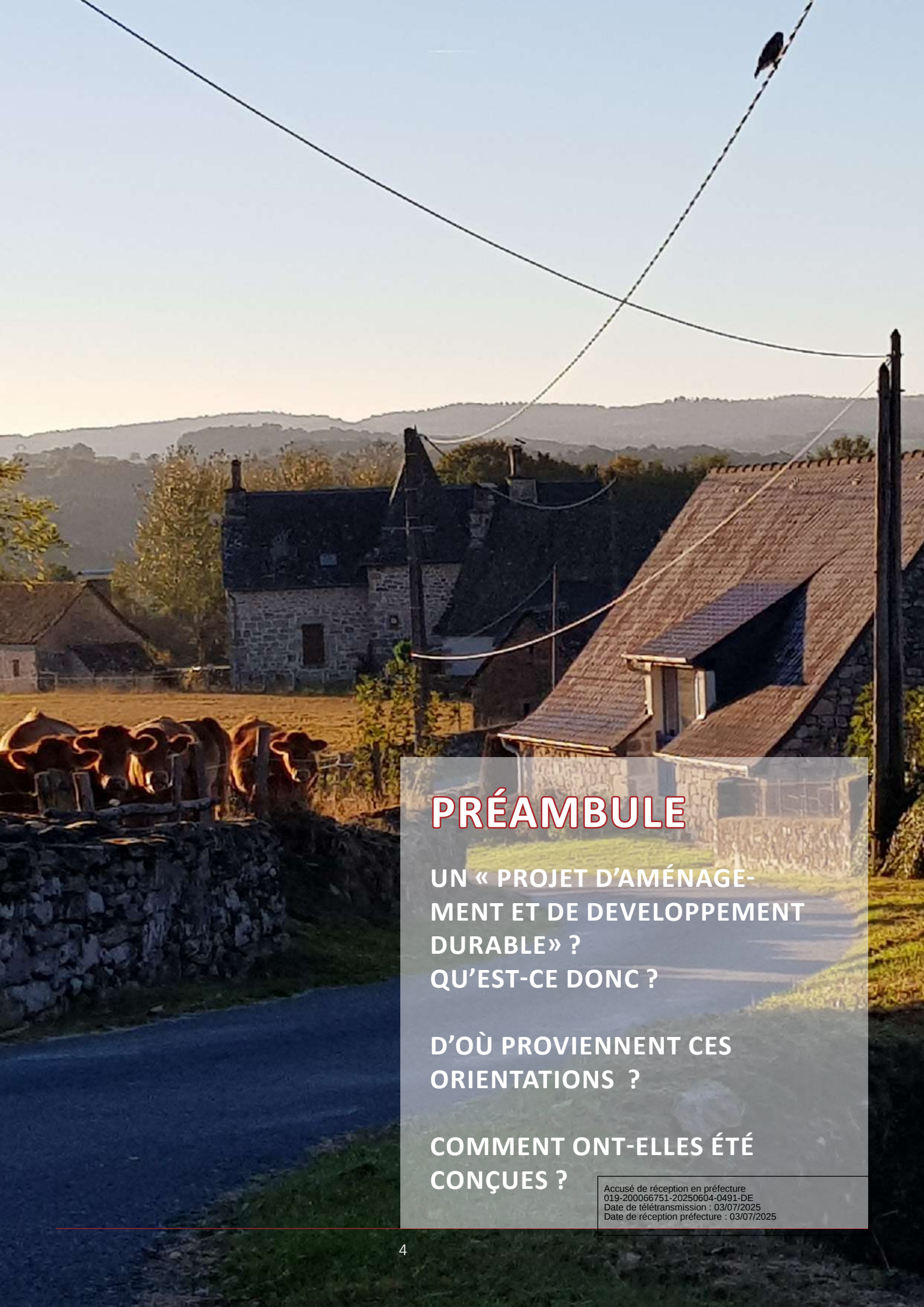
L'organisation du territoire privilégie des bassins topographiques, caractérisés par une faible densité humaine et des contraintes de desserte importantes, nécessitant des services itinérants. Ce projet ambitieux trouve son sens à travers la planification territoriale et doit résonner dans des démarches parallèles où les habitants sont les principaux acteurs. En étant force de proposition sur les actions à mener pour augmenter la population, créer de nouveaux emplois et accueillir de nouvelles entreprises, l'inflexion recherchée pourra être atteinte.

L'élaboration du PLUi-H, invite élus, habitants et entrepreneurs à proposer des projets dynamiques pour le territoire, susceptibles d'être inclus dans le PLUi-H. Dans sa version provisoire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-H, les grandes orientations adoptées par les élus lors de l'approbation du SCOT ont été reprises à la suite des ateliers participatifs des 20, 21 et 22 février 2024, intégrant des orientations assurant la cohérence et l'efficacité des actions à mener pour le développement durable du territoire. Ces orientations comprennent la promotion de l'agriculture locale, l'encouragement des mobilités douces, et la préservation de la biodiversité. Ensemble, ces mesures visent à renforcer l'attractivité et la résilience du territoire face aux défis de demain.

Localisation des communes composant l'intercommunalité de Xaintrie Val Dordogne



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



PRÉAMBULE

UN « PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE » ?
QU'EST-CE DONC ?

D'OÙ PROVIENNENT CES
ORIENTATIONS ?

COMMENT ONT-ELLES ÉTÉ
CONÇUES ?

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

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

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

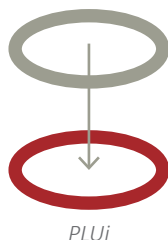


Au lancement de l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Habitat (PLUi-H)**, la collectivité a défini des objectifs à horizons 2031 (PLH) et 2035 (PLUi) :

- Doter le territoire d'un outil de coordination et de **mise en cohérence des politiques locales**, en particulier en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et de développement touristique.
- Favoriser un **développement équilibré** du territoire, respectueux de son identité rurale. A ce titre, le document devra respecter et mettre en valeur les particularités de chaque entité paysagère et patrimoniale du territoire.
- Développer la cohésion du territoire et construire un projet de territoire **durable**. Les orientations du schéma auront pour finalité de créer et garantir les conditions du développement économique et touristique, tout en assurant la mixité sociale, la qualité de l'environnement et la préservation des ressources naturelles.

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

Code de l'Urbanisme



Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*, pièce maîtresse du *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle de la Communauté de communes doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Des orientations existantes

Le PLUi-H, et à travers lui son projet d'aménagement et de développement durable, est également soumis au respect des orientations, objectifs ou actions des documents opposables de portée supérieure (L.131-1 et 2 du Code de l'Urbanisme) :

Le Schéma de Cohérence Territorial de Xaintrie Val Dordogne approuvé en 2023 ;

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2022-2027) ;

Les Schémas d'Aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) «Dordogne-Amont» et «Vézère-Corrèze», ;

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine (18 novembre 2024) ;

Le Schéma Régional des Carrières de la Nouvelle Aquitaine

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Nouvelle-Aquitaine

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle-Aquitaine

Les Plans de gestion des risques d'inondations (PGRI) Adour-Garonne.

L'élaboration du PLUi-H doit également être en conformité avec l'ensemble des lois suivantes, démontrant l'attachement de ce document d'urbanisme à respecter l'ensemble des thématiques qui a trait à l'aménagement du territoire français :

> La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ;

> La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 ;

> La loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008 ;

> La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 ;

> La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) grenelle 2 du 12 juillet 2010 ;

> La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

> La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;

> La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 ;

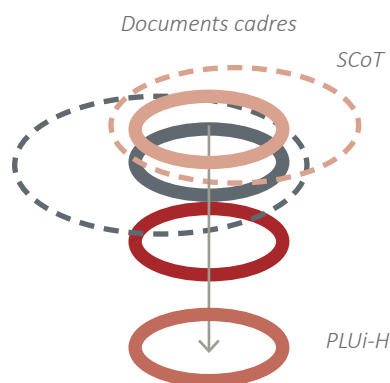
> La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron » du 6 Août 2015 ;

> La loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016 ;

> La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

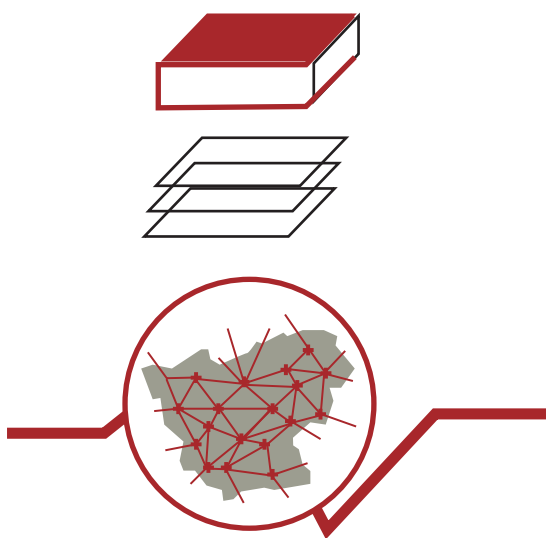
> La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021

> La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en oeuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, qui modifie certaines dispositions de la loi Climat et Résilience.



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

Un contenu défini par le Code de l'Urbanisme



C'est pourquoi le contenu du PADD reprend l'ensemble des thèmes qui compose l'aménagement du territoire et sa préservation. Il est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

« 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 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. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I 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.

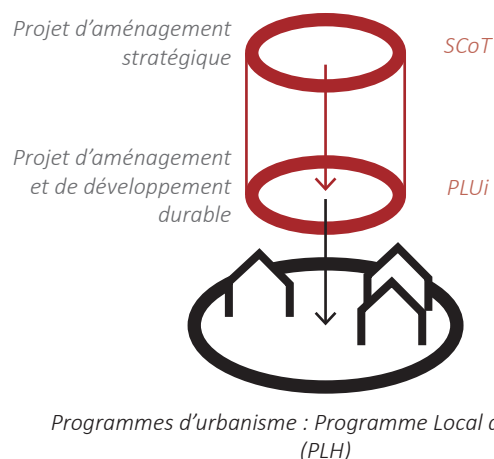
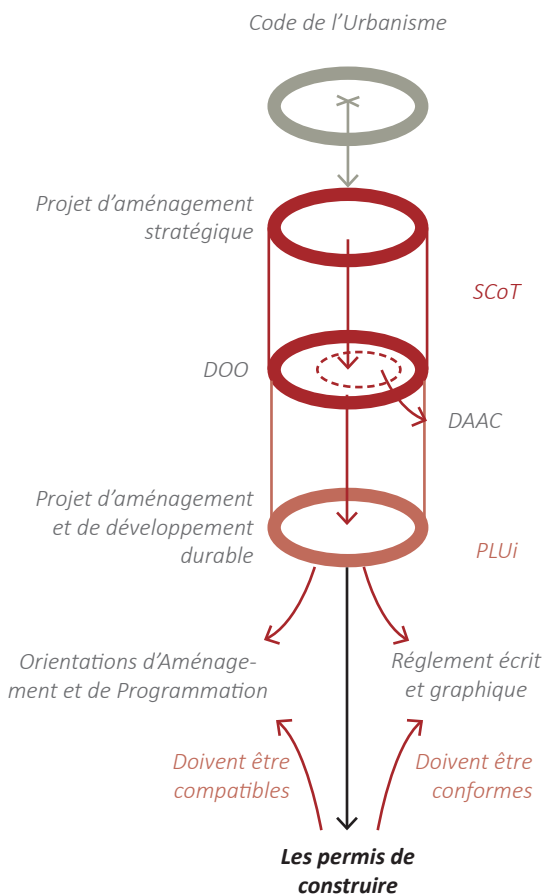
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Source : Article L.151-5 du code de l'urbanisme, qui dispose du code urbanisme : *«Considérant qu'il résulte des dispositions précitées qu'un projet d'aménagement et de développement durable peut, sous la seule condition du respect des principes qui doivent présider à l'élaboration des documents d'urbanisme, se borner à définir des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune ; qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'a notamment pour effet d'imposer que ce projet reprenne exhaustivement tous les thèmes évoqués à l'article L. 121- du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que le moyen tiré de ce que le projet d'aménagement et de développement durable aurait du formuler des orientations plus précises en ce qui concerne les bois de Boulogne et de Vincennes manque en droit.»* (CAA Paris, 12 février 2009, req n°07PA03838).

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

D'où proviennent les orientations du PADD ?

Un PLUi-H compatible* avec le SCoT : reprise du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) dans le PADD



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) ont été élaborés conjointement dans la mesure où le périmètre est identique. L'approbation du SCoT en juillet 2023 ayant précédé celle du PLUi-H, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable reprend les orientations générales qui sont précisées dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT mais à plus court terme.

Le SCoT couvrant l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme ne doivent pas contredire ces orientations :

- Les plans locaux d'urbanisme (**PLU**). Les PLU existants devront, si besoin, être mis en compatibilité. Cependant, à l'approbation du PLUi-H, ce dernier remplacera les documents d'urbanisme communaux. Concrètement, **le PLUi-H précise les règles à la parcelle du SCoT**.
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur (**PSMV**)
- Les cartes communales.

Le SCoT et le PLUi-H orientent également des politiques sectorielles :

- l'habitat, à travers la compatibilité avec un programme local de l'habitat (**PLH**) ;
- les déplacements, à travers les plans de mobilité (**PDM**)
- l'agriculture avec, à travers la délimitation des périmètres d'intervention des politiques de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Pour être accordés, les permis de construire devront être compatibles* avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tandis qu'ils devront être conformes* au règlement écrit et graphique du PLUi-H.

*** Etre compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale** revient à ne pas contredire l'orientation générale du document. Il ne s'agit pas de se conformer point par point à chacune de ses orientations mais plutôt de s'assurer que le plan ou projet s'inscrit dans l'équilibre global proposé dans ce document d'orientation et d'objectifs.

*** Etre compatible avec les OAP** revient à respecter les grands principes mentionnés dans cette pièce réglementaire du PLUi-H au moment du dépôt du permis de construire.

***conforme** : lorsque les permis de construire respectent strictement les prescriptions mentionnées dans le règlement écrit et graphique.

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

Comment ces orientations ont-elle été conçues ?

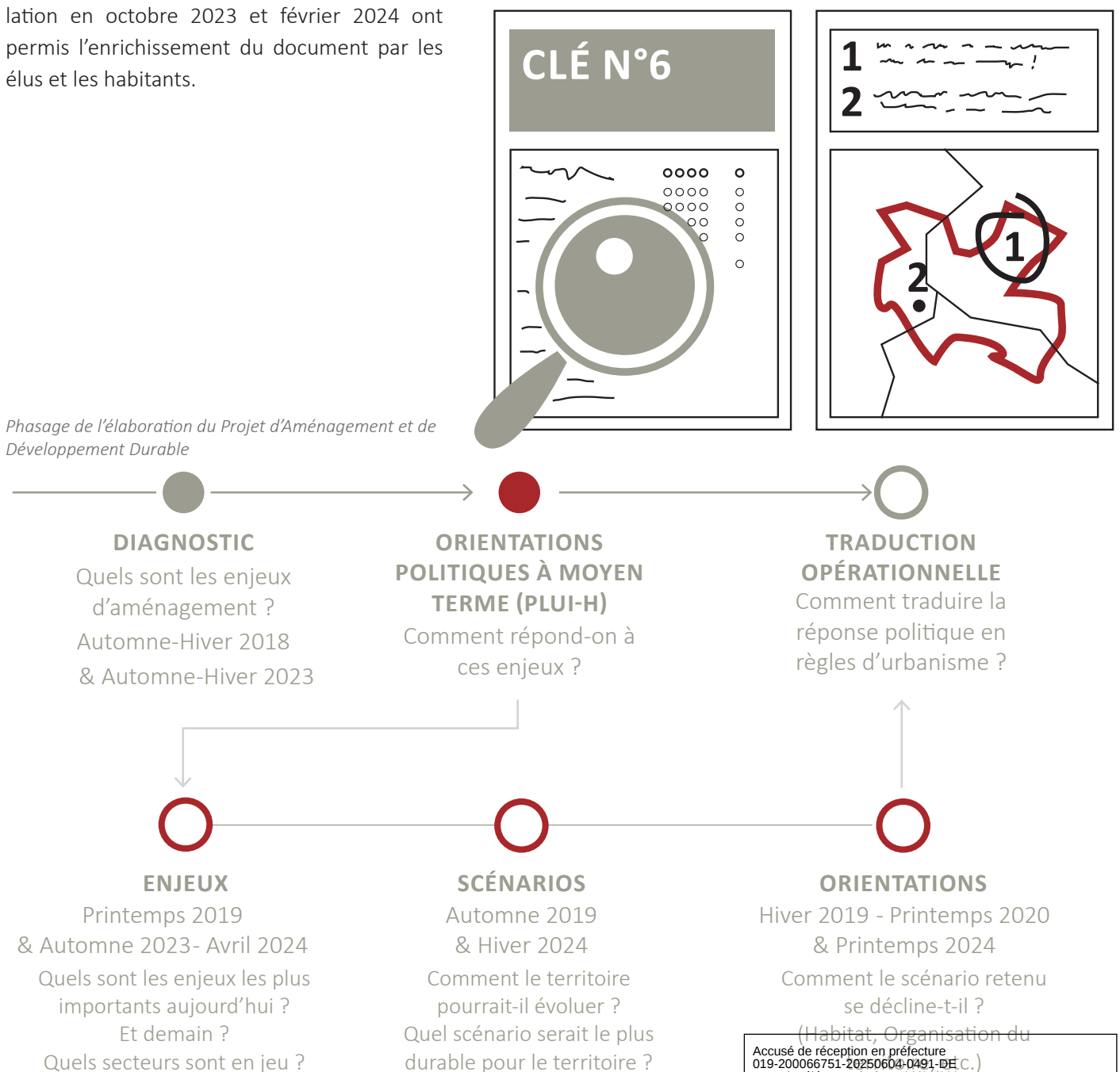
C'est par allers-retours successifs que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été réalisé. Puisque ce projet a pour horizon 2035 et qu'il porte sa réflexion sur un vaste champ de problématiques, l'ensemble des communes du territoire ont été régulièrement sollicitées tout au long de cette étape, tout comme la population. 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.

Le travail des enjeux

Un enjeu est ce qui est « en jeu », c'est la mise du territoire (qui peut évoluer au cours du temps) : ce que l'on cherche à gagner en écrivant des orientations d'aménagement pour le territoire.

C'est aussi ce que l'on peut perdre si l'on n'écrit rien.

Pour prioriser un enjeu, il faut s'interroger sur la situation aujourd'hui et demain : Quelle est l'importance de la « mise », de la problématique actuelle ? Cette problématique aura-t-elle plus d'importance dans 10/15 ans ?



La réflexion sur des scénarios d'évolution du territoire

La hiérarchisation des enjeux a permis d'identifier cinq problématiques fondamentales qui conditionnent la réussite du projet :

- 1 - Comment structurer les initiatives économiques et développer l'emploi local en s'appuyant sur les atouts du territoire ?
- 2 - Comment améliorer la qualité de l'offre de services sur le territoire à l'heure de la « métropolisation » ?
- 3 - Comment promouvoir l'image du territoire ?
- 4 - Comment préserver les ressources naturelles d'un territoire reconnu ?
- 5 - Comment améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et limiter la déprise démographique ?

Les hypothèses de développement étaient les suivantes :

HYPOTHÈSE 1

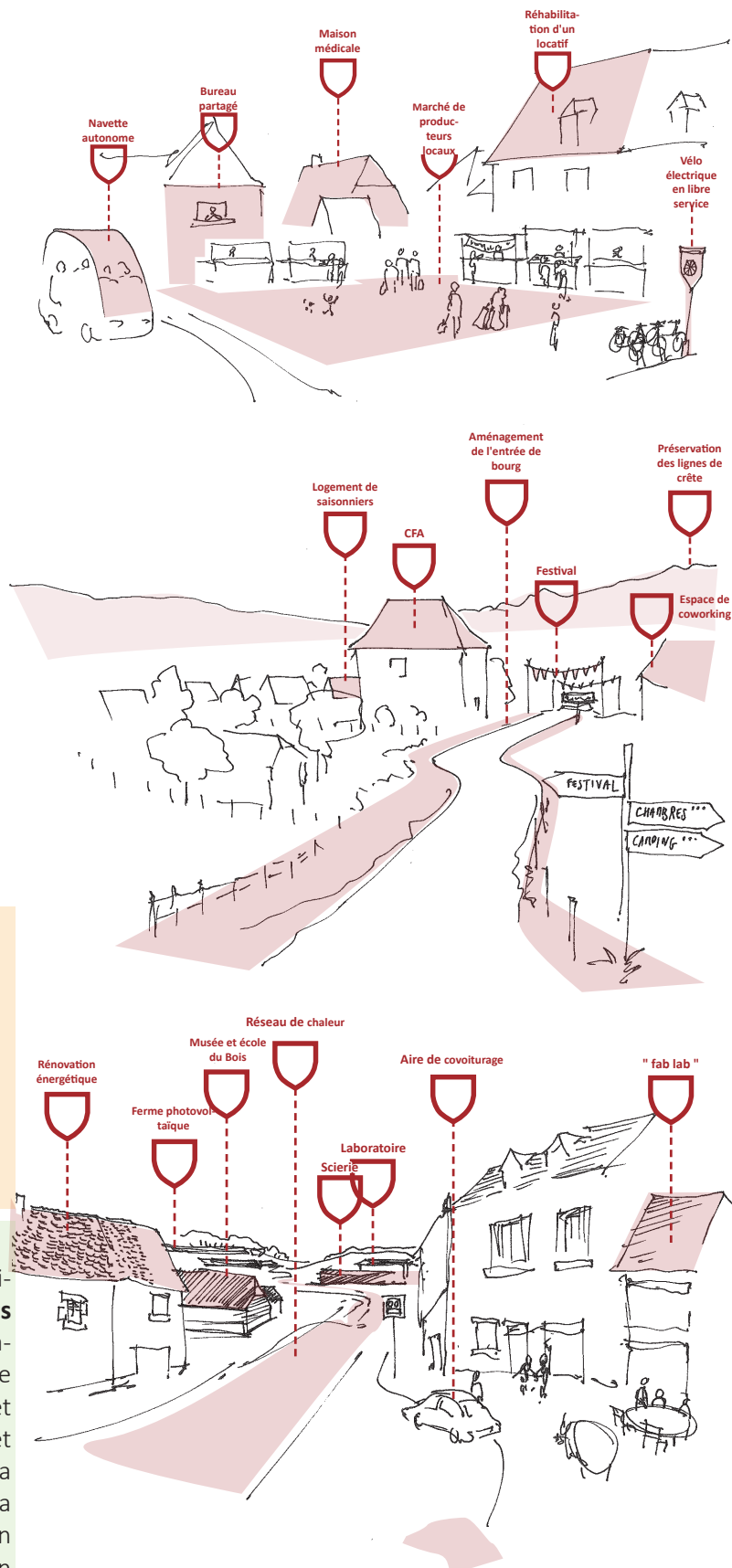
Le projet de territoire s'appuie sur le **tissu économique et social existant** et s'organise pour proposer une réponse **économique** aux besoins de ses habitants, en veillant aux personnes isolées et vulnérables. Ce projet s'intègre dans la perspective de la poursuite d'une décroissance démographique.

HYPOTHÈSE 2

Le territoire mise sur son **image** et cherche à attirer le regard des autres. Il met en avant ses **atouts patrimoniaux** (cadre de vie, environnement, patrimoine bâti...) pour développer une politique touristique intégrant le changement climatique, et ainsi, accueillir de nouveaux résidents. Ce projet contribuerait à inverser l'évolution négative de la courbe démographique, en poursuivant d'abord la tendance à une diminution de 0.15% /an jusqu'en 2030 puis en se projetant sur une augmentation de la population de l'ordre de 0.05%/an.

HYPOTHÈSE 3 (RETENUE)

Le projet repose sur la **mise en réseau** des initiatives économiques et sociales du territoire, actuelles et à venir. Il met en place les moyens pour répondre aux enjeux des **transitions** à venir (alimentaire, énergétique, no-



tamment) en **fédérant** les territoires voisins. Ce projet contribuerait à inverser l'évolution négative de la courbe démographique, en poursuivant d'abord la tendance à une diminution de 0.15% /an jusqu'en 2030 puis en se projetant sur une augmentation de la population de l'ordre de 0.1%/an.

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

La définition des orientations d'aménagement

L'hypothèse 3 a servi de base au projet de territoire. Les élus souhaitent inscrire la planification dans une dynamique ambitieuse d'activation des filières économiques existantes.

Il s'agit de ne plus subir la dévitalisation du territoire mais de tâcher de changer la perception de celui-ci : se révéler comme territoire actif, porteur d'initiatives durables.

L'évaluation environnementale

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

La prise en compte de ces sujets est représentée dans ce document par un code couleur expliqué ci-dessous. L'évaluation sera affinée lors de la réalisation du Rapport de présentation.

 **Effet direct positif**

 **Sans effet**

 **Effet indéterminé**

Climat - Energie

Maîtriser les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Développer la production d'énergies renouvelables

Paysage et patrimoine

Valoriser le paysage et le patrimoine et requalifier les entités dégradées

Créer des espaces urbains de qualité



Des ateliers prospectifs pour construire l'armature du territoire de demain

Biodiversité

Protéger les espaces naturels remarquables

Préserver et renforcer la trame verte et bleue

Intégrer la nature en ville

Ressources naturelles

Limiter la consommation de l'espace

Gérer durablement la ressource en eau

Gérer durablement les exploitations agricoles et forestières

Gérer durablement les ressources du sol et du sous-sol

Diminuer le volume et améliorer la valorisation des déchets

Risques

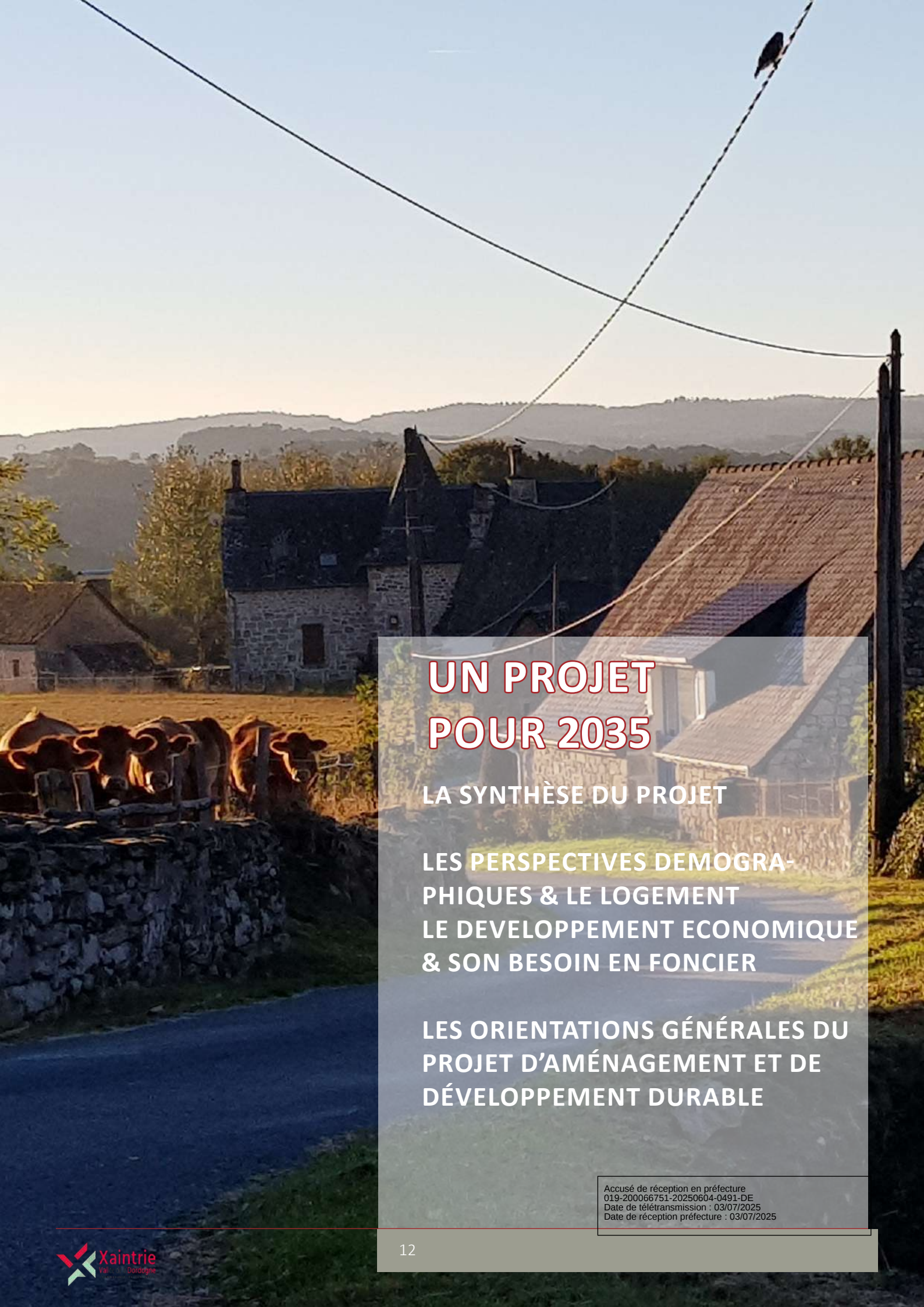
Ne pas augmenter la vulnérabilité des populations aux risques naturels et industriels

Nuisances et pollutions

Préserver la qualité de l'eau

Préserver la qualité du cadre de vie (air, bruit)

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

A photograph of a rural landscape. In the foreground, a stone wall separates a road from a field where several cows are grazing. In the background, there are stone houses with dark roofs, and further back, rolling hills under a clear sky. Power lines are visible across the scene.

UN PROJET POUR 2035

LA SYNTHÈSE DU PROJET

LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES & LE LOGEMENT
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
& SON BESOIN EN FONCIER

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

La synthèse du projet

Suite aux différents échanges, les élus ont choisi une option proactive, ne se contentant pas de répondre aux évolutions démographiques à l'oeuvre, mais en imaginant une inflexion.

Cette inflexion démographique ne peut être argumentée sans un projet de redynamisation. Elle doit être multiple :

- revitalisation des bourgs
- réactivation du bâti ancien
- stimulation des initiatives économiques et sociales
- etc.

Aussi, le projet repose sur la mise en réseau des initiatives économiques et sociales du territoire, actuelles et à venir. Il cherche à organiser la réponse aux enjeux des transitions à venir (alimentaire, énergétique, notamment) en fédérant les territoires voisins.

Le développement de l'emploi local sera la conséquence de la structuration de filières, de l'animation économique locale et de la valorisation du cadre de vie.

Cette perspective de développement doit être durable : elle doit s'inscrire dans la perspective du changement climatique, de la transition énergétique et de la préservation des milieux naturels et agricoles comme des paysages.

La pérennité de ce projet repose sur le maintien d'un maillage de services de proximité et d'une solidarité intercommunale, marqués par des points d'attention particulière : les bourgs du territoire. Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat, seront les relais du territoire vers les agglomérations et l'organisation administrative et assureront l'accès aux services occasionnels. L'organisation du territoire ne consacre pas tant des pôles que des bassins topographiques, caractérisés par une faible densité humaine, et

des contraintes de desserte importantes, nécessitant une réponse sous la forme de services itinérants.

L'ensemble de ce projet ambitieux trouvera sens au travers la planification territoriale mais doit également trouver écho dans des démarches parallèles. Ces démarches seront essentielles à l'inflexion recherchée par le territoire et nécessiteront une coopération renforcée avec les territoires voisins, pour justifier de la cohérence territoriale à laquelle ce PLUi-H prétend.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se développe en trois axes, ceux-ci se déclinant en orientations :

- Premier axe : XVD, une terre d'initiatives durables
- Second axe : XVD, un territoire en transition
- Troisième axe : XVD, une constellation rurale en réseau.

Il n'y a pas de hiérarchie entre les axes : ils sont tous autant nécessaires pour répondre aux enjeux du territoire.

Des pistes de projet (encarts rouges) ont été indiquées, n'ayant pas valeur d'objectif mais d'illustration de l'esprit du PLUi-H.

Les perspectives démographiques et le logement

Une inflexion démographique à partir de 2030

En appliquant les perspectives démographiques du SCoT et en débutant les prognostics au 1er janvier 2020 alors il est prévu :

- une diminution de la population à hauteur de 0.2%/an à l'horizon 2025,
 - une réduction de la diminution de la population à hauteur de 0.15%/an à l'horizon 2029,
 - un infléchissement de cette tendance en augmentant de 0.1% an entre 2030 et 2035.
- Etant donné que les années projetées en croissance démographique sont inférieures à celles d'une perte des habitants, l'augmentation de la population est modeste, de l'ordre de 56 habitants entre 2030 et 2035, pour atteindre **un objectif de 11 137 habitants à l'horizon 2035**. Il convient cependant de préciser que le nombre d'habitants passe de 11 249 en 2020 à 11 137 en 2035, soit une perte de 112 habitants sur la durée du PLUi-H.

> Objectif 1 : Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes

Proposer une offre de logements pour tous inclusive et solidaire, notamment à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat

- >> Assurer la possibilité pour tous d'être logé dans de bonnes conditions en prévoyant 10% de la production de logements sur Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat à vocation sociale, pour des publics à faibles revenus.
- >> Répondre aux besoins des publics précaires et des situations d'urgences en termes de logements et d'hébergements
- >> Favoriser une nouvelle offre d'habitat adaptée pour les personnes vulnérables (étudiants, saisonniers, personnes âgées etc.) au plus près des espaces équipés.

> Objectif 2 : Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

- >> Impulser la création des logements accessibles et abordables en faveur des jeunes ménages et des personnes âgées
- >> Encourager la création de logement de taille modeste plus adaptés aux personnes seules et participer ainsi à la diversité de l'offre de logements
- >> Favoriser la diversification de l'offre de logements en termes de forme et de localisation (maisons de bourgs, offre nouvelle, habitat léger, bâti à réhabiliter dans les bourgs, hameaux et espace rural, etc.) afin de proposer une offre d'habitat variée répondant aux attentes de tous
- >> Privilégier les bâtiments existants au profit des nouvelles constructions afin de créer des logements supplémentaires dans une logique de sobriété foncière
- >> Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en développant l'offre en hébergements et en logements adaptés afin de répondre à tous les niveaux d'autonomie des personnes âgées

> Objectif 3 : Conforter, améliorer, résorber et renouveler le parc habité selon l'armature territoriale du SCoT

- >> Permettre la production d'environ 390 logements (hors production en renouvellement du parc, résorption des logements vacants) sur les 10 prochaines années (période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2035)
- >> Un objectif de minimum 70 logements vacants résorbés selon la répartition suivante : au moins 20 logements à Saint-Privat et au moins 50 logements à Argentat-sur-Dordogne.
- >> Un objectif de plus de 140 logements neufs en densification
- >> Ajuster le nombre de logements par commune en fonction des équipements en présence : les villages accueilleront au plus 45% des logements
- >> Diversifier l'offre de logement en termes de formes urbaines (individuels, intermédiaire, collectif, ...) dans les nouvelles opérations en requalification ou en extension urbaine en cohérence avec le niveau de polarité des communes et en harmonie avec l'existant
- >> Adapter les objectifs en termes de densités minimales énoncés à la réalité de chaque commune et secteur en privilégiant une densité de 15 logements/hectare à Saint-Privat et Argentat-sur-Dordogne et 10 logements/hectare dans le reste des communes.

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

Les perspectives démographiques et le logement

	Production de logements entre 2026 et 2035
Population des ménages en 2035	11 137 habitants
Nombre approximatif de logements à produire	390 logements
Nombre approximatif de logements en Densification & Changement de destination en zones A et N*	215 logements (dents creuses et divisions parcellaires)
Extension Urbaine	près de 175 logements
Dont un besoin en foncier pour l'habitat en extension foncière (ha)	19 ha
dont rétention foncière pour l'extension urbaine de 20%**	23 ha

* Le nombre total de logements en densification a été estimé à la suite des rencontres avec le bureau d'études en février 2025, il comprend les dents creuses, les divisions parcellaires potentielles et les changements de destination probables.

**Le taux de rétention foncière a été évalué lors des rencontres communales de février 2025 en tenant compte des souhaits des propriétaires susceptibles d'accueillir des terrains constructibles.

La répartition des logements selon les objectifs du SCOT

La production de logements veillera à respecter la répartition entre les secteurs de la Xaintrie Val Dordogne telle que préconisé par le SCOT, dans un rapport de compatibilité.

Objectifs d'offre de nouveaux logements par secteur :

*Environ 390 logements produits
entre 2026 et le 31 décembre 2035*

Dordogne rive droite

Environ 109 logements (28 %)

Saint-Privat

environ 31 logements (8 %)

Xaintrie Blanche

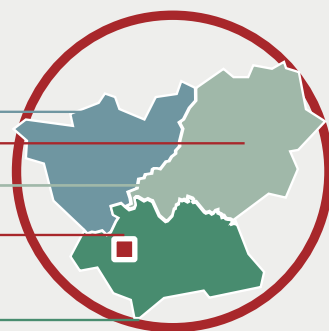
environ 98 logements (25 %)

Argentat-sur-Dordogne

environ 74 logements (19 %)

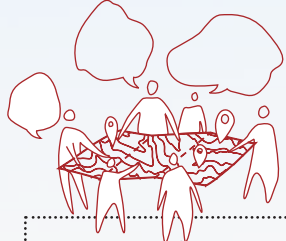
Xaintrie Noire

environ 78 logements (20 %)



Premier axe : XVD, une terre d'initiatives durables

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



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

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

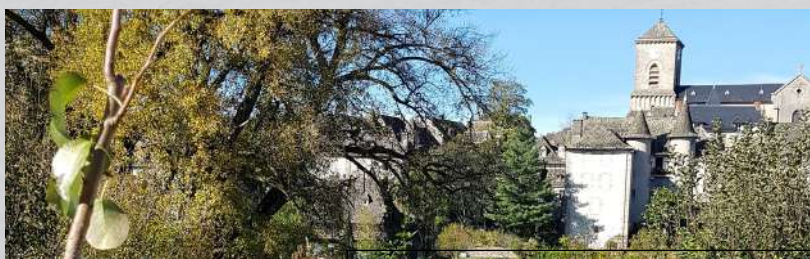
Orientation A1

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



Orientation A2

**De la vallée aux plateaux,
mettre en lumière et entre-
tenir des paysages contras-
tés.**



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

XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES

Orientation A1

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

Accompagner les exploitations agricoles du territoire

> Protéger les terres agricoles lorsque des projets viendraient à nuire à la pérennité d'une exploitation en place.

>> Eviter le mitage des espaces agricoles et naturels

> Renforcer la production maraîchère, notamment en Val Dordogne aval, et assurer le développement des filières agricoles.

> Faciliter l'installation d'équipements permettant le développement de la filière, notamment à des fins de diversification (conditionnement, transformation, etc.).

> Accompagner l'ensemble des orientations techniques respectueuses de leur environnement.

> Diversifier les productions agricoles afin de répondre aux enjeux de la transition écologique.

>> Répondre aux besoins alimentaires du territoire

>> Développer les initiatives agricoles permettant de limiter le recours aux produits pétroliers (bois-énergie, bio-carburant, etc.).

>> Développer les productions de matériaux biosourcés.

Dynamiser la filière bois

> Encourager l'animation de la filière, notamment le regroupement des propriétaires.

>> Rendre attractive la filière bois en proposant des débouchés durables

>> Renforcer et promouvoir la place du matériau bois dans la construction locale (à des fins de chauffage, de procédé constructif, par exemple), ainsi que le rôle des entreprises locales de la filière bois.

>> Dynamiser l'activité sylvicole par la sensibilisation de l'ensemble des propriétaires.

> Inciter à l'exploitation durable de la forêt afin d'éviter que celle-ci ne vienne altérer le paysage



Faciliter l'exploitation forestière.

Pistes de projet

Implantation d'un centre de formation professionnelle sur les métiers du bois et de sa transformation et coopération avec les centres de formation alentours.

Un pôle de compétences bois pour la Xaintrie.

Mise en place de Plans Simples de Gestion pour encourager la gestion durable de la forêt.

Actions foncières agricole et forestière pour assurer le dynamisme des filières.

Réseau d'acteurs locaux.

Sensibilisation des petits propriétaires forestiers au rôle économique et écologique de la Forêt.

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

et la biodiversité.

> Faciliter l'installation d'équipements et la réalisation de travaux nécessaires au développement de la filière et à l'ouverture des massifs, dès lors que ceux-ci s'opèrent dans le respect du milieu naturel et des activités humaines à proximité.

> Veiller à la cohérence entre les installations de valorisation et la capacité d'acheminement des bois ronds via les itinéraires identifiés par les schémas d'accès à la ressource forestière.

Accueillir et mettre en réseau les entrepreneurs

> Poursuivre et ancrer le développement d'un réseau d'entreprises sur l'intercommunalité.

> Développer le dispositif de formation professionnelle sur le territoire.

> Proposer une offre de logements adaptée aux saisonniers, étudiants en apprentissage et jeunes actifs récemment arrivés sur le territoire.

Permettre l'évolution des activités économiques

> Permettre l'évolution des sites économiques en veillant à la cohérence entre les travaux et l'exposition visuelle de l'entreprise.

> Soutenir les activités humaines contribuant à l'entretien des sols et des milieux naturels.

> Accueillir les activités économiques prioritairement au sein des espaces urbanisés ou des zones d'activités existantes, en dehors des activités agricoles et forestières, et en cohérence avec la capacité d'accueil de ces espaces.

>> Eviter la création de zones d'activités nouvelles tant que les zones existantes permettent de répondre aux demandes d'installation.

> Soigner l'inscription paysagère des espaces d'activités économiques, en particulier en bordure des axes les plus fréquentés ou en entrée de ville et de bourg.

> Permettre l'évolution des sites productifs existants, dès lors que celle-ci n'altère pas la qualité des milieux et des paysages.

> La consommation d'espaces par l'économie et les équipements sera ainsi limitée à seize hectares entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2035.



Accueillir les activités économiques prioritairement au sein des espaces urbanisés ou des zones d'activités existantes

Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



Climat - Energie



Paysage et patrimoine



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

XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES

Orientation A2

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

Préserver les qualités des entités paysagères

> Préserver les paysages des gorges et des vallées, caractéristiques de ce « pays coupé ».

>> Accompagner la renaturation du site des Gravières.

>> Préserver les sites et réserves naturelles labellisées.

>> Accompagner les créations de réserves naturelles, à l'image du projet des Gorges de la Maronne et des Tours de Merle.

>> Soigner le rapport à l'eau au sein des projets d'aménagement.

>> Conserver la relation à la Dordogne et aux cours d'eau au sein des entités urbaines existantes.

> Préserver les rebords de plateaux, les crêtes exposées.

>> S'adapter au relief plutôt que chercher à adapter le relief.

>> Préserver les pentes boisées exposées, par des pratiques sylvicoles adaptées.

> Inscrire les nouvelles constructions en cohérence avec les logiques d'implantation traditionnelles, notamment pour éviter les risques naturels et ne pas gêner les exploitations agricoles.

> Recourir à un mode d'aménagement soucieux de limiter la pollution lumineuse.

Développer un maillage touristique depuis la Xaintrie et la vallée de la Dordogne.

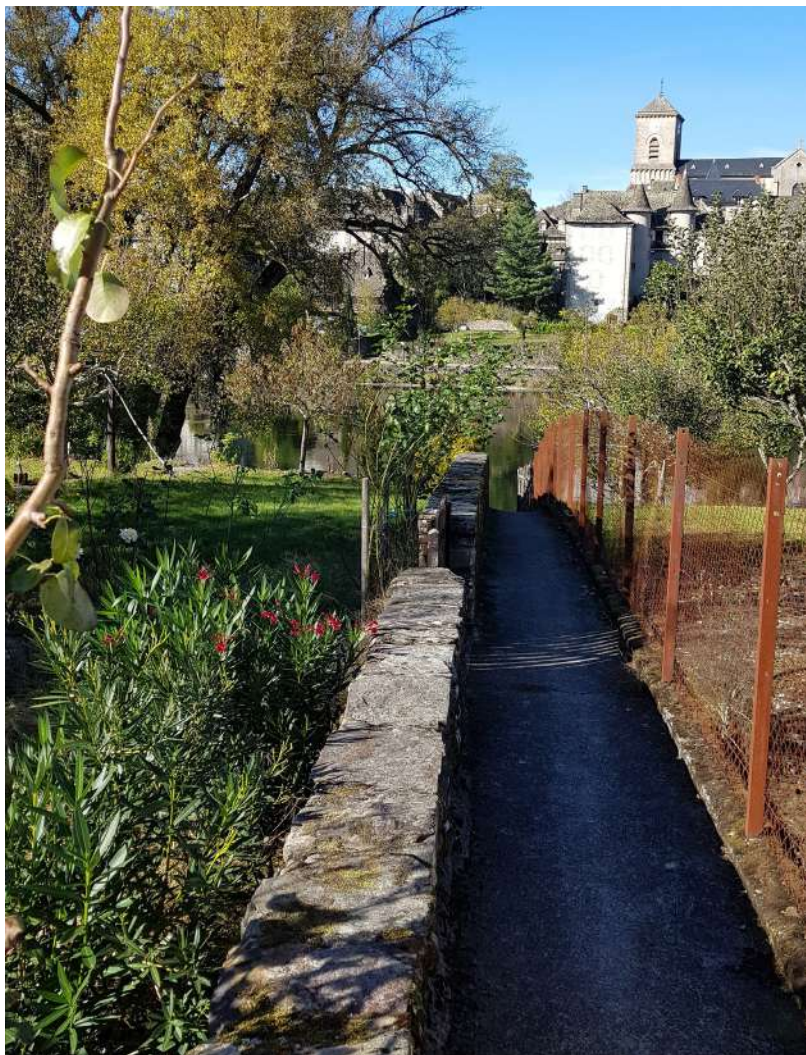
> Améliorer l'accessibilité aux sites touristiques par l'itinérance.

>> Faciliter la pratique cycliste sur l'ensemble du territoire.

>> Conforter les Tours de Merle comme haut lieu touristique de XVD

>> Conforter la véloroute de Corrèze et s'y greffer.

>> Etendre le réseau de liaisons douces (cycles,



Soigner le rapport à l'eau au sein des projets d'aménagement.

Pistes de projet

Démarches de sensibilisation à la pratique de coupe sélective.

Coopération touristique avec le Cantal et les départements limitrophes.

Routes touristiques thématiques, mettant en valeur la production locale et la qualité des paysages.

Service de navettes touristiques.

Une voie verte se greffant à la véloroute corrézienne, en direction de Beaulieu-sur-Dordogne.

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

marche) intercommunales, permettant la découverte des sites touristiques et paysages du territoire, à l'image du circuit La Dordogne, de villages en barrages.

> Développer le maillage touristique.

>> Encourager les itinéraires et diverses formes de connexion entre sites existants.

>> Permettre l'installation de nouvelles activités touristiques de faible envergure, à l'image d'un territoire de faible densité.

>> Conditionner l'installation de nouvelles activités touristiques au respect du socle naturel dans lequel elles s'inscrivent.

>> Encourager les équipements et installations utiles à la pratique d'un tourisme de « nature », propice à la découverte des paysages et à leur respect.

>> Accompagner la diversification des activités agricoles lorsqu'elles s'inscrivent dans une logique de valorisation touristique.

> Valoriser les installations touristiques existantes dans une optique de qualité paysagère.

>> Assurer la qualité des travaux de façade et de toiture sur les constructions perceptibles depuis des sites et axes touristiques majeurs.

>> Conserver la qualité des fronts bâtis et plus généralement, la qualité des espaces publics, le long des axes les plus fréquentés.

>> Garantir la qualité environnementale des installations touristiques existantes.

>> Assurer plus particulièrement la qualité des aménagements aux abords des sites touristiques majeurs, tel que le site des Tours de Merle.

> Développer le dispositif d'hébergement et de logement sur le territoire pour permettre une pratique touristique respectueuse de l'environnement et des paysages.

>> Conserver le taux de résidences secondaires, participant de l'activité du territoire, afin de faciliter la diffusion de son image.

Préserver les qualités des espaces publics, tant minérales que végétales.

> Soigner le traitement minéral des espaces publics, par un choix de matériaux adaptés et l'attention portée aux éléments de patrimoine et de petit patrimoine (anciens murs et murets, lavoirs, fontaines, bascules, etc.)

>> Valoriser les matériaux extraits du socle naturel (granite, lauze, structures à pans de bois, notamment).

> Entretenir l'inscription des hameaux dans



Valoriser les matériaux extraits du socle naturel

Soigner le traitement minéral des espaces publics



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

leur cadre agricole et naturel, par la préservation des haies et arbres existants notables, par le choix des matériaux de clôture, par un traitement de sol adapté, des orientations dictées par les vues et la prise en compte des facteurs bioclimatiques.

>> Protéger des arbres remarquables.

> S'inspirer des formes urbaines traditionnelles pour proposer des espaces partagés, des espaces de rencontre dans les nouveaux projets d'aménagement.

> Préserver les façades urbaines remarquables

>> Adapter les travaux aux caractéristiques du bâti ancien, à travers le soin apporté à l'enduit, au traitement des ouvertures et à la toiture.

>> Réinterpréter les gabarits et pentes de toits traditionnels, en les adaptant à la demande en logement.

> Qualifier les entrées de ville et de bourg, par la valorisation du patrimoine bâti et naturel.

> Veiller à soigner la relation entre les constructions neuves et le bâti ancien.

> Réhabiliter le bâti ancien notable, y compris les anciennes granges.

>> Préserver les caractéristiques typologiques du bâti rural.

>> Adapter la possibilité d'une réhabilitation à la capacité d'accueil du site et au respect de l'activité agricole et des milieux naturels.

>> Inciter à la reprise du bâti ancien.

>> Sensibiliser aux spécificités des constructions traditionnelles.

>> Accompagner la montée en compétences des entreprises du territoire dans le domaine de la réhabilitation.

> Protéger le patrimoine bâti remarquable.

>> Composer l'espace public afin de souligner l'exceptionnalité de ces constructions.



Réhabiliter le bâti ancien notable, y compris les anciennes granges

Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



Climat - Energie

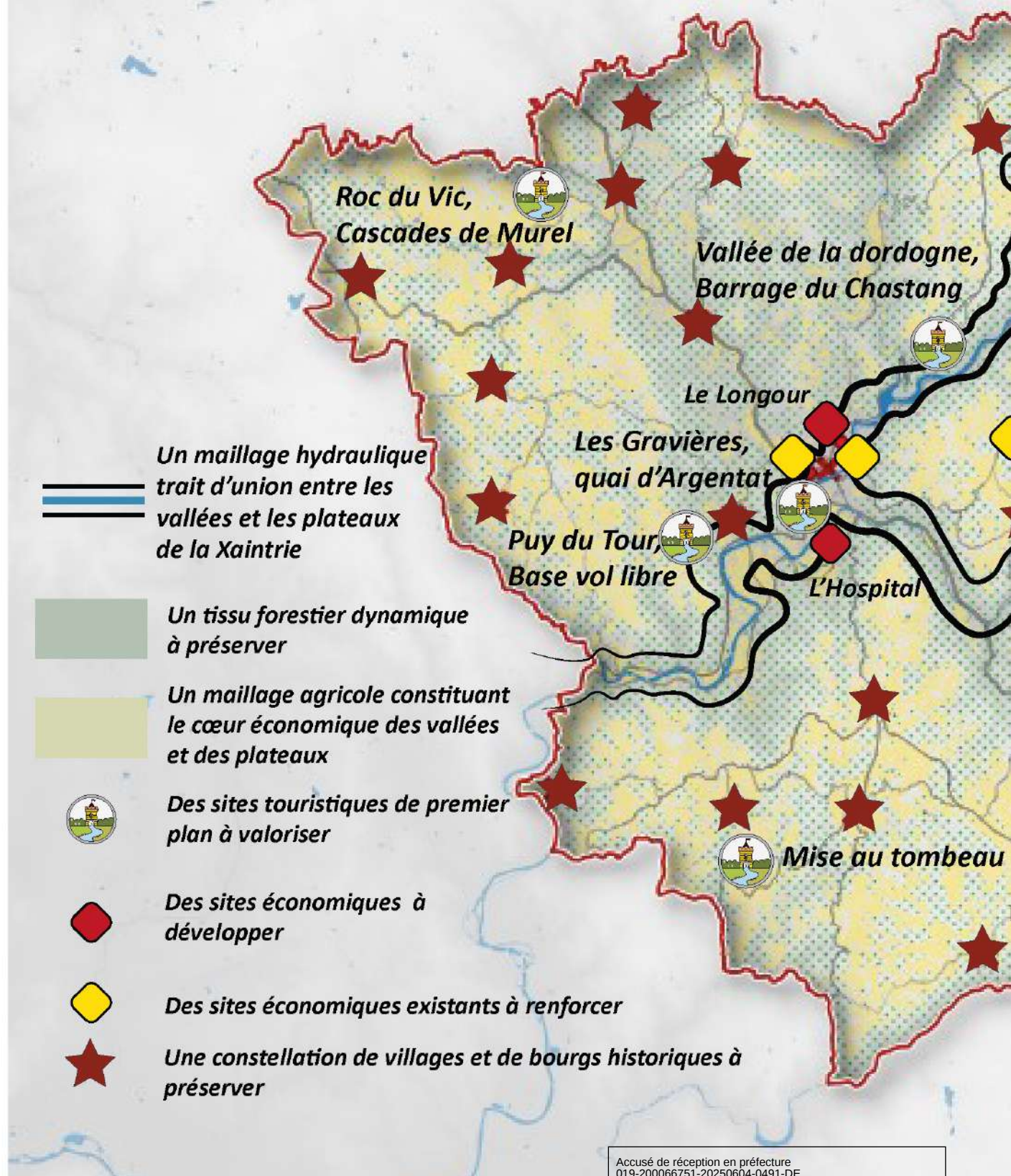


Paysage et patrimoine



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

XVD, UNE TERRE D'INITIATIVES DURABLES



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



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

Deuxième axe : XVD, un territoire en transition

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



La nécessité de favoriser une transition énergétique et environnementale

Les ateliers PADD ont souligné l'importance d'anticiper les risques climatiques en renforçant les structures existantes, telles que les chemins forestiers et les îlots de fraîcheur urbains. La transition énergétique a suscité de nombreux questionnements, avec une insistance sur le renforcement des infrastructures photovoltaïques, la promotion de la géothermie, les réseaux de chaleur bois et l'architecture bioclimatique. Enfin, la question d'un mode de vie plus sobre a été soulevée, visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle (via le covoiturage, les modes de déplacement doux, etc.) et à favoriser l'accès à des ressources locales de première nécessité.

Orientation B1

Viser une utilisation raisonnée des ressources.



Orientation B2

Animer la transition énergétique



Orientation B3

Agir dans le contexte du changement climatique



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

XVD, UN TERRITOIRE EN TRANSITION

Orientation B1

Viser une utilisation raisonnée des ressources.

Pérenniser et augmenter la production agricole locale contribuant à l'autonomie du territoire.

> Faciliter les circuits courts alimentaires

>> Encourager la consommation locale

>> Préserver les ressources par l'auto-consommation et des pratiques économes

>> Faciliter l'agriculture vivrière au sein des espaces urbanisés

>> Préserver le foncier agricole, en particulier lorsqu'il participe aux circuits courts alimentaires.

>> Conserver et permettre le développement des outils de transformation des filières agricoles locales (abattoir, laiterie).

Sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau

> Améliorer la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions de toutes origines

>> Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole

>> Favoriser la régulation de l'eau dans le sol par la reconquête des bandes végétalisées ou enherbées

>> Améliorer la qualité des rejets d'assainissement

>> Maîtriser le ruissellement urbain et améliorer la gestion des eaux pluviales

>> S'assurer de l'entretien régulier des installations d'assainissement autonome.

> Garantir un approvisionnement durable et économe en eau potable.

>> Assurer l'alimentation en eau potable de la population actuelle et à venir en permettant les aménagements utiles à la mise en oeuvre du Schéma Directeur d'Acheminement d'Eau Potable intercommunal.

>> Favoriser la récupération des eaux pluviales et valoriser les initiatives visant à économiser l'eau.

>> Économiser l'eau à destination de l'agriculture et permettre des aménagements sécurisant l'accès à la ressource en eau pour les exploitations agricoles.

>> Adapter le maraîchage à la capacité de la ressource en eau.



Adapter le maraîchage à la capacité de la ressource en eau.

Pistes de projet

Un schéma directeur de gestion de la ressource en eau (en cours)

Campagnes de sensibilisation aux économies d'eau.

Stratégie alimentaire locale.

Utilisation de la production agricole locale au sein des services de restauration collective du territoire.

Optimisation de l'éclairage public.

Installation de chaufferies bois.

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

>> Sécuriser les captages d'eau potable.

> Ne pas autoriser l'ouverture de nouveaux gisements alluvionnaires.

>> Ne pas accroître un déséquilibre déjà important entre utilisation et production d'alluvionnaires en favorisant leur utilisation économe en les réservant pour des usages bien spécifiques.

Rationaliser le réemploi des matériaux

> Optimiser le système de collecte des déchets en vue de leur recyclage.

>> Mettre en oeuvre des actions visant la prévention des déchets ou leur recyclage.

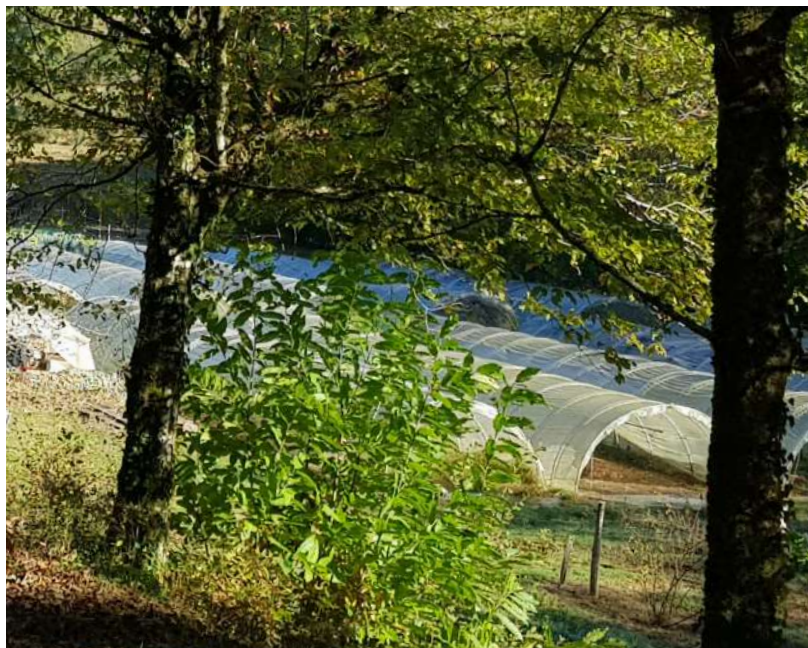
>> Proscrire l'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes.

> Assurer la connexion du territoire aux réseaux de traitement et de valorisation des déchets.

Limiter l'artificialisation des sols

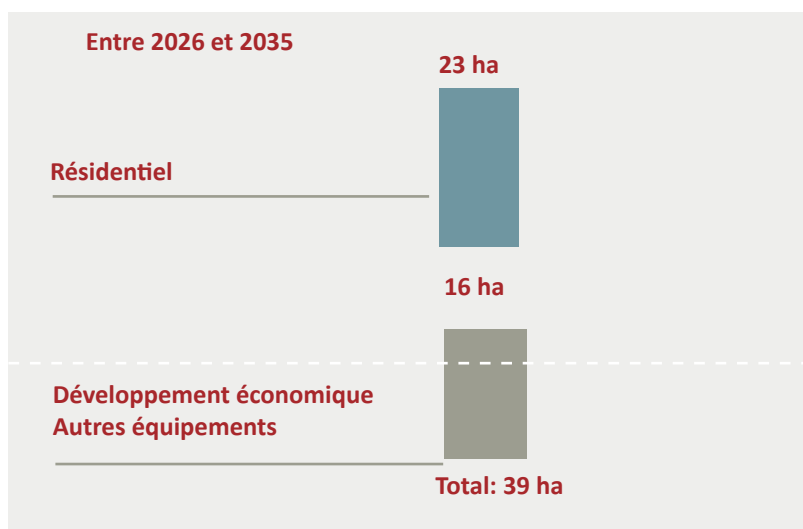
> Atteindre progressivement l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 en fixant un objectif de 49% de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 et de 30% de l'artificialisation entre 2021 et 2035. Sur les 39 ha de l'enveloppe totale (habitat, équipement et développement économique), 59%, soit 23 ha, seront prévus pour le développement de l'habitat.

L'étude de densification des zones déjà urbanisées, justifiant que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, se trouve dans le rapport de présentation.



Faciliter les circuits courts alimentaires

Objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des sols tels que définis dans le PLUi-H



Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



Climat - Energie



Paysage et patrimoine



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

XVD, UN TERRITOIRE EN TRANSITION

Orientation B2

Animer la transition énergétique

Réduire la consommation énergétique du territoire.

> Améliorer la performance énergétique des constructions

>> Favoriser des matériaux biosourcés produits localement dans la construction.

>> Réhabiliter les constructions vétustes en cœur de bourg.

>> Faciliter l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.

>> Accompagner l'amélioration thermique du parc bâti existant.

>> Concilier la recherche de performances énergétiques et environnementales avec les qualités patrimoniales des bâtisses traditionnelles.

>> Inciter à la réhabilitation globale de la construction.

>> Produire un parc de logements neufs performants du point de vue énergétique et respectant des principes d'orientation bioclimatique.

> Maîtriser l'impact des déplacements

>> Mettre en place une nouvelle offre de transport pour se rendre au travail.

>> Faciliter le développement des services itinérants.

>> S'appuyer sur l'infrastructure numérique pour améliorer l'accessibilité du territoire.

>> Donner au télétravail les conditions de son essor.

>> Encourager l'installation d'espaces numériques permettant la mutualisation des connexions et le coworking.

>> Permettre à tout un chacun d'accéder à une connexion internet grâce au réseau très haut débit et au déploiement de la fibre optique sur le territoire.

>> Accompagner la dématérialisation des services publics.

Améliorer, optimiser et intégrer la production d'énergie du territoire, au regard de ses qualités environnementales et paysagères.

> Conforter et entretenir la production hydro-électrique sur le territoire.



Privilégier le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties.

Pistes de projet

Envisager la création d'une société d'économie mixte hydroélectrique en partenariat avec les territoires voisins.

Actions de sensibilisation pour la bonne intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie domestique.

Plateforme de rénovation en lien avec les professionnels du BTP sur le territoire.

Signalétique pour la lisibilité des producteurs de matériaux, professionnels du bâtiment du territoire pour les habitants et porteurs de projet.

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

>> Optimiser les ouvrages de production hydro-électriques existants.

>> Intégrer le territoire dans un réseau élargi de partenaires.

>> Encourager l'installation de nouvelles installations hydro-électriques, sous réserve de mesurer leur impact sur l'environnement.

>> Accueillir une station de transfert d'énergie électrique par pompage sur le site de Redenat.

> Adapter l'impact paysager des installations utiles à la filière énergétique à la sensibilité des sites et à la nature des équipements.

> Diversifier la production d'énergie à partir de sources renouvelables.

>> En particulier, encourager l'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable.

> Favoriser l'implication locale au sein des projets de production d'énergie renouvelables à travers d'éventuels engagements dans le capital des futures sociétés d'exploitation d'énergies renouvelables et l'encouragement des démarches citoyennes.

>> Encourager la production d'énergie domestique.

> Accompagner l'évolution du réseau électrique par l'implantation de nouveaux postes sources.



Conforter et entretenir les sites de production hydro-électrique sur le territoire.

Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



Climat - Energie



Paysage et patrimoine



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

XVD, UN TERRITOIRE EN TRANSITION

Orientation B3

Préserver les espaces naturels dans le contexte du changement climatique

Préserver les puits de carbone d'un territoire refuge pour la biodiversité

> Anticiper l'évolution des boisements.

>> Permettre la plantation de nouvelles essences, lorsque celles-ci sont davantage adaptées aux nouvelles conditions climatiques, tout en assurant une transition paysagère douce.

>> Intégrer le rôle de l'arbre pour les exploitations agricoles, notamment pour faciliter l'agroforesterie.

> Préserver les pentes boisées.

>> Eviter les coupes rases et accompagner les démarches de coupe sélective

> Conserver la qualité du couvert végétal dans les gorges.

Préserver la biodiversité

> Encourager la protection de l'habitat d'espèces menacées.

>> Accompagner la mise en place du projet de réserve naturelle régionale sur les bords de la Maronne.

> Soutenir la préservation des milieux aquatiques et les écosystèmes associés

>> Encourager la préservation de la végétation de bords de rive.

>> S'orienter vers une préservation des vallées encaissées des principaux cours d'eau.

>> Valoriser la renaturation du site des Gravières à Argentat-sur-Dordogne et développer le développement de la trame verte et bleue à ses abords.

> Eviter dans la mesure du possible les milieux humides, en écho avec la sécurisation de la ressource en eau.

> Encourager l'évitement des projets sur les milieux ouverts, pelouses et autres milieux secs et rocheux d'intérêt.

>> Maintenir le foncier agricole.

> Inciter à la préservation des continuités écologiques du territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)



Préserver les continuités écologiques du territoire

Pistes de projet

Observatoire des essences forestières

Recherche sur l'anticipation et l'adaptation au changement climatique des milieux forestiers.

Actions de communication sur le rôle de Xaintrie Val'Dordogne dans la perspective du changement climatique.

Sensibilisation au risque aux abords des cours d'eau.

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

>> Entretenir les continuités écologiques au sein des espaces les plus artificialisés, en particulier à Argentat-sur-Dordogne.

>> Préserver les haies d'intérêt écologique aux abords des bourgs.

> Eviter, réduire ou compenser l'impact des projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Intégrer la gestion des risques

> Prendre en compte les risques d'inondation

>> Limiter l'imperméabilisation des sols.

>> Maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

>> Conserver les capacités d'évacuation des émissaires naturels.

>> Préserver et/ou restaurer les zones d'expansion de crue.

>> Favoriser une approche urbanistique et paysagère des projets d'aménagement intégrant et valorisant la place des espaces inondables à préserver ou reconquérir comme un élément primordial du cadre de vie, en leur redonnant un usage adapté (ex : aménagements de berges en ville ...).

>> Favoriser la reconquête de zones naturelles d'expansion des crues

>> Promouvoir le ralentissement dynamique naturel dans les bassins versants (zones humides, haies, talus, couverts végétaux hivernaux, espaces boisés...) à l'échelle d'entités hydrographiques cohérentes permettant de faciliter l'infiltration et la rétention des eaux dans les sols en s'assurant de la non augmentation des risques en amont de ces aménagements

> Prendre en compte le risque de ruissellement.

> Prendre en compte les nuisances sonores ainsi que l'exposition aux polluants aux abords des axes les plus fréquentés

> Prendre en compte les contraintes liées à la nature du sol, notamment :

>> les risques miniers

>> la présence d'anciennes exploitations minières, notamment les sites uranifères

>> le retrait-gonflement des argiles.



Concilier la recherche de performances énergétiques et environnementales avec les qualités patrimoniales des bâtisses traditionnelles.

Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



Climat - Energie

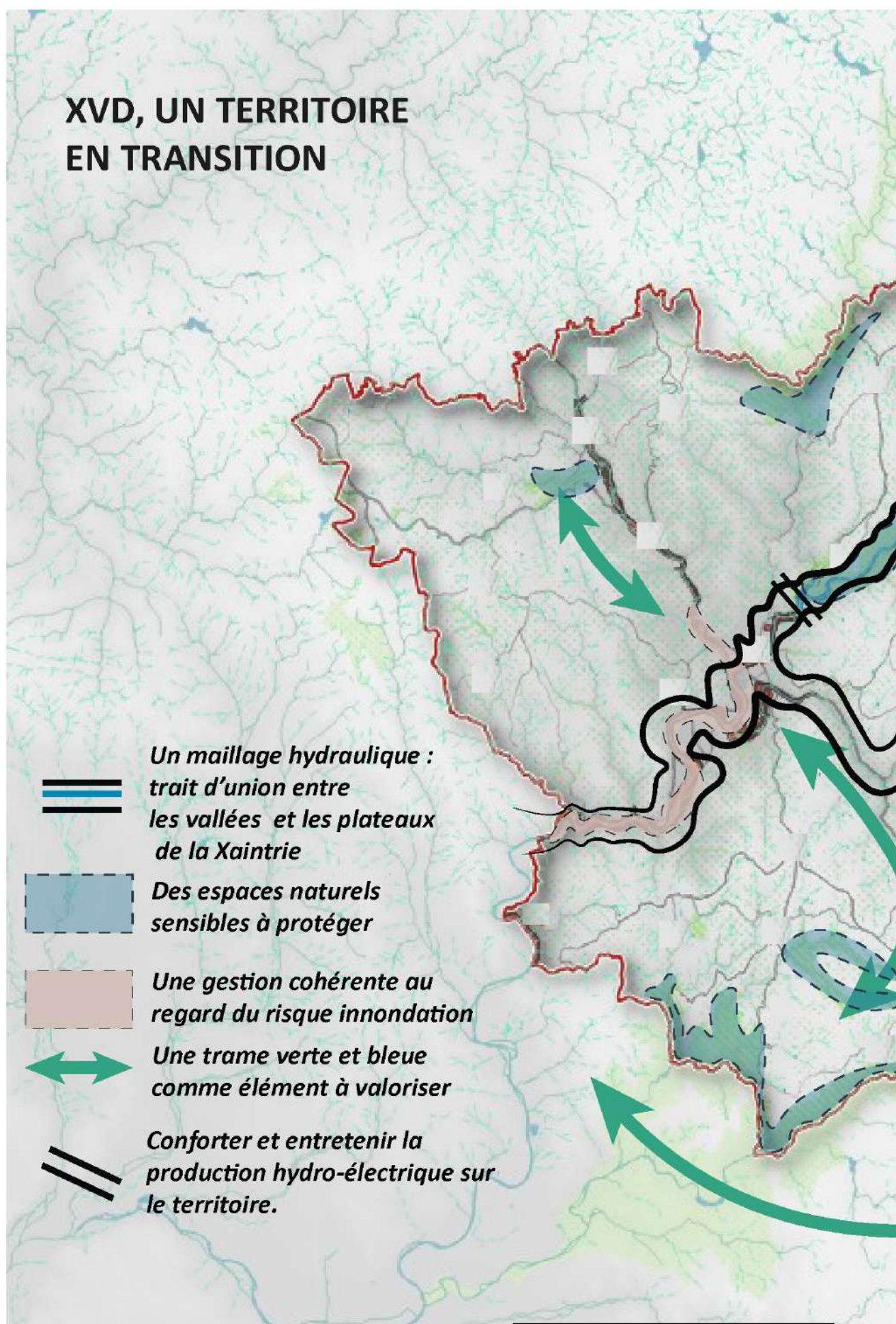


Paysage et patrimoine

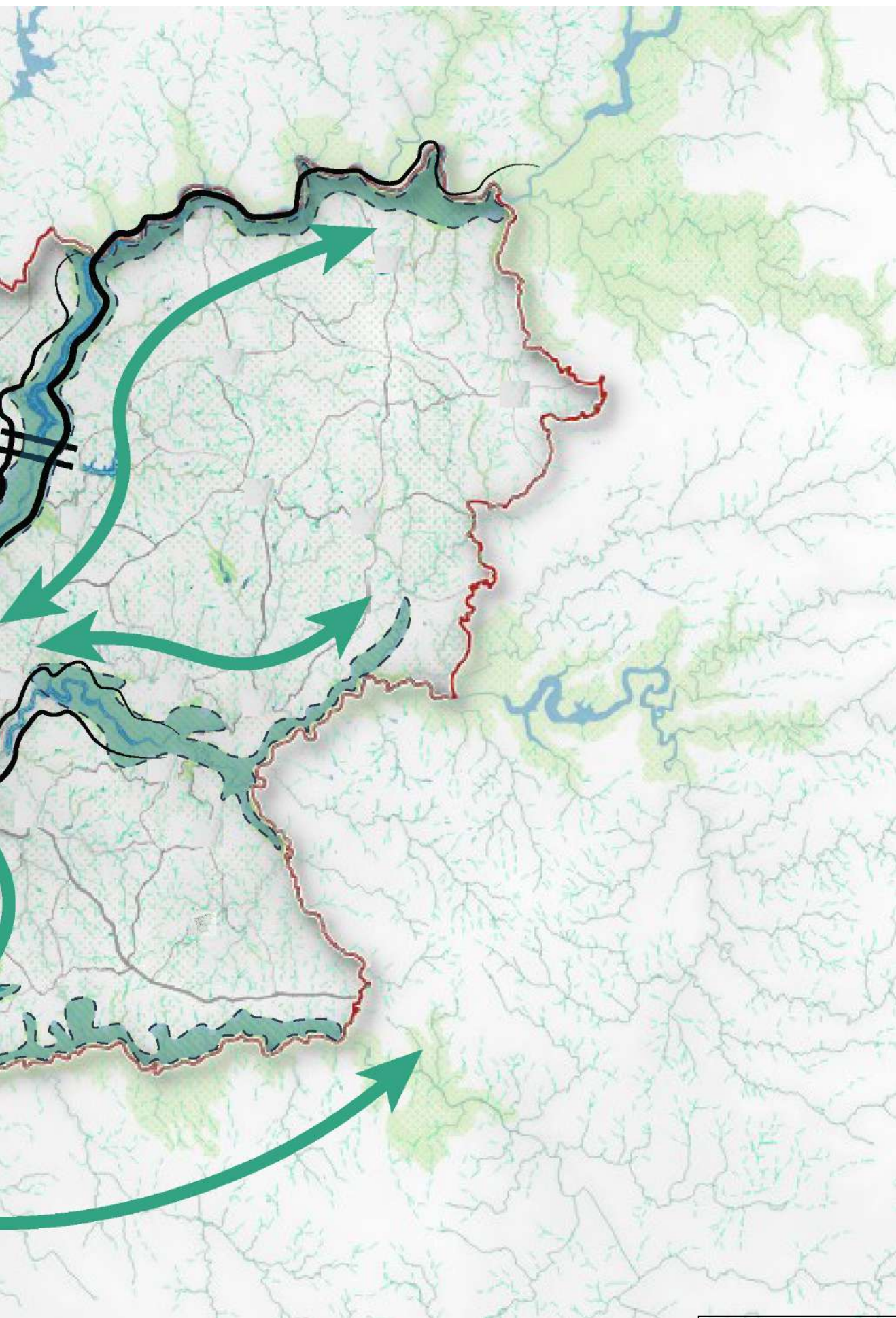


Accusé de réception en préfecture
019-200066751-20250604-0491-DE
Date de télétransmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

XVD, UN TERRITOIRE EN TRANSITION



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



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

Troisième axe : XVD, une constellation rurale en réseau

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



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

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

Orientation C1

Impulser une nouvelle dynamique territoriale au moyen des bourgs.



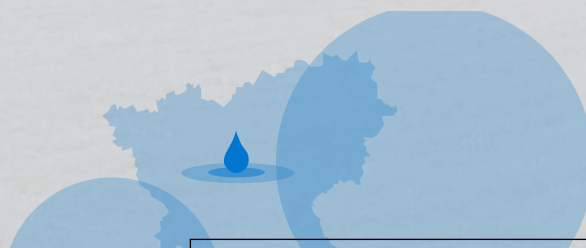
Orientation C2

Renouveler les hameaux et lutter contre l'isolement



Orientation C3

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



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

XVD, UNE CONSTELLATION RURALE EN RESEAU

Orientation C1

Impulser une nouvelle dynamique territoriale en prenant appui sur les bourgs.

Infléchir la dynamique démographique

> Attirer de jeunes actifs en misant sur le cadre de vie et la stimulation des initiatives économiques et sociales.

>> Développer le dispositif de formation du territoire.

>> Adapter le parc de logements pour améliorer et développer l'offre locative et les solutions d'hébergement pour les étudiants en formation et les travailleurs de passage.

> Améliorer la disponibilité du parc de logements pour permettre l'accueil d'habitants, notamment les plus fragiles, au plus près des services.

>> Produire de petits logements locatifs sociaux en coeur de bourg, en les recommandant particulièrement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les petites villes d'Argentan-sur-Dordogne et Saint-Privat afin de répondre aux besoins de tous, notamment des jeunes, des étudiants, des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

>> Conforter les pôles d'emplois en s'assurant de la disponibilité de logements à proximité immédiate, de manière à réduire la dépendance à la voiture.

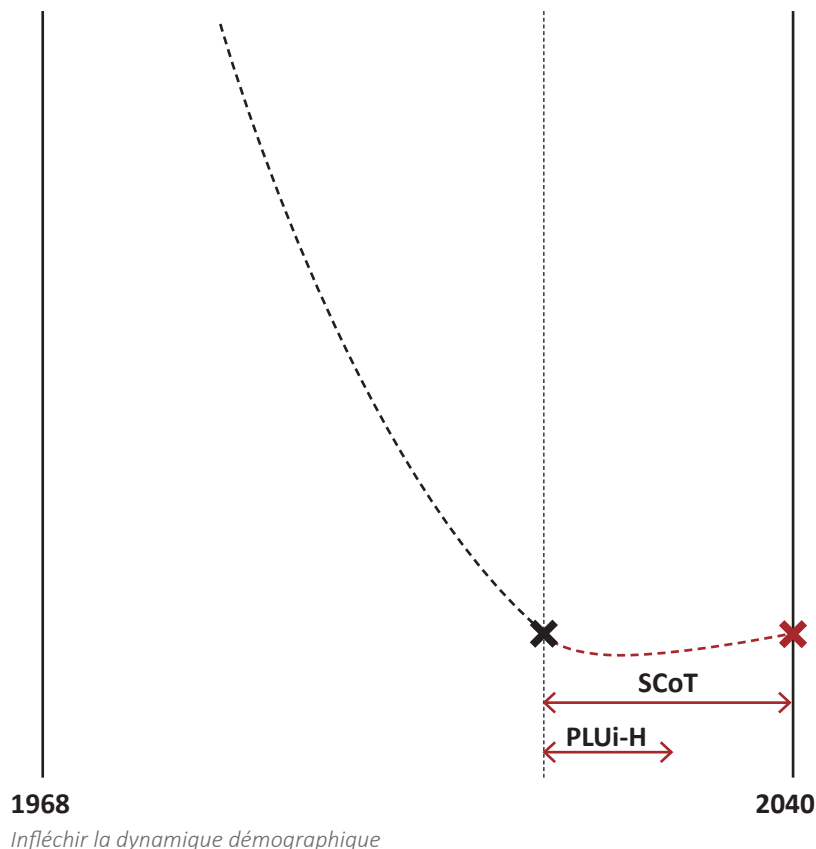
Organiser l'accessibilité aux services à partir de pôles de proximité : les bourgs du territoire.

> Conforter le maillage de services de proximité sur les bourgs.

>> Encourager l'implantation de commerces et d'équipements multi-services

>> Faciliter l'apparition d'activités pour répondre à la saisonnalité du territoire, y compris des services itinérants.

>> Implanter les équipements recevant du public au sein des bourgs.



Pistes de projet

Programme «Petites Villes de demain» ainsi que d'autres démarches transversales de revitalisation (ORT par exemple) des coeurs de bourg et coeurs de ville.

Registre des dispositifs d'aide et faciliter leur compréhension.

Enveloppe financière pour le maintien du dernier commerce.

Inventaire du foncier sur le territoire.

Opérations de logements innovantes (programme, cadre bâti, montage)

Politique de formation professionnelle, partenariats avec les professionnels et les instituts de formation.

Gestion prévisionnelle de l'emploi et des compétences territorialisées

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

>> Mettre en œuvre les conditions du maintien du dernier commerce dans l'ensemble des communes.
>> Conserver les installations de santé, à l'image des maisons d'accueil spécialisées.

> Revitaliser les bourgs du territoire

>> Résorber la vacance par une action générale sur l'attractivité du parc ancien.

>> Mettre en oeuvre des projets d'aménagement de l'espace public au sein des centres-bourgs, afin de proposer des espaces de rencontre de qualité.

>> S'inscrire dans une démarche globale d'amélioration du parc de logements existants, notamment au moyen d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

>> Exploiter l'amélioration des infrastructures numériques au profit d'initiatives économiques, sociales (santé notamment), en complément - lorsque cela est possible - de services de proximité installés au bourg.

>> Sécuriser les abords des axes les plus fréquentés.

> Organiser les mobilités pour l'accès aux services du quotidien sur les bourgs.

>> Conforter les pôles d'emplois afin de limiter les déplacements domicile-travail.

> Mobiliser prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

>> Eviter l'installation de commerces en périphérie, accessibles seulement en voiture.

>> Au sein d'un même bourg, consolider les relations entre les entités bâties le composant.

>> Interroger le devenir des enclaves séparant le coeur historique du bourg et les ensembles pavillonnaires récents.

>> Réinvestir les friches, notamment à vocation économiques.

>> Prendre en compte l'état des stations et réseaux d'assainissement.

>> Adopter un mode de développement cohérent avec la capacité des réseaux et plus généralement, de la capacité d'accueil des sites

> Veiller à ce que chaque enfant du territoire puisse accéder à une école primaire à moins de 20 min de chez lui en voiture (30 min en transport en commun).

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

> Organiser l'accès aux services de santé, d'éducation secondaire, aux principaux équipements (sportifs et culturels notamment) depuis Argentat et Saint-Privat.

>> Conforter les maisons médicales en place.



Mettre en œuvre les conditions du maintien du dernier commerce dans l'ensemble des communes.

>> Développer des itinéraires quotidiens cyclables à Argentat.

>> Maintenir la présence des services administratifs, ou à défaut, de points d'accès numériques à ces mêmes services.

> Maintenir l'offre commerciale sur Argentat et Saint-Privat.

>> Limiter en particulier l'évasion commerciale alimentaire par la redynamisation des centres-villes.

>> Favoriser le commerce de proximité dans les centres anciens.

>> Assurer la bonne accessibilité pour tous les modes de déplacement aux secteurs commerciaux stratégiques.

>> Modifier la perception des linéaires commerciaux vacants en coeur, par un travail de revitalisation global et l'évolution des cellules commerciales des coeurs de ville.

> Valoriser les espaces non artificialisés, enclavés au sein de constructions.

> Revitaliser les centres-villes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat.

>> Inscrire dans la durée les démarches d'amélioration de l'habitat sur ces deux espaces, notamment pour les personnes âgées ou en situation de handicap, moins à même de se déplacer en voiture.

>> Rechercher la restructuration d'îlots vacants afin d'insuffler une nouvelle dynamique en coeur de bourg.

>> Mettre en place des projets de logement accessibles au sein des espaces urbanisés, à proximité des services.

>> Lutter contre le phénomène de vacance.

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

> Conforter les principaux sites d'emplois par secteur.

> Prendre en compte la présence de services et d'équipements collectifs dans les perspectives de développement des bourgs.



Revitaliser les centres-villes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat.

Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



Climat - Energie



Paysage et patrimoine



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

XVD, UNE CONSTELLATION RURALE EN RESEAU

Orientation C2

Renouveler les hameaux et lutter contre les situations d'isolement

Désenclaver des espaces de vie fragiles

> Entretien des axes routiers structurants pour le territoire.

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

>> Assurer une offre de services et d'emplois par bassin :

- La Xaintrie blanche, entre la Dordogne et la Maronne

- La Xaintrie noire, entre la Dordogne, la Maronne et la Cère

- Le pays d'Argentat et le haut plateau corrézien, au Nord de la Dordogne.

>> Veiller en particulier à l'amélioration de l'accessibilité aux services en Xaintrie Noire.

> Développer les mobilités sous toutes leurs formes.

>> Accompagner le développement du covoiturage

>> Développer l'autopartage pour faciliter l'accès à la voiture pour tous

>> Développer les mobilités douces, en particulier le réseau cyclable.

>> Développer les mobilités de demain.

>> Encourager le développement des services et commerces itinérants.

> Promouvoir la non-mobilité pour éviter les trajets inutiles

>> Augmenter les échanges sans déplacement via les outils numériques.

>> Développer la multifonctionnalité afin de rapprocher les lieux de vie des lieux d'activités et de consommation

Adapter le bâti, pour améliorer le confort des personnes isolées et en précarité

> Adapter le parc de logements aux besoins des personnes âgées.



Produire de petits logements à proximité des services, notamment à des fins de location.

Pistes de projet

Réseau d'entreprises et d'associations acteurs du lien social.

Solutions de mobilités adaptées aux enjeux de la ruralité.

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

- >> Améliorer l'accessibilité des logements.
- >> Maîtriser les loyers.
- >> Produire de petits logements à proximité des services, notamment à des fins de location.
- >> Mobiliser l'offre de logements existante pour améliorer le parcours résidentiel des personnes âgées ou handicapées.
- >> Coordonner les articulations entre les dispositifs, notamment hébergement/logement.
- >> Améliorer les modalités de participation des acteurs aux dispositifs d'hébergement et de logement.

> Garantir une offre locative bon marché.

- >> Maîtriser le prix des loyers du parc privé pour l'adapter aux revenus des habitants.
- >> Solliciter le parc de logements communaux

> Lutter contre les situations d'isolement au sein du parc bâti.

- >> Encourager les expériences d'habitat intergénérationnel.
- >> Diversifier l'offre de logement et d'hébergement pour les personnes âgées.
- >> Développer les services à la personne et les initiatives vecteur de lien social.

> Permettre le maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions, en améliorant le parc de logements.

- >> Renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne et non décent.
- >> Accompagner l'amélioration globale du parc de logements.
- >> Lutter contre la précarité énergétique.

> Tirer profit du gabarit des constructions anciennes pour imaginer des montages d'opérations atypiques, participant au lien social.

- >> Faciliter l'émergence de solutions adaptées et accompagner les projets innovants à destination des différents publics.
- >> Solliciter le parc de logements communaux

> Identifier la communauté de communes, à travers son centre Intercommunal d'actions sociales, comme un interlocuteur en matière d'habitat et d'hébergement pour les habitants.



Mettre en œuvre les conditions du maintien du dernier commerce dans l'ensemble des communes.

Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



Climat - Energie



Paysage et patrimoine



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

XVD, UNE CONSTELLATION RURALE EN RESEAU

Orientation C3

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

S'appuyer sur des territoires physiques

> Renforcer les partenariats pour la gestion durable de la ressource en eau.

>> Sécuriser l'approvisionnement en eau potable, en particulier lors des mois d'été.

> Organiser les circuits courts alimentaires avec les territoires voisins, notamment en lien avec le projet alimentaire territorial porté par le PETR.

> Définir un projet touristique à l'échelle de la Dordogne en confortant et développant les relations aux territoires amont et aval.

> Renforcer la continuité historique entre la Xaintrie et le Cantal, notamment par la valorisation touristique.

>> Travailler des itinéraires de découverte du territoire, afin de faire connaître les productions locales ainsi que les trésors du territoire.

> Partager le projet énergétique de XVD avec les territoires voisins producteurs, afin d'assurer une politique de développement profitable aux territoires ressources.

Se connecter aux pôles voisins

> Maintenir et développer les lignes de transport en commun vers les agglomérations voisines

> Maintenir les gares SNCF à proximité

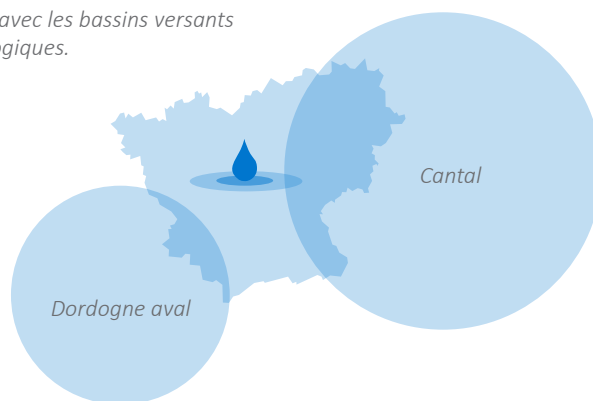
>> Faciliter les mobilités vers les pôles multimodaux voisins, et en particulier Brive-la-Gaillarde (gare SNCF, aéroport), Tulle et Aurillac.

>> Faciliter l'accès aux infrastructures de centralités collectives les plus proches (hôpitaux, notamment).

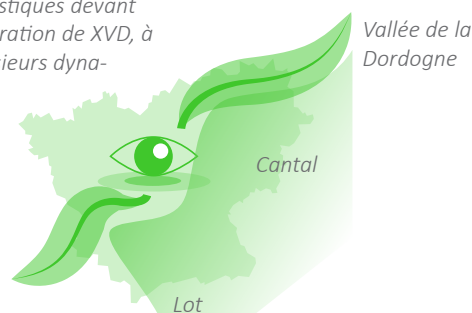
>> Développer les coopérations territoriales avec les polarités extérieures pour tirer parti de leur proximité et de leur dynamisme.

> Ouvrir le territoire vers les espaces régionaux

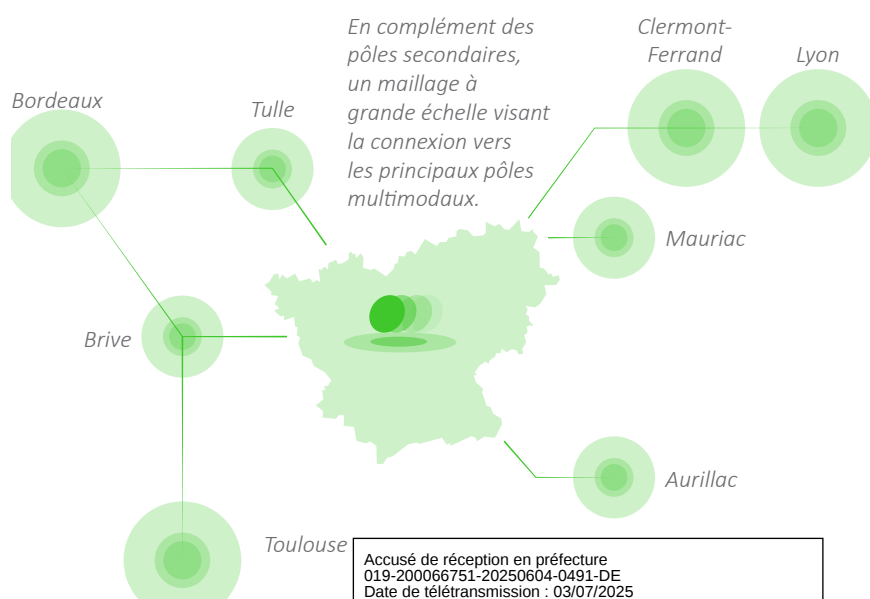
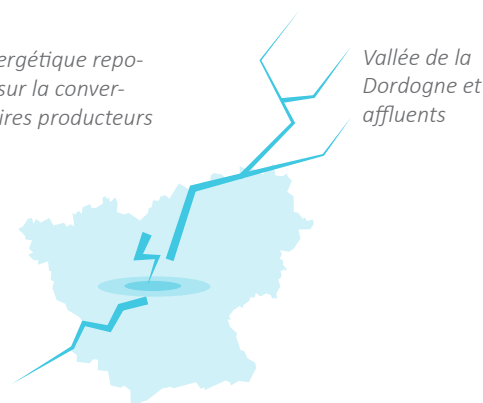
Une politique de gestion de la ressource en eau à construire en lien avec les bassins versants hydrologiques.



Des actions touristiques devant permettre l'intégration de XVD, à la croisée de plusieurs dynamiques.



Une stratégie énergétique reposant pour partie sur la convergence des territoires producteurs d'énergie.



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

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

les plus proches

>> Ouvrir le territoire vers les villes moyennes de Brive, Tulle, Aurillac et Mauriac.

>> S'appuyer sur les métropoles de Bordeaux, Clermont-Ferrand, Lyon et Toulouse, dans une logique de coopérations territoriales équilibrées

Organiser la réponse au défi démographique.

> Générer une forme de résonance dans l'action du Massif par une action concertée des territoires motivés.

>> Mutualiser l'ingénierie.

>> Convenir de cadres opérationnels plus larges afin de réaliser des économies d'échelle et d'améliorer la portée de l'action.

>> Associer les territoires en déprise à proximité ainsi que les agglomérations voisines.

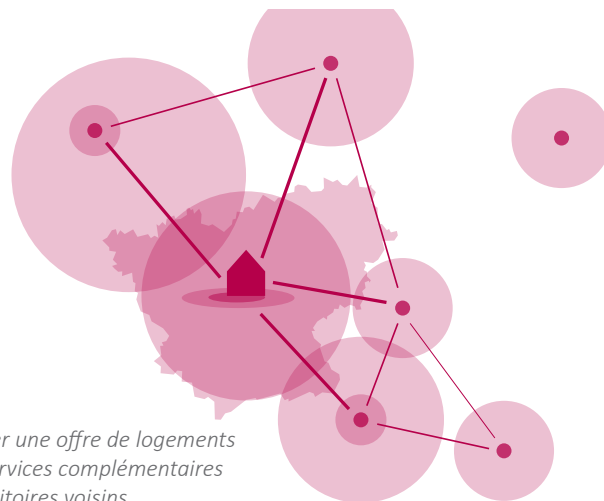
Viser la cohérence territoriale au-delà des limites de l'intercommunalité

> Promouvoir la connexion interterritoriale et rendre davantage visible le territoire dans les différentes scènes régionales et locales

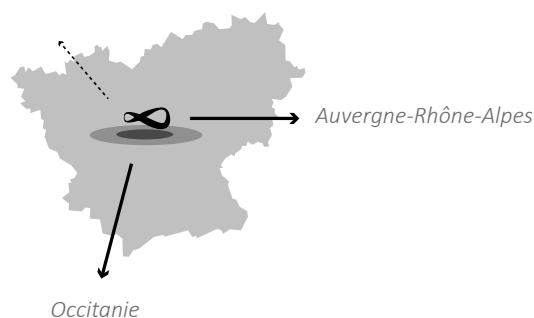
>> Rendre plus lisible le territoire dans les instances régionales et les schémas régionaux

>> Développer des relations avec les territoires de SCoT limitrophes

>> Assurer la cohérence des orientations du SCoT XVD avec les SCoT contigus



Proposer une offre de logements et de services complémentaires aux territoires voisins.



Dépasser les discontinuités administratives pour travailler la cohérence territoriale en lien avec les territoires voisins d'Occitanie et d'Auvergne-Rhône-Alpes

Evaluation environnementale

Biodiversité



Ressources naturelles



Risques



Nuisances et pollutions



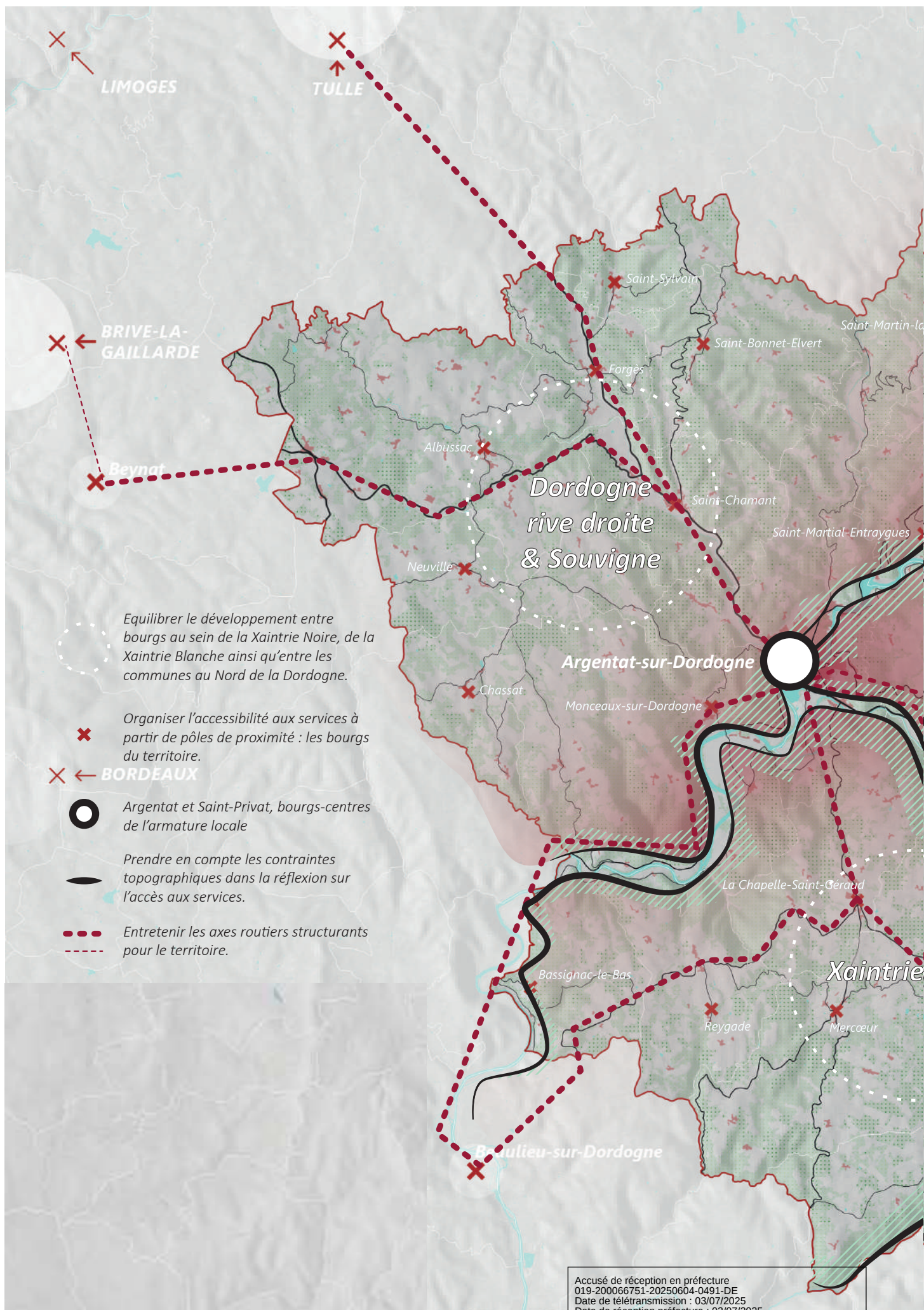
Climat - Energie



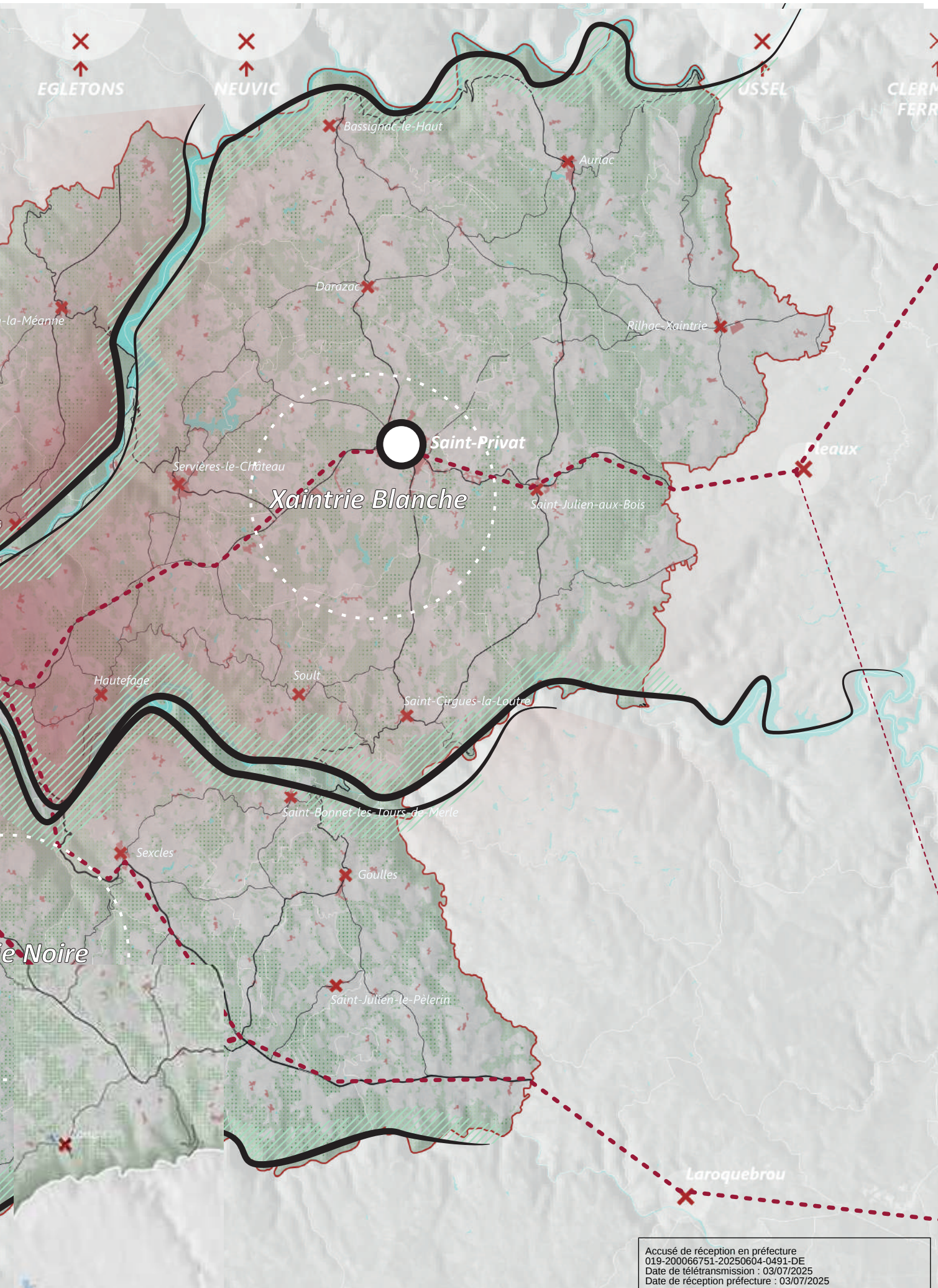
Paysage et patrimoine



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



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



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



Xaintrie
Vallée de la Dordogne
Communauté de Communes

Accusé de réception en préfecture
019-200066751-20250604-0491.DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Stano