

Cauvaldor

PLUIH

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

CHANGEMENTS DE DESTINATION – DOSSIER ARRETE LE 22 avril 2024

BOURIANE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 DEFINITION ET PRESENTATION DU DOCUMENT	3
2 LAMOTHE-FENELON	5
3 LOUPIAC	9
4 MASCLAT	12
5 NADAILLAC-DE-ROUGE	13
6 PAYRAC	15

Article L. 151-11 du code de l'urbanisme

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les changements de destination ont fait l'objet d'une fiche de renseignements communiquée à chaque commune, permettant aux élus locaux de recenser les changements de destinations effectifs. Cela dans le respect strict des critères du deuxième alinéa de l'article L151-11, à savoir : ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère, et disposer d'une capacité de réseaux et voirie à proximité immédiate du bâtiment (environ 100m).

Entre les mois de décembre 2022 et avril 2024, les retours réguliers des communes ont permis d'identifier 1470 changements de destination potentiels sur l'ensemble du territoire de CAUVALDOR.

Ces changements de destination potentiels, respectant les textes et renseignés au travers d'une fiche particulière, ne représentent pas l'enveloppe prévue dans le projet. En effet, cette enveloppe a été déterminée par ailleurs, sur la base des données ADS (permis pour réhabilitation avec changement de destination) et d'informations statistiques relevées auprès d'agences immobilières. Il a donc été constaté un rythme de 40 réhabilitations avec changement de destination par an (période de référence : du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2021). La mobilisation de bâti existant proposée dans le projet est de répondre aux enjeux d'accueil de population, de mobilisation d'un bâti patrimonial, de maintien du taux de résidence secondaire et de diversification de l'offre de logement. Cela se traduit dans les objectifs du PADD par une mobilisation, pour la production de logements, du bâti existant à hauteur de 20%, soit entre 450 et 500 réhabilitations. Compte tenu de l'effort fait sur la mobilisation de la vacance (environ 9%), nous pouvons estimer le rythme de production de logements par changement de destination à 250, soit environ 25 par an. En additionnant à cela la part de changements de destination en hébergement touristique, le PLUi-H retient une valeur de 400 changements de destination pour la période du projet.

1 | Définition et présentation du document

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Il fait référence à une modification dans l'utilisation prévue d'un bâtiment tel que défini par les réglementations d'urbanisme locales. Par exemple, un bâtiment agricole peut être reconverti en un espace résidentiel.

Le présent document liste l'ensemble des changements de destination de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne, par commune. Chaque changement est identifié par un identifiant unique, une localisation (référence cadastrale, lieu-dit), une photo et une description succincte.

Nom de la commune

Identifiant unique

Destination
H : Habitation
C : Commercial

Référence cadastrale et lieu-dit

Description

Identifiant unique	Référence cadastrale et lieu-dit	Description
ALV_001 / H	AB 27 - VIROULOU	Ancien four à pain. Panneaux photovoltaïques
ALV_002 / H	AB 27 - VIROULOU	Ancienne grange en bon état

2 | LAMOTHE-FENELON



LAMF_004 / H
C 300 - RIVIERE DE CAMP OUEST

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 134, 135, 137, 136, 138, 139, 1130, and 1131. The photo shows a stone building with a blue door.



LAMF_005 / H
A 90 - TRAVERS DE GAULIAC

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 47, 48, 46, 90, 89, 29, 103, and 93. The photo shows a large stone barn.



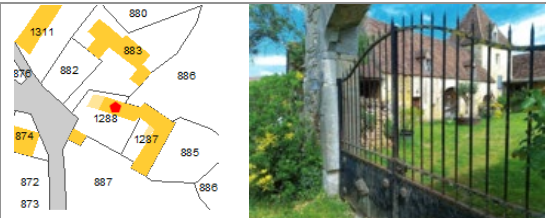
LAMF_009 / H
A 1182 - MAS DEL BOSC
MAS DEL BOSC

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 1187, 1183, 1182, 1184, 1185, and 1187. The photo shows a green field with a stone building in the background.



LAMF_013 / H
A 1150 - MAS DEL BOSC

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 706, 1149, 708, 1148, 1151, 1152, 700, 1075, 1089, 1090, and 1177. The photo shows a stone building with a tiled roof.



LAMF_014 / H
B 1288 - LES STAYSSOUS

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 1311, 876, 882, 883, 886, 874, 1288, 1287, 885, 872, 887, and 886. The photo shows a stone building behind a black metal fence.



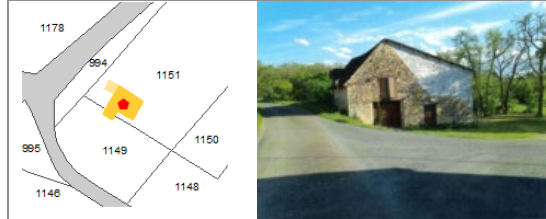
LAMF_015 / H
A 708 - MAS DEL BOSC

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 1149, 1152, 708, 713, and 1045. The photo shows a stone building in a green field.



LAMF_017 / H
B 1161 - LE CARRAL

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 1158, 1159, 170, 1161, 1160, 175, 1163, 1164, 1165, and 1166. The photo shows a stone building with a tiled roof.



LAMF_019 / H
B 1151 - LES ROCHERS

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 1178, 994, 1151, 995, 1149, 1150, 1146, and 1148. The photo shows a stone building with a tiled roof.



LAMF_020 / H
B 1114 - LES ROCHERS

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 1146, 1147, 1112, 1114, 1113, 1097, 1098, 1099, and 1275. The photo shows a stone building in a green field.



LAMF_024 / H
A 1033 - LE FREUX

The map shows a yellow highlighted area with parcel numbers 1024, 1033, 1034, 1024, 1023, and 1027. The photo shows a stone building with a tiled roof.

CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE




LAMF_025 / H
A 1033 - LE FREUX




LAMF_030 / H
C 892 - ARNAUDIÈRES




LAMF_026 / H
B 684 - LASCOMBES




LAMF_031 / H
B 873 - LES STAYSSOUS




LAMF_027 / H
B 132 - RIVIERE D'EMBOLY




LAMF_032 / H
B 874 - LES STAYSSOUS




LAMF_028 / H
B 1255 - EMBOLY-EST




LAMF_035 / H
B 1214 - GREZES-NORD




LAMF_029 / H
C 1066 - GREZES-NORD




LAMF_036 / H
B 1214 - GREZES-NORD

CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE




LAMF_038 / H
B 707 - LES GAUBIS




LAMF_047 / H
C 926 - BORIE BLANCHE




LAMF_039 / H
B 1253 - EMBOLY-EST




LAMF_048 / H
A 708 - MAS DEL BOS




LAMF_040 / H
B 1253 - EMBOLY-EST




LAMF_049 / H
B 1107 - LES ROCHERS




LAMF_042 / H
B 445 - SUS PRATS DES STAYSSOUS




LAMF_050 / H
B 675 - CAUSSADIE




LAMF_043 / H
A 538 - MAS DEL BOS




LAMF_052 / H
A 44 - TRAVERS DE GAULIAC

CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE



3 | LOUPIAC



LOUP_001 / H
I 181 - LE MAS
Grange



LOUP_002 / H
I 181 - LE MAS
Grange



LOUP_003 / H
I 321 - LE MAS
Grange



LOUP_004 / H
I 385 - LES SARNELS
Grange



LOUP_005 / H
I 391 - LA TOULOUSIE
Grange



LOUP_006 / H
I 391 - LA TOULOUSIE
Grange



LOUP_007 / H
I 205 - LE MAS
Grange



LOUP_008 / H
I 324 - LE MAS
Grange



LOUP_009 / H
I 380 - LES SARNELS
Grange



LOUP_010 / H
I 380 - LES SARNELS
Grange

CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE




LOUP_011 / H
B 717 - LES SARNELS
Grange




LOUP_016 / H
I 529 - LE BREIL
Grange




LOUP_012 / H
G 119 - LES DRUTS
Grange




LOUP_017 / H
B 3 - LES GRAUX
Grange




LOUP_013 / H
I 496 - LE CHATEAU
Grange




LOUP_018 / H
B 11 - LES GRAUX
Grange




LOUP_014 / H
I 643 - LES BERNADOUX
Grange




LOUP_019 / H
I 384 - LES SARNELS
Grange




LOUP_015 / H
A 235 - LA TOULOUSIE
Grange




LOUP_020 / H
A 201 - LES GRAUX
Grange

CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE




LOUP_021 / H
I 550 - LACARRIERE-NORD
Bâtiment




LOUP_026 / H
A 235 - LA TOULOUSIE
Grange attenante au manoir




LOUP_022 / H
I 822 - LACARRIERE-NORD
Grange



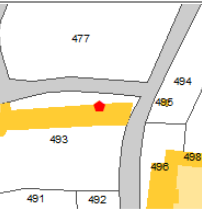


LOUP_027 / H
B 730 - LA TOULOUSIE
Grange




LOUP_023 / H
I 822 - LACARRIERE-NORD
Grange




LOUP_024 / H
A 540 - LES COMBELLES
Grange


LOUP_025 / H
I 493 - LE CHATEAU
Grange

4 | MASCLAT



MAS_001 / H
D 582 - LES CLAUX

The map shows a rural area with several yellow-shaded parcels. Parcel 582 is highlighted with a red dot. The photograph shows a long, single-story stone building with a dark roof and several windows, situated in a green field.




MAS_002 / H
A 794 - FONTVIEILLE

The map shows a rural area with several yellow-shaded parcels. Parcel 794 is highlighted with a red dot. The photograph shows a two-story stone building with a dark roof and several windows, situated in a green field.



MAS_003 / H
A 795 - FONTVIEILLE

The map shows a rural area with several yellow-shaded parcels. Parcel 795 is highlighted with a red dot. The photograph shows a two-story stone building with a dark roof and several windows, situated in a green field.



MAS_004 / H
B 66 - LA FLOUR D'ALIS

The map shows a rural area with several yellow-shaded parcels. Parcel 66 is highlighted with a red dot. The photograph shows a two-story stone building with a dark roof and several windows, situated in a green field.





MAS_005 / H
B 60 - LES GREZALS

The map shows a rural area with several yellow-shaded parcels. Parcel 60 is highlighted with a red dot. The photograph shows a two-story stone building with a dark roof and several windows, situated in a green field.

5 | NADAILLAC-DE-ROUGE



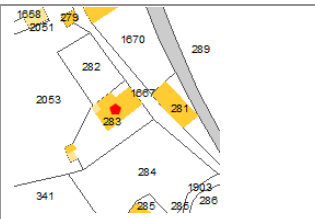

NAD_001 / H
A 1187 - TRINCOLOS
*Ancien bâtiment agricole
architecture local en bon état*

NAD_002 / H
A 650 - ANDREUILLES
Ancien bâtiment agricole




NAD_003 / H
A 303 - LES BARDISCOLES
*Ancien bâtiment agricole
toiture neuve*




NAD_004 / H
A 283 - L'EGLISE
Ancien bâtiment agricole




NAD_005 / H
A 285 - L'EGLISE
Ancien bâtiment agricole




NAD_006 / H
A 696 - LES CASSAGNES
*Toiture neuve façade
rejointoyée*






NAD_007 / H
A 1531 - LES CASSAGNES
*Toiture neuve façade
rejointoyée*




NAD_012 / H
A 754 - LA GREZE
Ancienne grange




NAD_014 / H
A 872 - SAINT-BLAZY
Toiture en ardoise neuves

NAD_015 / H
A 905 - ARTEIL
*Séparée de la maison par la
voix communale et garage
faisant angle à l'est de la
parcelle*

CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE

		<p>NAD_017 / H</p> <p>A 903 - ARTEIL</p> <p><i>Ancienne grange attenante à la maison</i></p>
---	---	--

		<p>NAD_019 / H</p> <p>A 591 - LAS COSTES</p> <p><i>Grange servant de garage, citerne derrière</i></p>
---	---	---

		<p>NAD_025 / H</p> <p>A 1670 - LE BARRY</p> <p><i>Ancienne habitation servant de grange cheminée toiture neuve four à pain à proximité sur la parcelle A279, chemin</i></p>
---	---	---

6 | PAYRAC



PAY_005 / H
D 357 - MAGIS
Grange



PAY_006 / H
D 432 - BEL AIR
Grange



PAY_007 / H
D 1036 - LA SEGUINIE
Grange



PAY_008 / H
E 477 - LES GRANGES
Grange



PAY_009 / H
E 200 - LE COLOMBIE
Grange



PAY_010 / H
E 213 - LE COLOMBIE
Grange



PAY_022 / H
G 750 - LAS PLANES
Grange



PAY_024 / H
H 191 - CAMPANOLE
Grange