

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC_2024_073_021-DE
Reçu le 24/04/2024



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

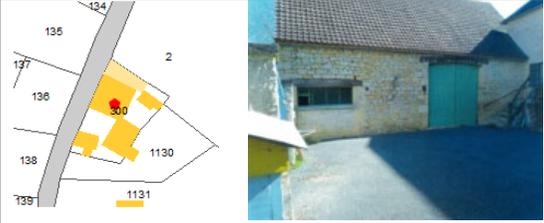
Description

1 | ALVIGNAC

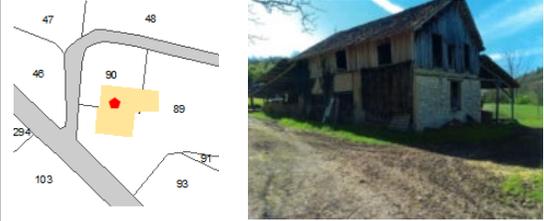
ALV_001 / H
AB 27 - VIROULOU
Ancien four à pain. Panneaux photovoltaïques

ALV_002 / H
AB 27 - VIROULOU
Ancienne grange en bon état

2 | LAMOTHE-FENELON



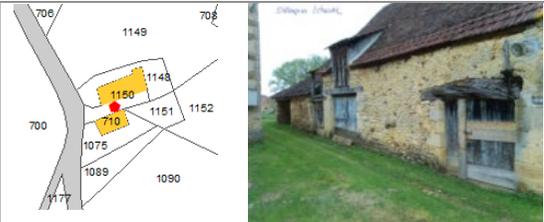
LAMF_004 / H
C 300 - RIVIERE DE CAMP OUEST



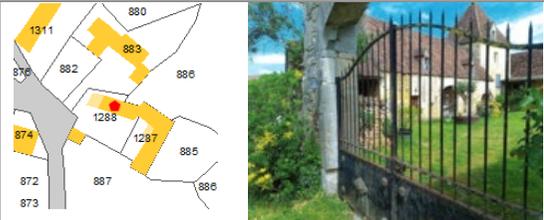
LAMF_005 / H
A 90 - TRAVERS DE GAULIAC



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



LAMF_013 / H
A 1150 - MAS DEL BOSC



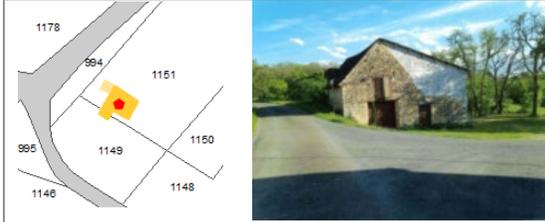
LAMF_014 / H
B 1288 - LES STAYSSOUS



LAMF_015 / H
A 708 - MAS DEL BOSC



LAMF_017 / H
B 1161 - LE CARRAL



LAMF_019 / H
B 1151 - LES ROCHERS

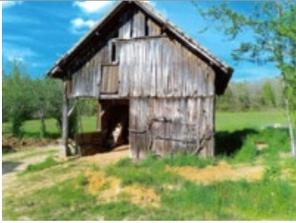
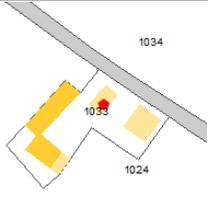


LAMF_020 / H
B 1114 - LES ROCHERS

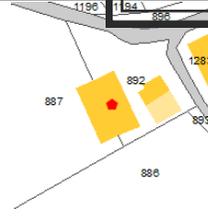


LAMF_024 / H
A 1033 - LE FREUX

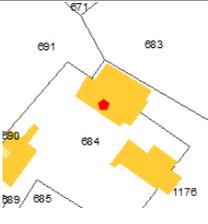
CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE



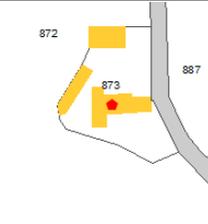
LAMF_025 / H
A 1033 - LE FREUX



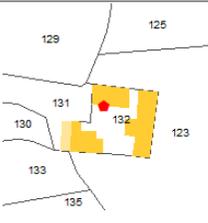
LAMF_030 / H
C 892 - ARNAUDIÈRES



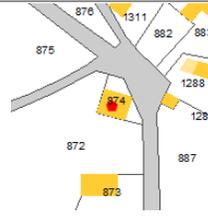
LAMF_026 / H
B 684 - LASCOMBES



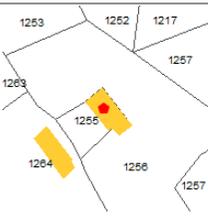
LAMF_031 / H
B 873 - LES STAYSSOUS



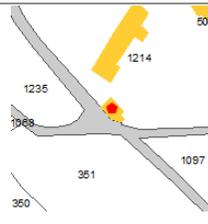
LAMF_027 / H
B 132 - RIVIERE D'EMBOLY



LAMF_032 / H
B 874 - LES STAYSSOUS



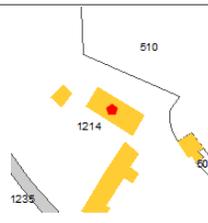
LAMF_028 / H
B 1255 - EMBOLY-EST



LAMF_035 / H
B 1214 - GREZES-NORD
Ce furnil en ruine n'est pas adapté au changement de destination



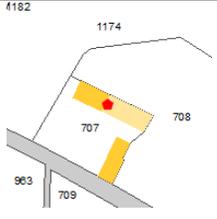
LAMF_029 / H
C 1066 - GREZES-NORD



LAMF_036 / H
B 1214 - GREZES-NORD

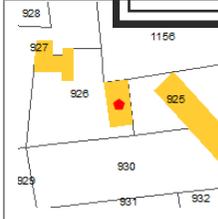
CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE

1182 1174
707 708
963 709



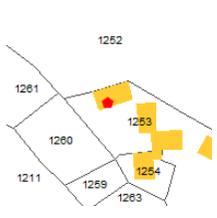
LAMF_038 / H
B 707 - LES GAUBIS

928 927 1156 926
920 930
929 931 932



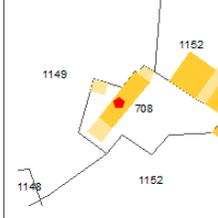
LAMF_047 / H
C 926 - BORIE BLANCHE

1252
1261 1260 1253
1211 1259 1254 1263



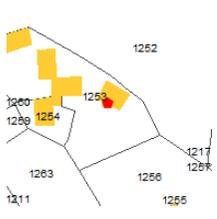
LAMF_039 / H
B 1253 - EMBOLY-EST

1149 1152
708
1148 1152



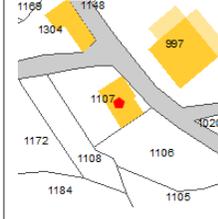
LAMF_048 / H
A 708 - MAS DEL BOS

1252
1260 1259 1253
1254 1211 1256 1255
1211



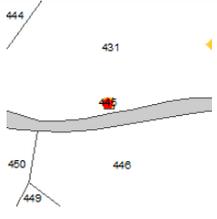
LAMF_040 / H
B 1253 - EMBOLY-EST

1168 1148 1198
1304 997
1107
1172 1108 1106 1020
1184 1105



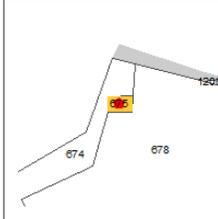
LAMF_049 / H
B 1107 - LES ROCHERS

444
431
450 446
449



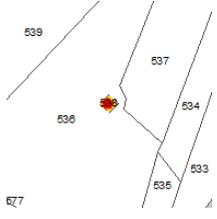
LAMF_042 / H
B 445 - SUS PRATS DES STAYSSOUS

1202
674 678



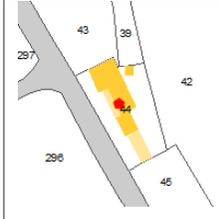
LAMF_050 / H
B 675 - CAUSSADIE

539 537
536 534
535 533
577



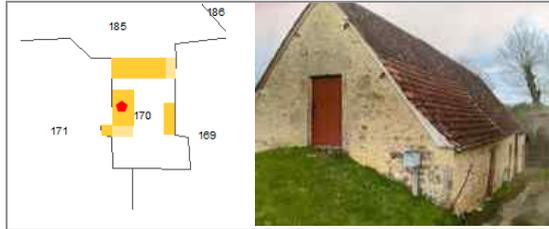
LAMF_043 / H
A 538 - MAS DEL BOS

43 38
297 42
296 45



LAMF_052 / H
A 44 - TRAVERS DE GAULIAC

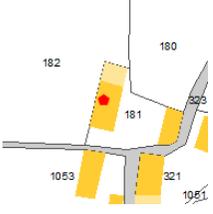
CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE



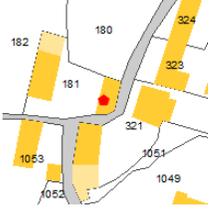
LAMF_054 / H
A 170 - PECHAYRAL

The complex block contains a map on the left showing a yellow highlighted area with a red dot labeled '170' and surrounding numbers '185', '186', '171', and '169'. To the right is a photograph of a stone building with a red door and a tiled roof.

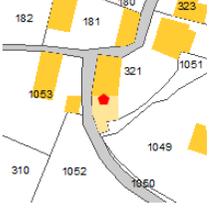
3 | LOUPIAC



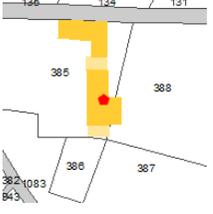
LOUP_001 / H
I 181 - LE MAS
Grange



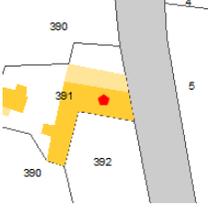
LOUP_002 / H
I 181 - LE MAS
Grange



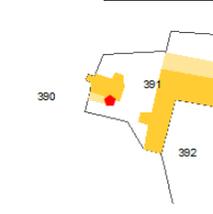
LOUP_003 / H
I 321 - LE MAS
Grange



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

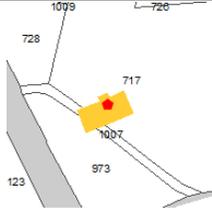


LOUP_009 / H
I 380 - LES SARNELS
Grange

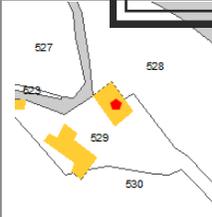


LOUP_010 / H
I 380 - LES SARNELS
Grange

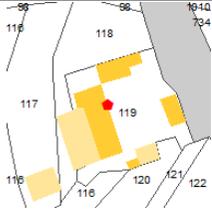
CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE



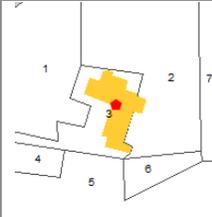
LOUP_011 / H
B 717 - LES SARNELS
Grange



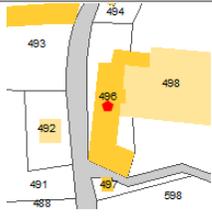
LOUP_016 / H
I 529 - LE BREIL
Grange



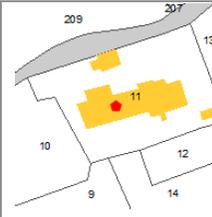
LOUP_012 / H
G 119 - LES DRUTS
Grange



LOUP_017 / H
B 3 - LES GRAUX
Grange



LOUP_013 / H
I 496 - LE CHATEAU
Grange



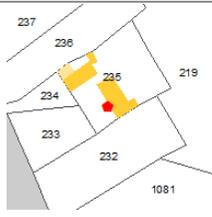
LOUP_018 / H
B 11 - LES GRAUX
Grange



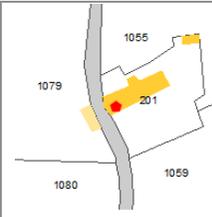
LOUP_014 / H
I 643 - LES BERNADOUX
Grange



LOUP_019 / H
I 384 - LES SARNELS
Grange



LOUP_015 / H
A 235 - LA TOULOUSIE
Grange

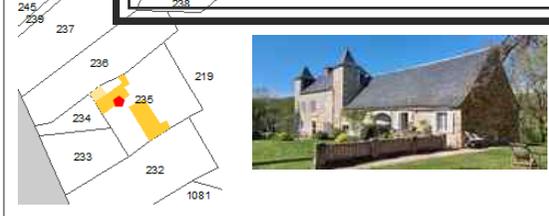


LOUP_020 / H
A 201 - LES GRAUX
Grange

CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE



LOUP_021 / H
I 550 - LACARRIERE-NORD
Bâtiment



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



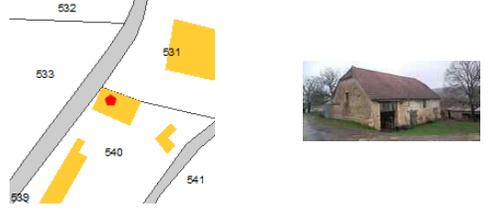
LOUP_022 / H
I 822 - LACARRIERE-NORD
Grange



LOUP_027 / H
B 730 - LA TOULOUSIE
Grange



LOUP_023 / H
I 822 - LACARRIERE-NORD
Grange



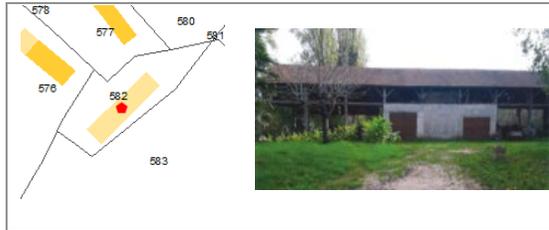
LOUP_024 / H
A 540 - LES COMBELLES
Grange



LOUP_025 / H
I 493 - LE CHATEAU
Grange

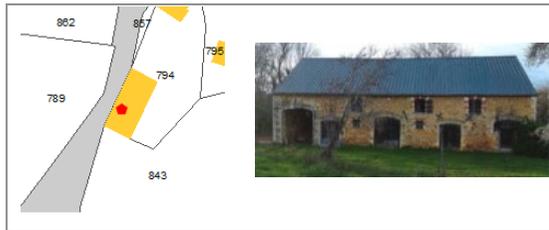
CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE

4 | MASCLAT



MAS_001 / H
D 582 - LES CLAUX

The map shows a parcel with number 582 highlighted in yellow, with surrounding parcels 576, 577, 580, and 583. The photo shows a long, single-story stone building with a dark roof and a dirt path leading to it.



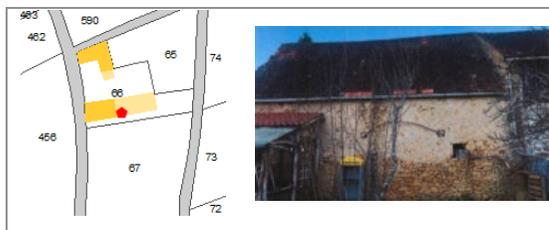
MAS_002 / H
A 794 - FONTVIEILLE

The map shows a parcel with number 794 highlighted in yellow, with surrounding parcels 789, 843, and 862. The photo shows a two-story stone building with a blue roof and several arched openings.



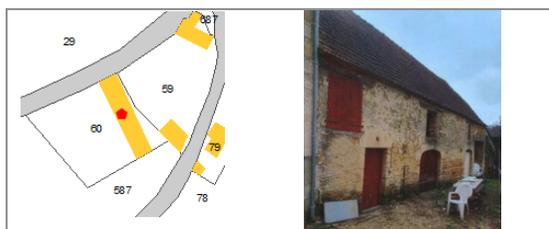
MAS_003 / H
A 795 - FONTVIEILLE

The map shows a parcel with number 795 highlighted in yellow, with surrounding parcels 794 and 843. The photo shows a two-story stone building with a dark roof and several windows.



MAS_004 / H
B 66 - LA FLOUR D'ALIS

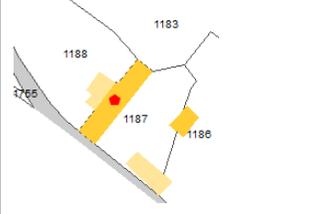
The map shows a parcel with number 66 highlighted in yellow, with surrounding parcels 402, 466, 590, 55, 74, and 73. The photo shows a two-story stone building with a dark roof and a small courtyard.



MAS_005 / H
B 60 - LES GREZALS

The map shows a parcel with number 60 highlighted in yellow, with surrounding parcels 29, 59, 587, and 78. The photo shows a two-story stone building with a dark roof and a red door.

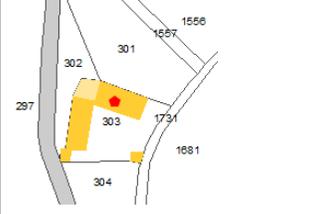
5 | NADAILLAC-DE-ROUGE



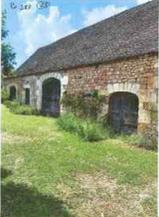
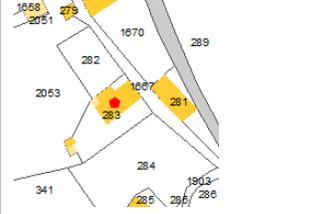
NAD_001 / H
A 1187 - TRINCOLOS
*Ancien bâtiment agricole
architecture local en bon état*



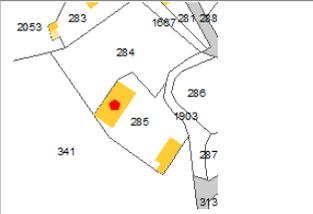
NAD_002 / H
A 650 - ANDREUILLES
Ancien bâtiment agricole



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



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



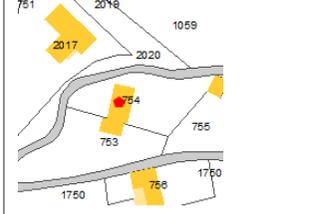
NAD_005 / H
A 285 - L'EGLISE
Ancien bâtiment agricole



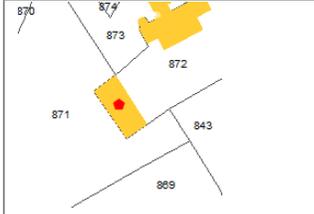
NAD_006 / H
A 696 - LES CASSAGNES
*Toiture neuve façade
rejointoyée*



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*

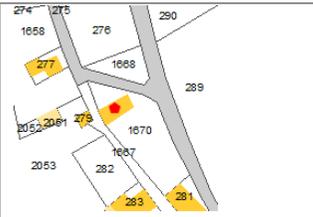
CHANGEMENTS DE DESTINATION – BOURIANE



NAD_017 / H
A 903 - ARTEIL
Ancienne grange attenante à la maison



NAD_019 / H
A 591 - LAS COSTES
Grange servant de garage, citerne derrière

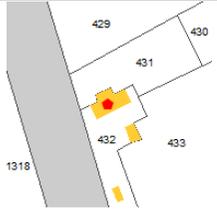


NAD_025 / H
A 1670 - LE BARRY
Ancienne habitation servant de grange cheminée toiture neuve four à pain à proximité sur la parcelle A279, chemin

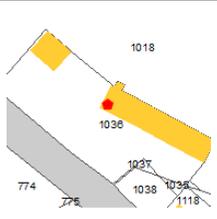
6 | PAYRAC



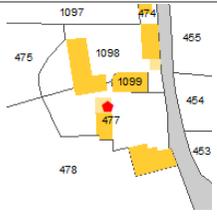
PAY_005 / H
D 357 - MAGIS
Grange



PAY_006 / H
D 432 - BEL AIR
Grange



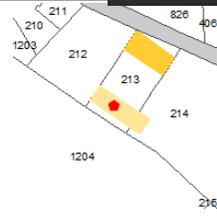
PAY_007 / H
D 1036 - LA SEGUINIE
Grange



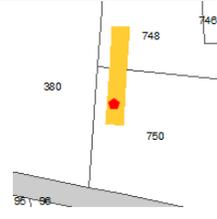
PAY_008 / H
E 477 - LES GRANGES
Grange



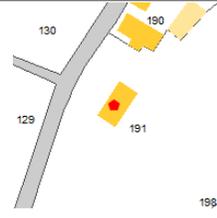
PAY_009 / H
E 200 - LE COLOMBIE
Grange



PAY_010 / H
E 213 - LE COLOMBIE
Grange



PAY_022 / H
G 750 - LAS PLANES
Grange



PAY_024 / H
H 191 - CAMPANOLE
Grange