

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

CAUSSE DE GRAMAT

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| SOMMAIRE..... | 2 |
| 1 DEFINITION ET PRESENTATION DU DOCUMENT..... | 3 |
| 2 LE BASTIT | 5 |
| 3 CALES..... | 8 |
| 4 CARLUCET | 9 |
| 5 COUZOU | 14 |
| 6 MONTVALENT..... | 15 |
| 7 REILHAGUET | 18 |
| 8 ROCAMADOUR | 19 |

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.

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT

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 Causses 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



2 | LE BASTIT



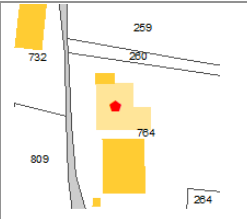


BAS_001 / H
B 139 - PECHAUD




BAS_002 / H
B 131 - PECHAUD




BAS_003 / H
B 143 - PECHAUD

BAS_004 / H
B 764 - COUJET

VIGILANCE : bâtiment à proximité de bâtiment agricole




BAS_006 / H
C 55 - RIGALOU




BAS_007 / H
C 67 - RIGALOU




BAS_008 / H
D 295 - DAGUES




BAS_009 / H
C 743 - DAGUES




BAS_010 / H
C 736 - DAGUES

**Bâtiment de taille réduite peu adapté au changement de destination sans extension.
Situation patrimoniale particulièrement sensible à proximité du couderc de Dagues. A. RETIRER**




BAS_011 / H
D 149 - LACAYROUSE

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT



BAS_012 / H
D 149 - LACAYROUSE



BAS_017 / H
C 859 - CHALVET



BAS_013 / H
D 149 - LACAYROUSE



BAS_018 / H
C 118 - FARAL



BAS_014 / H
D 150 - LACAYROUSE



BAS_019 / H
C 170 - FARAL



BAS_015 / H
C 881 - CHALVET



BAS_020 / H
C 579 - MENTINES



BAS_016 / H
C 881 - CHALVET



BAS_021 / H
A 248 - LA COMMANDERIE

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT



BAS_022 / H
A 248 - LA COMMANDERIE




BAS_023 / H
A 248 - LA COMMANDERIE



BAS_024 / H
A 396 - BEL AIR



BAS_025 / H
A 361 - BEL AIR



BAS_026 / H
B 28 - REBULI



BAS_027 / H
A 116 - JEAN BLANC



BAS_028 / H
A 165 - JEAN BLANC



BAS_030 / H
A 94 - JEAN BLANC



BAS_031 / H
A 93 - JEAN BLANC



BAS_032 / H
A 13 - JEAN BLANC

3 | CALES



Map showing parcel 302 highlighted in yellow with a red dot. Surrounding parcels are 305, 304, 289, and 287. The photo shows a large stone building with a red roof in a rural setting.

CAL_003 / H
AD 302 - BONNECOSTE-SUD



Map showing parcel 82 highlighted in yellow with a red dot. Surrounding parcels are 305, 304, 303, 302, and 81. The photo shows a large stone building with a dark roof.

CAL_004 / H
AD 82 - BONNECOSTE-SUD



Map showing parcel 82 highlighted in yellow with a red dot. Surrounding parcels are 302, 81, and 85. The photo shows a large stone building with a dark roof.

CAL_005 / H
AD 82 - BONNECOSTE-SUD



Map showing parcel 82 highlighted in yellow with a red dot. Surrounding parcels are 301, 313, and 83. The photo shows a stone building with a red roof and a lawn.

CAL_006 / H
AD 82 - BONNECOSTE-SUD



Map showing parcel 92 highlighted in yellow with a red dot. Surrounding parcels are 247, 249, 246, 93, 228, 229, and 230. The photo shows a stone building with a dark roof next to a road.

CAL_012 / H
E 92 - LES VITARELLES



Map showing parcel 53 highlighted in yellow with a red dot. Surrounding parcels are 52, 187, 186, and 246. The photo shows a stone building with a red roof and a lawn.

CAL_013 / H
E 53 - LES VITARELLES

4 | CARLUCET



CARL_004 / H
A 313 - GRAULE HAUTE
Ancienne grange



CARL_005 / H
A 249 - CANTEGREL
Anciennes écuries déjà en cours de restauration



CARL_008 / H
B 130 - ROCABILIERE
Maison et grange situées sur l'emplacement d'un hameau abandonné



CARL_009 / H
B 374 - LES MARCHES
Ancienne grange proche maison restaurée



CARL_010 / H
B 284 - LES MARCHES
Ancienne grange



CARL_011 / H
C 54 - BIGUES
Ancienne grange



CARL_011 / H
B 416 - LES MARCHES
Ancienne grange en ruine que le propriétaire a commencé à restaurer



CARL_015 / H
C 54 - BIGUES
Ancienne bergerie



CARL_018 / H
D 307 - CAMP DE LA BUOLE
Grange près d'une maison restaurée



CARL_019 / H
E 175 - GRANGES
Grange servant de remise


CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT



CARL_021 / H
E 228 - LASPLACES
Ancienne chèvrerie – charpente métallique



CARL_028 / H
F 873 - LA CROIX
Garde pile



CARL_023 / H
E 384 - PECH MAURIOL
Grange




CARL_029 / H
F 423 - LA CROIX
Grange



CARL_024 / H
E 384 - PECH MAURIOL
Garde pile



CARL_030 / H
E 246 - SOL DE PECH
Grange



CARL_025 / H
E 384 - PECH MAURIOL
Grange



CARL_032 / H
G 184 - BAUSSAC
Grange prolongée par un four



CARL_027 / H
F 873 - LA CROIX
Grange



CARL_033 / H
G 184 - BAUSSAC
Grange

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT




CARL_034 / H
G 184 - BAUSSAC
Grange




CARL_039 / H
A 107 - GRAULE HAUTE
L'ancien propriétaire souhaite la rénover en gîte
Ruine non cadastrée A. RETIRER




CARL_035 / H
G 184 - BAUSSAC
Grange




CARL_044 / H
A 447 - GRAULE HAUTE
Grange




CARL_036 / H
G 184 - BAUSSAC
Grange




CARL_045 / H
D 317 - GILET
Grange




CARL_037 / H
D 79 - SAINT-PIERRE
Grange et restes de maison ancienne




CARL_046 / H
D 319 - GILET
Ancienne maison




CARL_038 / H
A 249 - CANTEGREL
Ancienne bergerie




CARL_047 / H
D 320 - GILET
Ancienne porcherie

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT




CARL_048 / H
D 24 - LES JUSTICES
Ancienne maison + grange




CARL_055 / H
F 646 - LACOMTE
Grange




CARL_049 / H
F 781 - SOL D'ANDRAL
Ancienne habitation aujourd'hui utilisée en bâtiment de stockage




CARL_056 / H
F 646 - LACOMTE
Ancienne bergerie




CARL_050 / H
F 615 - SOL D'ANDRAL
Grange servant de stockage




CARL_057 / H
E 49 - LACOMTE
Grange avec ancienne maison




CARL_051 / H
F 852 - SOL D'ANDRAL
Grange servant de stockage




CARL_059 / H
E 440 - SOL DEL PECH
Anciennes écuries et remises calèches, déjà en partie rénové en gîte




CARL_053 / H
D 49 - LA CAZELLE
Grange




CARL_060 / H
F 127 - MERLE
Grange

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT

| | | |
|---|---|---|
|  |  | <p>CARL_061 / H F 892 - LAC GRAND <i>Grange</i></p> |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
|  |  | <p>CARL_062 / H F 462 - LAC GRAND <i>Grange</i></p> |
|---|---|---|

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT

5 | COUZOU



COU_001 / H
AB 198 - TRAVERS DE PELAPRAT
Grange



COU_002 / H
AB 344 - POUNISSOU
Grange



COU_003 / H
AB 220 - MOULIN A VENT
Moulin à vent
Ruine non cadastrée A. RETIRER



COU_007 / H
AD 133 - LA PANNONIE


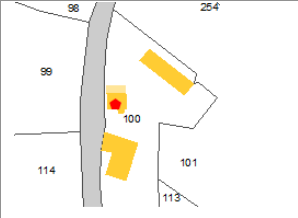


COU_008 / H
AC 150 - LE COUSTAL
Hangar fermé en partie


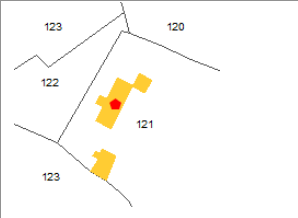
6 | MONTVALENT




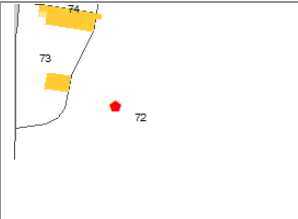
MONT_001 / H
AC 608 - MALBERNARD NORD



MONT_002 / H
AN 100 - LA CROIX BLANCHE




MONT_003 / H
AN 121 - BRET



MONT_004 / H
AI 72 - LA COUZÉDOUNE




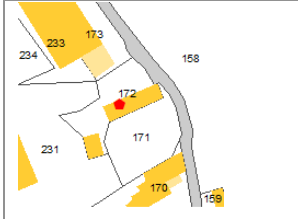
MONT_006 / H
AB 104 - LAROQUE



MONT_007 / H
AK 37 - GOUDOU HAUT



MONT_008 / H
AE 58 - GOUDOU HAUT
Bâtiment au fond du terrain



MONT_009 / H
AI 172 - BENDOU



MONT_010 / H
AI 152 - BENDOU



MONT_011 / H
AH 49 - LA SARLADIE

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT



MONT_012 / H
AE 89 - LE DAURY

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 89, and a photograph on the right of a large, dark, rectangular building with a gabled roof, situated on a grassy slope.



MONT_018 / H
AC 258 - LES PLACES

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 258, and a photograph on the right of a traditional stone house with a tiled roof, surrounded by trees and a fence.



MONT_013 / H
AE 85 - LE DAURY

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 85, and a photograph on the right of a stone building partially obscured by trees.



MONT_019 / H
AC 242 - LES PLACES

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 242, and a photograph on the right of a stone building with a gabled roof, viewed from a distance across a field.



MONT_014 / H
AL 43 - LAGARRIGUE

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 43, and a photograph on the right of a stone building with a gabled roof, viewed from a distance across a field.



MONT_020 / H
AC 292 - VAYRAZET

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 292, and a photograph on the right of a dirt road leading towards a stone building in the distance.



MONT_015 / H
AL 144 - LAGARRIGUE

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 144, and a photograph on the right of a large, open green field under a clear sky.



MONT_026 / H
AD 48 - GARY

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 48, and a photograph on the right of a stone building with a gabled roof, partially obscured by trees.



MONT_017 / H
AM 97 - LA BOISSIÈRE

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 97, and a photograph on the right of a stone building with a gabled roof, viewed from a distance across a field.



MONT_028 / H
AC 678 - LA GARE

This block contains a map on the left showing a red dot on parcel 678, and a photograph on the right of a stone building with a gabled roof, viewed from a distance across a field.

CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT



MONT_029 / H
AC 678 - LA GARE

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



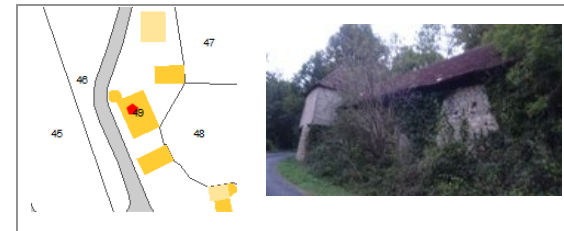
MONT_034 / H
AB 207 - LES CHAMPS

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



MONT_030 / H
AS 88 - LA RIVIÈRE

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



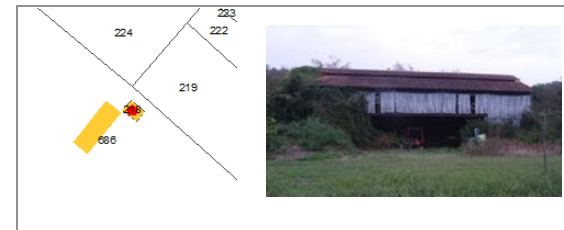
MONT_035 / H
AS 49 - SAINT-GEORGES NORD

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



MONT_031 / H
AS 98 - LA RIVIÈRE

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



MONT_036 / H
AB 218 - LES CHAMPS

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



MONT_032 / H
AB 196 - CHAPLAT

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



MONT_037 / H
AK 195 - TERRAL

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. A no-photo icon is present, indicating that no photo is available for this property.



MONT_033 / H
AB 232 - PRATS ROUGIES

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. The photo shows a stone building with a red roof, partially obscured by trees.



MONT_038 / H
AR 26 - SAINT-GEORGES NORD

The map shows a plot of land with a red dot indicating the location of the property. A no-photo icon is present, indicating that no photo is available for this property.

7 | REILHAGUET



REI_001 / H

A 10 - LE COUCUDIE

Grange

8 | ROCAMADOUR




ROCA_002 / H
AN 61 - LES COMBELLES
Grange en bon état datant de 1932




ROCA_003 / H
AO 67 - MERLE
Grange (213m² au sol) en pierre en très bon état. Plus d'activité agricole. Sert de lieu de tsockage.




ROCA_004 / H
AO 314 - GRANOILLAT
Grange (190m² au sol) en pierre en très bon état. très peu d'activité agricole.




ROCA_006 / H
AD 57 - MAYRHINAC-LE-FRANCAL
Ancienne bergerie en bon état. Menuiseries à remplacer




ROCA_009 / H
AT 45 - LA BALME
Très bon état général. Toiture presque neuve




ROCA_011 / H
AY 154 - LAC DES ALIX
Bon état général. Toiture neuve de 2022




ROCA_013 / H
AM 288 - POUNOU
Ancienne étable avec toit et mur effondrés. Une habitation y est prévue.




ROCA_014 / H
AM 293 - POUNOU
Très bon état général. Maçonnerie refaite. Actuellement, la grange sert de cuisine d'été et de garage




ROCA_016 / H
AO 205 - MAZET
Très bon état général. Bergerie et hangar




ROCA_017 / H
AO 204 - MAZET
Très bon état général. Ancienne grange


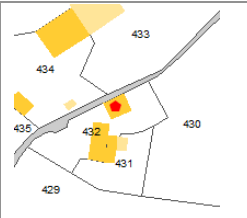
CHANGEMENTS DE DESTINATION – CAUSSE DE GRAMAT



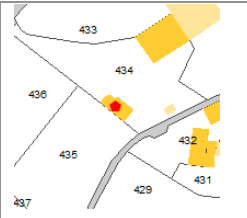
ROCA_019 / H
AM 297 - POUNOU
Bon état général



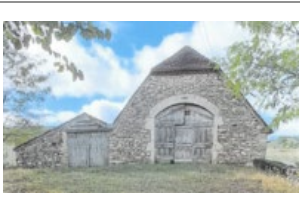

ROCA_021 / H
AM 290 - POUNOU
Etat correct



ROCA_022 / H
AX 432 - LAGARDELLE
Grangette de 30m² en mauvais état



ROCA_023 / H
AX 434 - LAGARDELLE
Four à pain (40m² au sol) à remettre en état



ROCA_024 / H
AT 20 - LES CAMPAGNES
Très bon état général