

Département de la Dordogne

Commune nouvelle Boulazac Isle Manoire

PLU de la commune déléguée de BOULAZAC

4.1 - Règlement écrit

Cachet et visas

Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 8 février 2018

Sommaire

SOMMAIRE

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

Concernant les références faites aux articles législatifs du Code de l'Urbanisme, certaines ont été modifiées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 dont :

- L'article L123-3-1 a été supprimé et remplacé par l'article L123-1-5 II.6°
- L'article L123-1-5 II. 6° a été remplacé par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions réglementaires

ARTICLE R.151-22 et R.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

ARTICLE R.151-35 DU CODE DE L'URBANISME





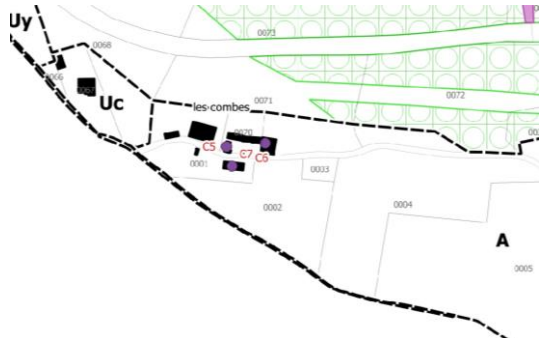
« Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »




Éléments identifiés

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination			
(article. L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Les Combes	AS 70	Grange
2	Le Chatellou	AS 353	Hangar/Grange
3	La Filolie Nord	AW 47	Dépendances
4	La Filolie Nord	AW 52	Garage
5	Les Rebières	BC 12	Dépendances
6	Champ de Marsicou	BK 5	Dépendances
7	Champ du Branchier	BK 12	Grange/Dépendances
8	Champ du Branchier	BK 23	Dépendances
9	Champ du Branchier	BK 76	Grange/Hangar
10	Prairie du Moulin du Treuil	BK 90	Grange
11	Chemin des Combes	BN 28	Dépendances
12	Les Combes	BN 38	Hangar

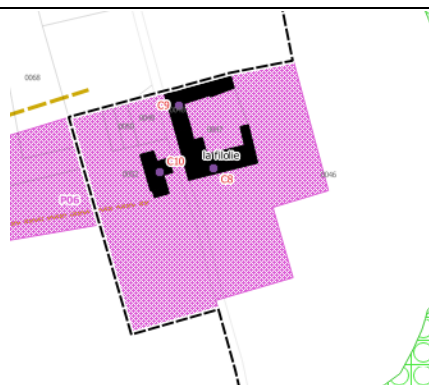
Fiches des éléments identifiés

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Les Combes	AS 70	Grange
Intérêts		Situation	
<p>Cette maison, à usage d'habitation, est une ancienne ferme transformée. L'ensemble bâti est composé de plusieurs bâtiments dont certains sont aujourd'hui des annexes à l'habitation mais ne sont pas considérés comme habités. C'est notamment le cas de la construction identifiée C5 sur le plan ci-contre qui pourrait être transformée en habitation. Cette bâtisse de caractère est repérée au plan de zonage. Située en zone A, il sera alors possible d'y réaliser un logement supplémentaire.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
<p>Photo de la partie habitée</p>			
<p>Photo du bâtiment identifié pour changement de destination</p>		 <p>Extrait du zonage après modification</p>	

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
2	Le Chatellou	AS 353	Hangar/Grange
Intérêts			Situation
<p>Cet ancien corps de ferme n'est plus occupé depuis plusieurs années. L'ensemble de bâtiment est remarquable et témoigne du passé agricole de cette partie de la commune. L'identification des bâtiments dans leur ensemble pour permettre le changement de destination doit permettre de faciliter la requalification de cet ensemble et limiter des risques d'abandon. L'identification en bâtiment susceptible de changer d'affectation concerne le corps de ferme dans son ensemble, c'est-à-dire tous les bâtiments de la parcelle AS217.</p>			
 <p>Photos des bâtiments identifiés</p>			 <p>Source : géoportail (IGN)</p>

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
3	La Filolie Nord	AW 47	Dépendances
Intérêts			Situation

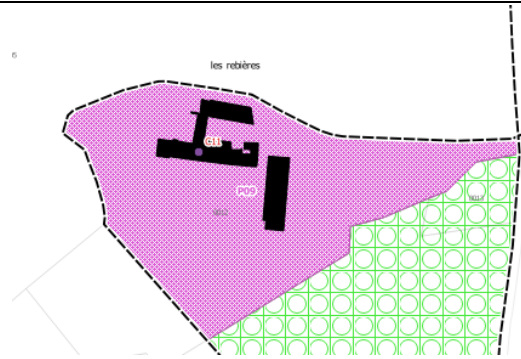
Le corps de ferme de La Filolie est remarquable. Il constitue un élément patrimonial important pour la commune. Ce corps de ferme est en partie utilisé à usage d'habitation mais de nombreux bâtiments n'ont actuellement plus d'usage. Ces bâtiments pourraient accueillir aisément de nouveaux logements ou une activité touristique sans porter atteinte à l'activité agricole (elle n'est plus présente sur le secteur). L'ensemble des bâtiments sont donc identifiés en constructions susceptibles de changer d'affectation afin d'assurer leur conservation.



Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
4	La Filolie Nord	AW 52	Garage
Intérêts		Situation	
<p>Le corps de ferme de La Filolie est remarquable. Il constitue un élément patrimonial important pour la commune. Ce corps de ferme est en partie utilisé à usage d'habitation mais de nombreux bâtiments n'ont actuellement plus d'usage. Ces bâtiments pourraient accueillir aisément de nouveaux logements ou une activité touristique sans porter atteinte à l'activité agricole (elle n'est plus présente sur le secteur). L'ensemble des bâtiments sont donc identifiés en constructions susceptibles de changer d'affectation afin d'assurer leur conservation.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
Photo des différents bâtiments			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
5	Les Rebières	BC 12	Dépendances
Intérêts		Situation	

Le corps de ferme Des Rebières est constitué de bâtiments remarquables en grande partie restaurés. Les annexes et dépendances à la construction principale, occupée par un logement, ne peuvent faire l'objet de changement de destination à ce jour. L'identification en constructions pouvant changer d'affectation vise à faciliter la sauvegarde de ces éléments de patrimoine en offrant la possibilité d'y créer des logements supplémentaires ou des activités touristiques. Ce domaine n'a plus de vocation agricole, ni aucun des bâtiments qui le compose. La requalification du bâtiment n'aura pas de conséquences sur l'activité agricole.



Photos des bâtiments



Source : géoportail (IGN)

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
6	Champ de Marsicou	BK 5	Dépendances
Intérêts		Situation	
L'ancien corps de ferme du Champ de Marsicou est aujourd'hui occupé par une habitation. Certains bâtiments sont aujourd'hui des annexes qui pourraient aisément être transformées en logement. L'identification dans la traduction réglementaire du projet en bâtiment susceptible de changer d'affectation doit permettre une évolution à terme.			



Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
7	Champ Branchier	BK 12	Grange/Dépendance
Intérêts		Situation	
Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.			









Photos des différents bâtiments




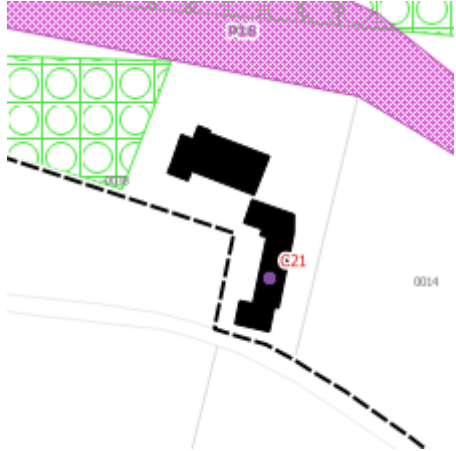


Source : géoportail (IGN)

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
8	Champ du Branchier	BK 23	Dépendance
Intérêts		Situation	
<p>Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.</p>			
 		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
Photos des différents bâtiments			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
9	Champ du Branchier	BK 76	Grange/Hangar
Intérêts		Situation	
<p>L'ancien bâtiment est pour partie occupé par un logement. Il est proposé d'identifier le bâtiment en changement de destination en zone agricole pour permettre l'évolution soit à des fins d'habitat, soit à des fins touristiques.</p>			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
10	Prairie du Moulin du Treuil	BK 90	Grange
Intérêts		Situation	
<p>Un ensemble conséquent de bâtiments de caractère se dégrade depuis plusieurs décennies. Cet ensemble bâti de caractère, en pierre, pourrait être réhabilité. L'identification de cet ensemble bâti permettrait de créer une ou plusieurs habitations ou un bâtiment utile à une activité touristique. En offrant la possibilité d'affecter un usage aux bâtiments, il peut devenir intéressant pour le propriétaire de les restaurer.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
Photos des bâtiments			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
11	Chemin des Combes	BN 28	Dépendances
Intérêts		Situation	
<p>Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
12	Les Combes	BN 38	Hangar
Intérêts		Situation	
<p>Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	