

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.3

Règlement d'urbanisme Annexe 1 : Fiches changements de destination

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du 10 octobre 2024

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,



 Marie Favre

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS



ETEN
ENVIRONNEMENT





Sommaire

Fiche 1	6
Fiche 2	10
Fiche 3	14
Fiche 4	18
Fiche 5	22
Fiche 6	26
Fiche 7	30
Fiche 8	34
Fiche 9	38
Fiche 10	42
Fiche 11	46
Fiche 12	50
Fiche 13	54
Fiche 14	58
Fiche 15	62
Fiche 16	66
Fiche 17	70
Fiche 18	74
Fiche 19	78
Fiche 20	82







LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BATIMENTS DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] 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 prévus 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.* »

En zones agricoles et naturelles, le changement de destination est règlementé par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit tout d'abord être identifié par le règlement du PLU : la liste des bâtiments identifiés figure dans la présente annexe du règlement d'urbanisme. **20 constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité de changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.**

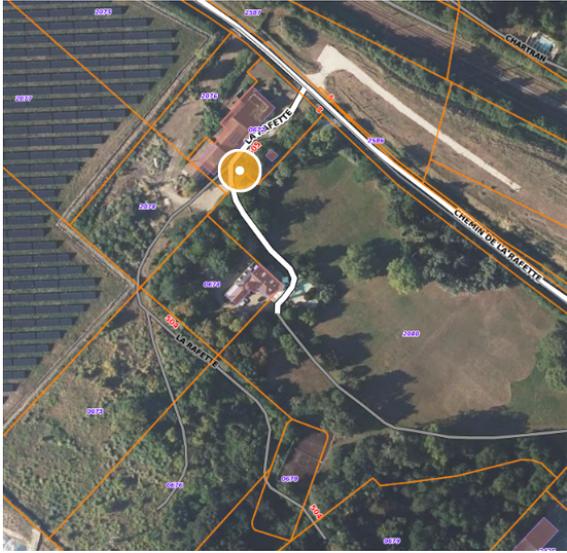
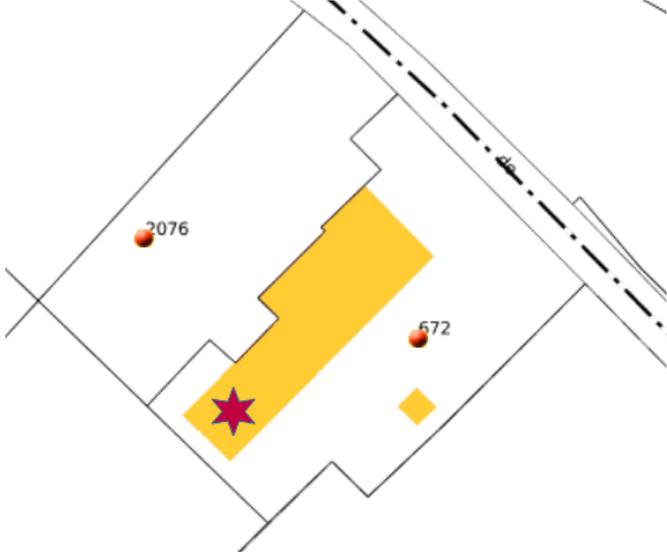
Puis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, il est soumis à l'avis conforme soit :

- De la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) s'il est situé en zone agricole.
- De la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'il est situé en zone naturelle.

Il est important de souligner que l'identification dans le PLUI est un préalable pour proposer le bâtiment, mais que la CDPENAF ou la CDNPS disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement de destination.

Les fiches qui suivent contiennent les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments retenus pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que la description du lieu et les évolutions entraînées par la révision du PLU.



1	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Lieu-dit « La Rafette »	N° parcelle cadastrale	A 672
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographie du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination actuelle	Habitation (logement)	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le bâti est disposé en longueur, composé de pierre de taille (architecture style girondine). La partie située la plus au nord, qui est actuellement une ruine, fait l'objet d'un projet de restauration qui ne concerne pas la présente fiche.

Les activités réalisées dans ce bâtiment concernent essentiellement celle de stockage pour le propriétaire. Ce dernier souhaiterait en faire des chambres ou maisons d'hôtes, des bureaux, locaux commerciaux ou bien rester sur de l'entreposage à titre privé. Par ailleurs, la capacité d'accueil n'évoluera pas sans qu'il y ait création de logements nouveaux.

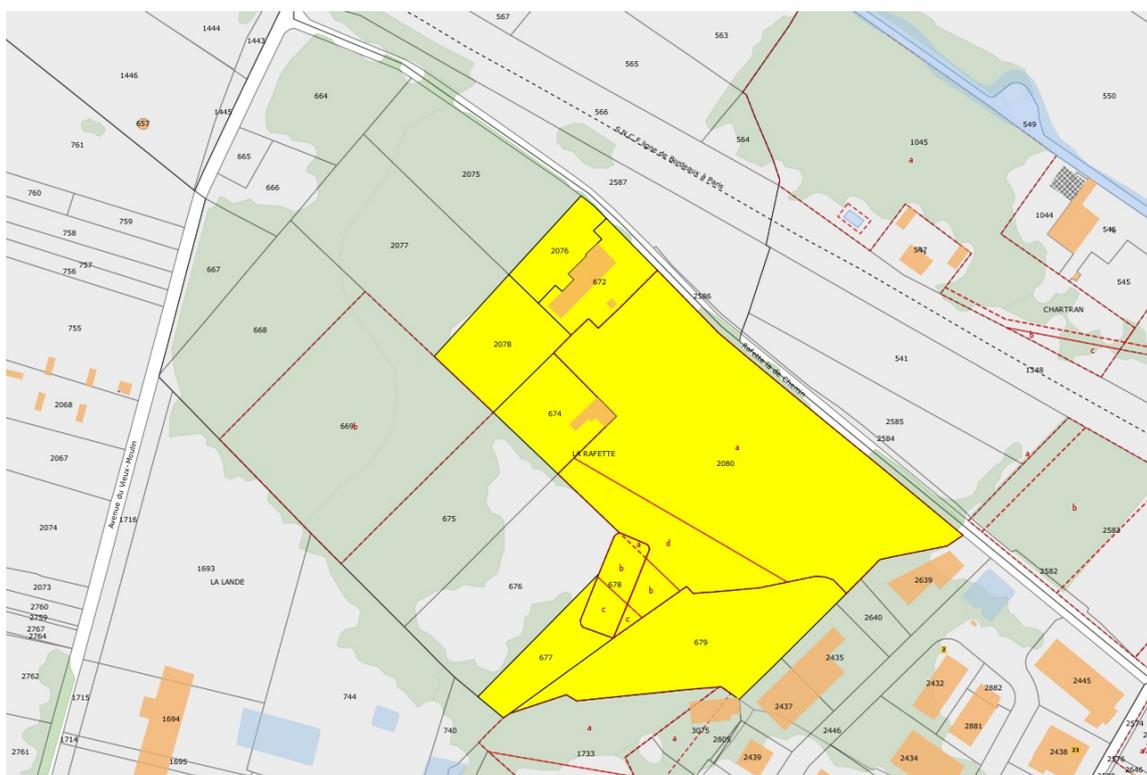
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination pour le bâtiment principal du domaine (fiche n°1) : <ul style="list-style-type: none">- <u>Commerce et activités de service</u> [restauration / hôtels]- <u>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</u> [bureau / centre de congrès et d'exposition]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

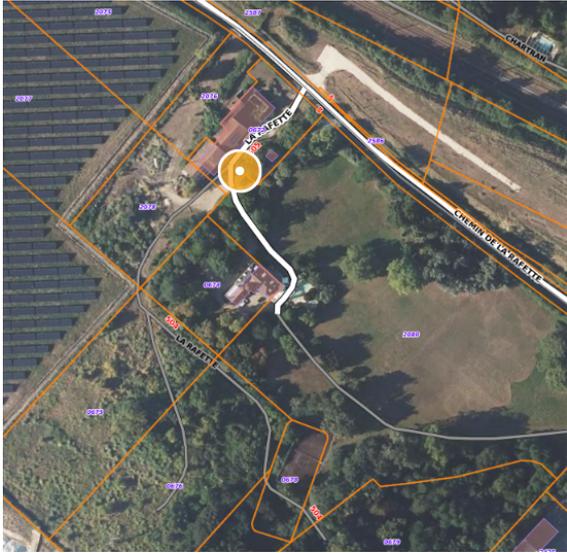
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





2	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Lieu-dit « La Rafette »	N° parcelle cadastrale	A 672
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographie du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination actuelle	Habitation (logement)	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le bâti est disposé en longueur, composé de pierre de taille (architecture style girondine). La partie située la plus au nord, qui est actuellement une ruine, fait l'objet d'un projet de restauration qui ne concerne pas la présente fiche.

Les activités réalisées dans ce bâtiment concernent essentiellement celle de stockage pour le propriétaire. Ce dernier souhaiterait en faire des chambres ou maisons d'hôtes, des bureaux, locaux commerciaux ou bien rester sur de l'entreposage à titre privé. Par ailleurs, la capacité d'accueil n'évoluera pas sans qu'il y ait création de logements nouveaux.

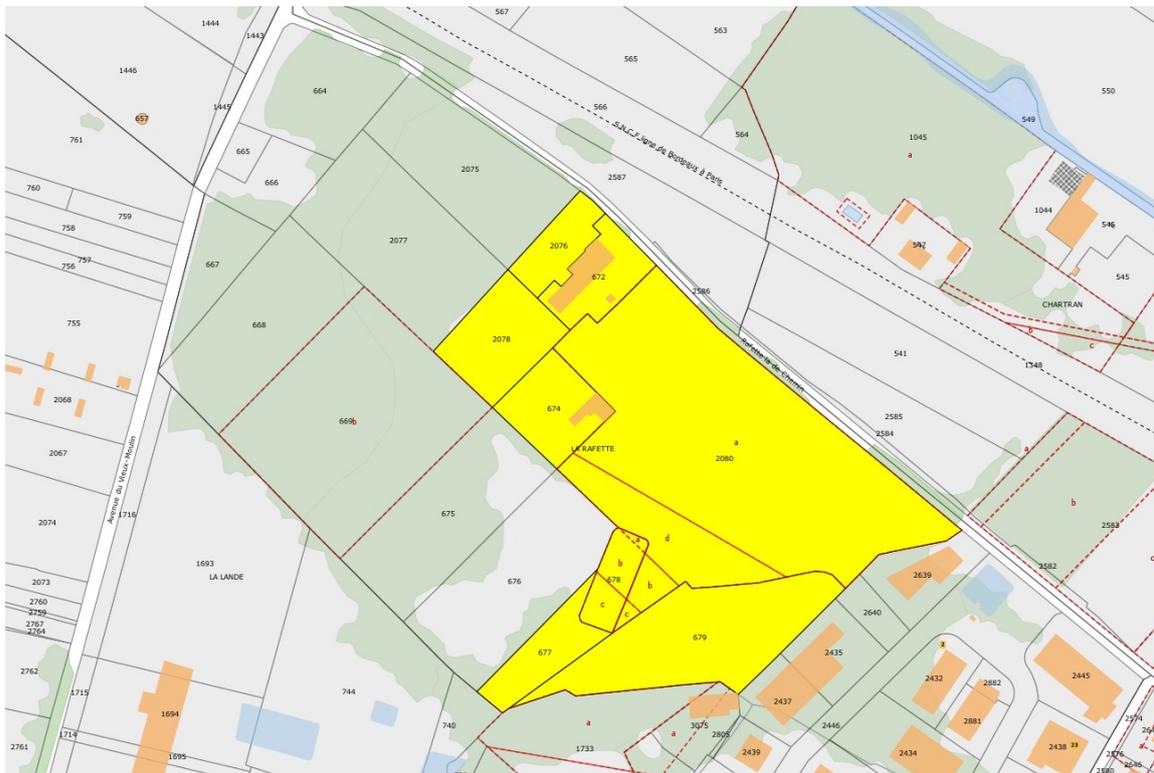
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination pour le bâtiment secondaire du domaine (fiche n°2) : <ul style="list-style-type: none">- <u>Commerce et activités de service</u> [artisanat et commerce de détail]- <u>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</u> [entrepôt]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

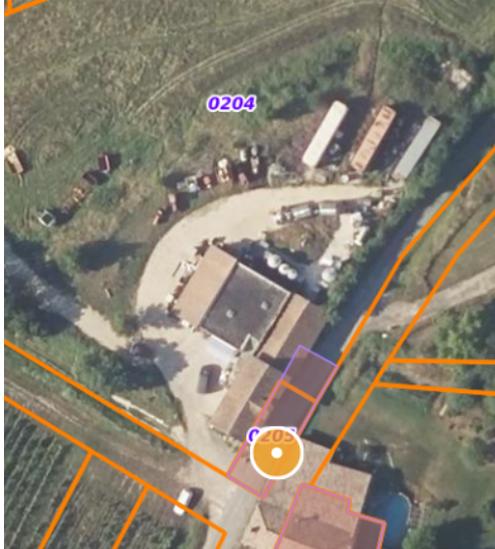
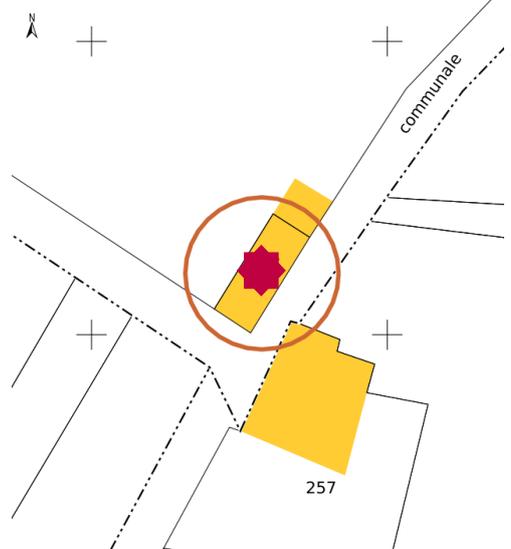
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





3	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	39 chemin de Bernes (Landot – La Salette)	N° parcelle cadastrale	F 205
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographie du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Oui	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Cette petite exploitation familiale (d'environ 3,5 ha à l'époque) a été reprise en 2014. Aujourd'hui, l'exploitation s'étend sur 10 ha et un besoin de diversification des activités s'est fait ressentir pour l'actuel propriétaire exploitant. Les bâtiments, répartis sur deux parcelles, sont utilisés pour de l'élevage et de la production, accueil de la clientèle, vente directe ainsi que du stockage.

Le projet relatif au changement de destination ne concerne que le bâtiment d'origine qui servait autrefois d'habitation. Plusieurs idées sont envisagées sans qu'il n'y ait de densification au niveau de la capacité d'accueil.

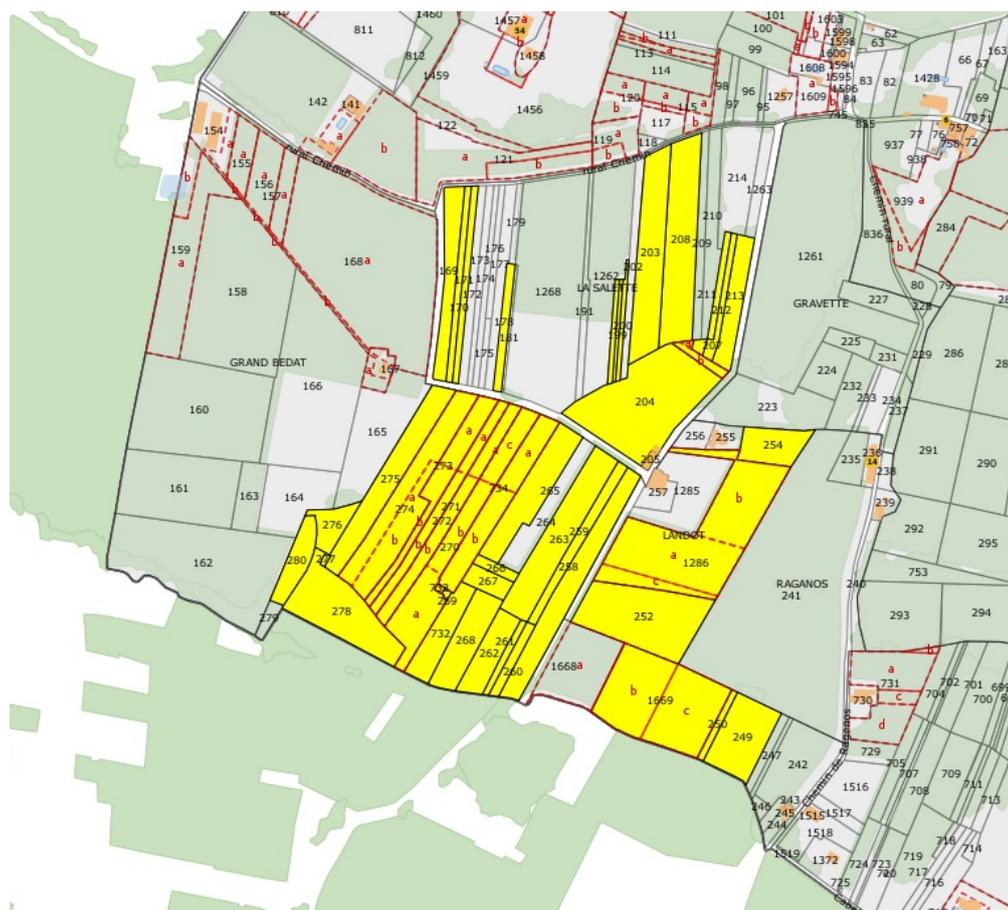
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

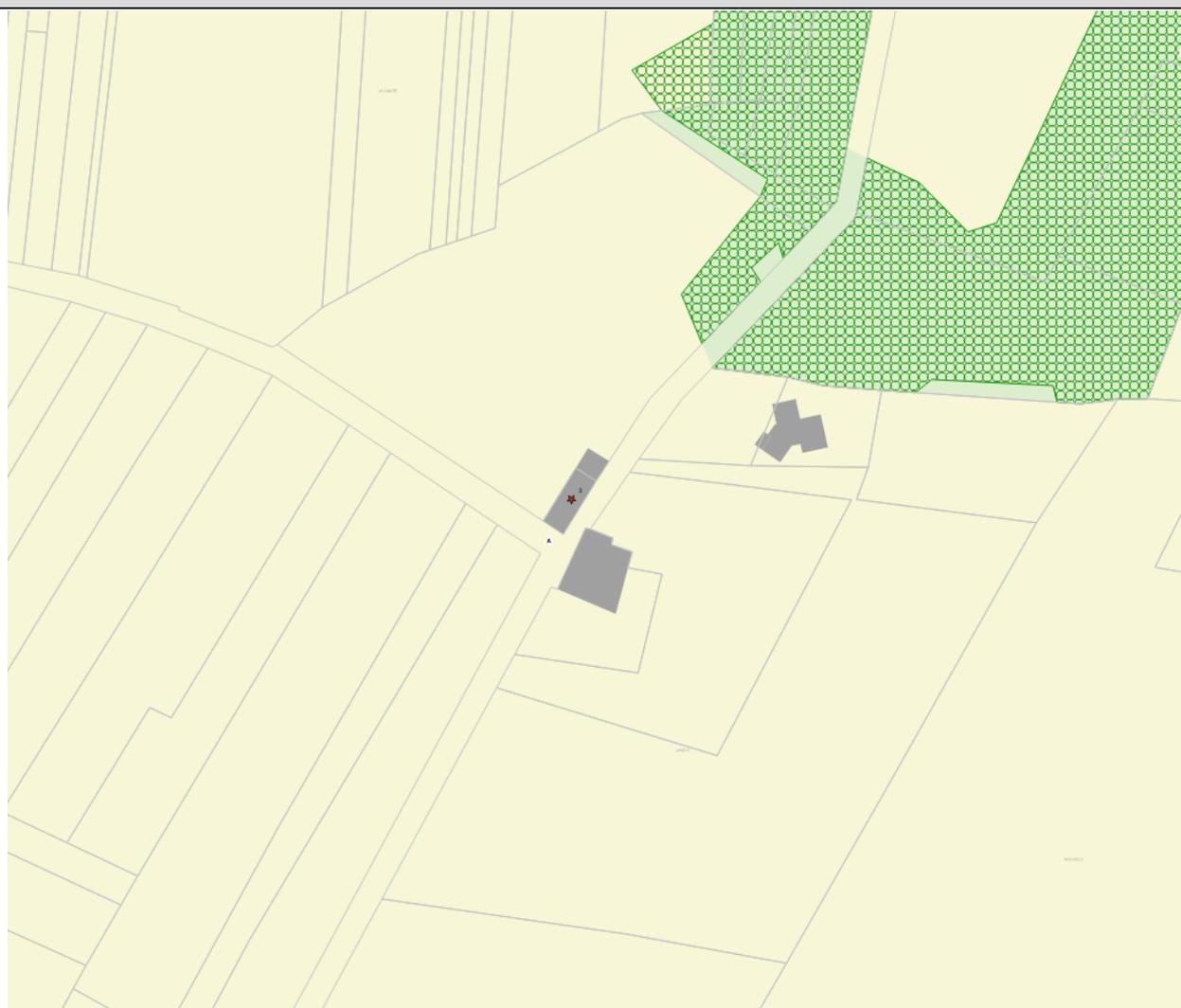
Nature du changement de destination demandé	Élargissement des activités en plus de l'exploitation agricole (avec deux autres destinations potentielles) : <ul style="list-style-type: none">- <u>Habitation</u> [logement]- <u>Commerce et activités de service</u> [artisanat et commerce de détail / autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

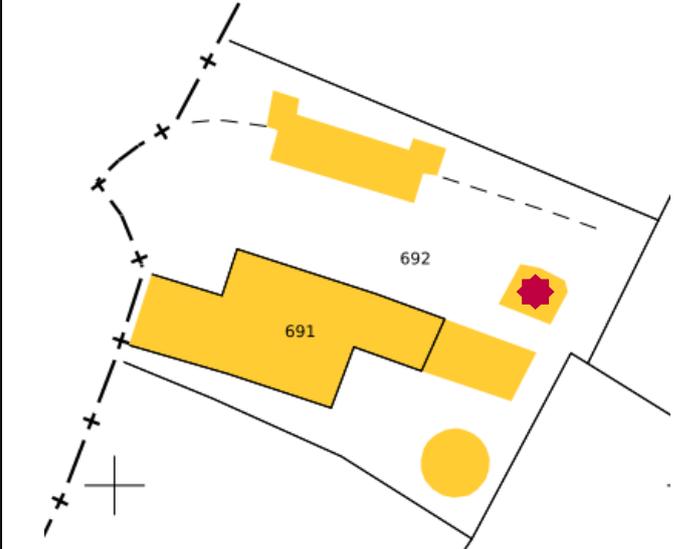
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





4	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Rue François Boulière Lieu-dit : « Chelivette »	N° parcelle cadastrale	G 692
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	 
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Non	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Non	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Oui (cf. description)	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agissait autrefois d'une chapelle qui n'est plus « utilisée » à ce jour (par défaut elle a été rangée dans la destination relative à l'exploitation agricole/forestière). Les propriétaires souhaiteraient la garder en l'état et réaménager l'intérieur pour transformer ce bâtiment en une chambre d'hôte à vocation touristique.

Autre inventaire ou protection : zone de présomption de prescription archéologique (Chelivet – Habitat du bas Moyen-Âge jusqu'à l'époque moderne).

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé

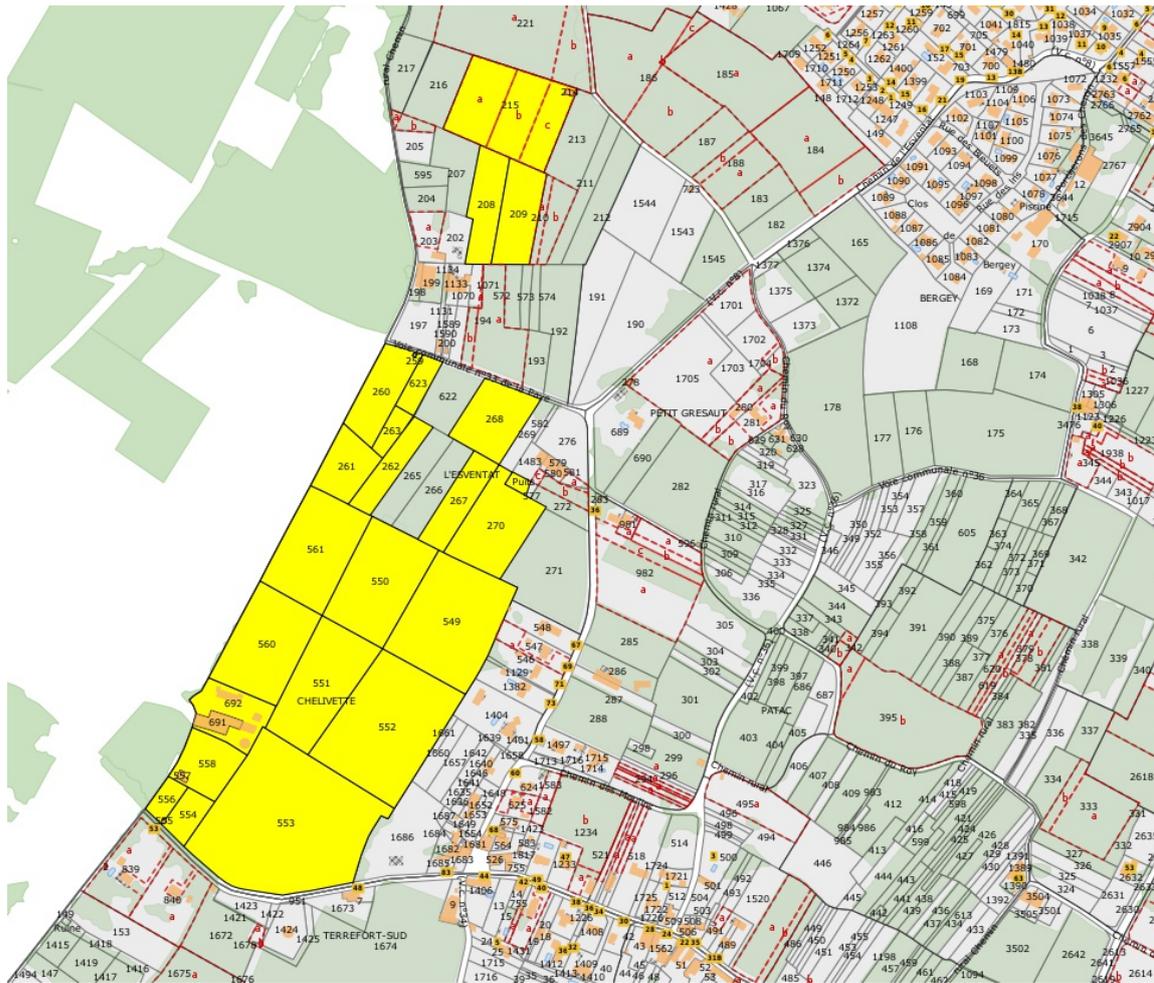
Demande pour effectuer le changement de destination suivant : commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]

Délai prévisionnel de réalisation du projet

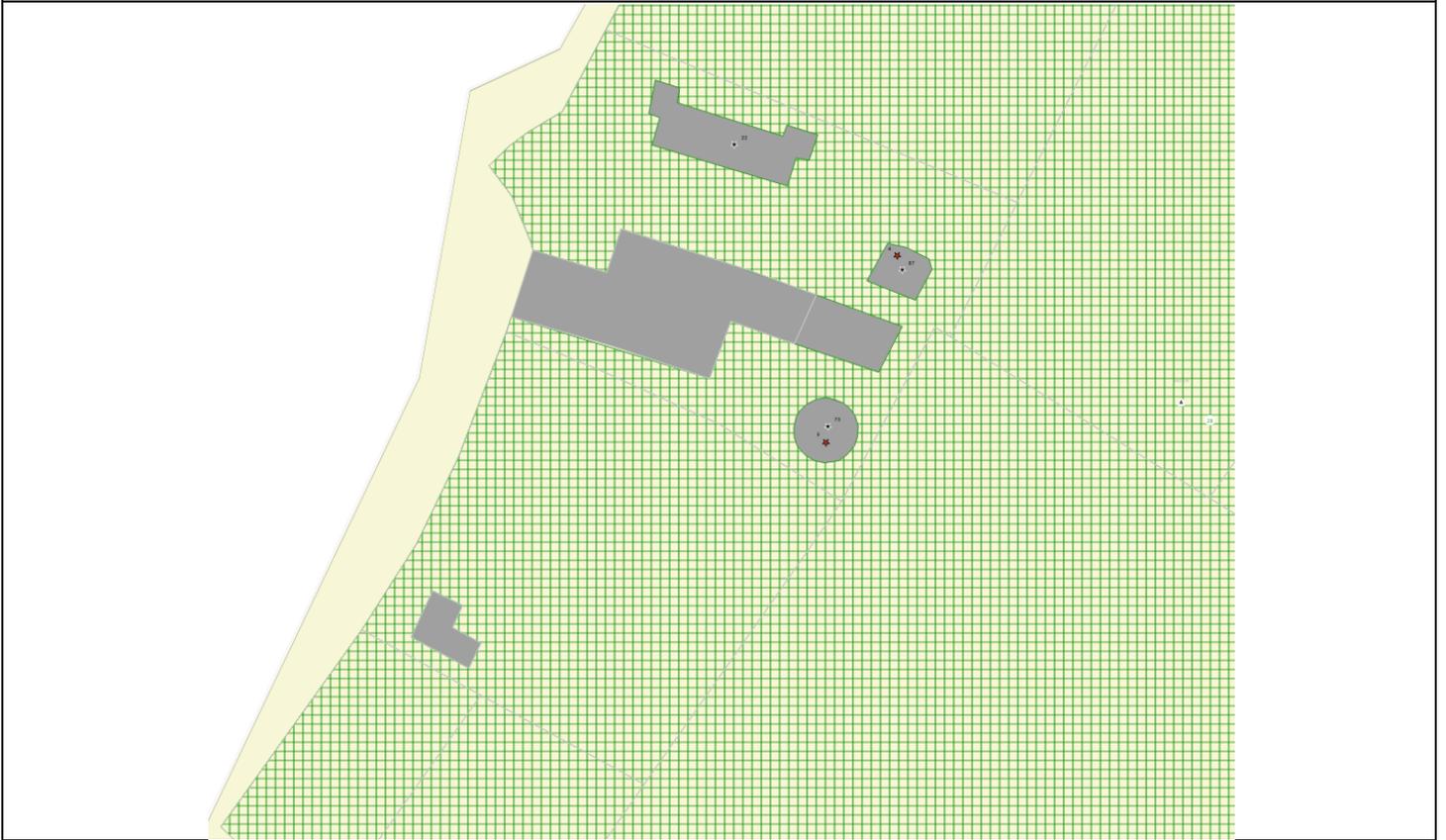
Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

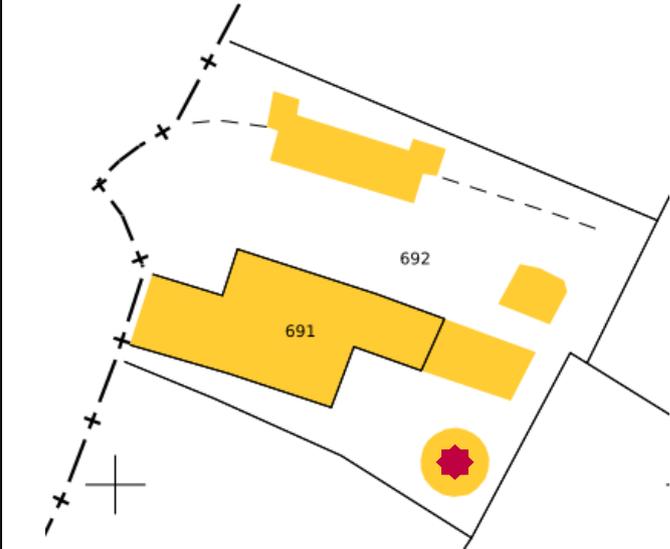
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





5	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Rue François Boulière Lieu-dit : « Chelivette »	N° parcelle cadastrale	G 692
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Raccordement existant	
AEP	Non mais possible	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Non	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Oui (cf. description)	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce bâtiment est un pigeonnier qui n'est plus utilisé aujourd'hui (par défaut il a été rangé dans la destination relative à l'exploitation agricole/forestière). Les propriétaires souhaiteraient le rénover pour en faire de l'hébergement touristique atypique dans la partie aménageable tout en conservant l'aspect extérieur.

Autre inventaire ou protection : zone de présomption de prescription archéologique (Chelivet – Habitat du bas Moyen-Âge jusqu'à l'époque moderne).

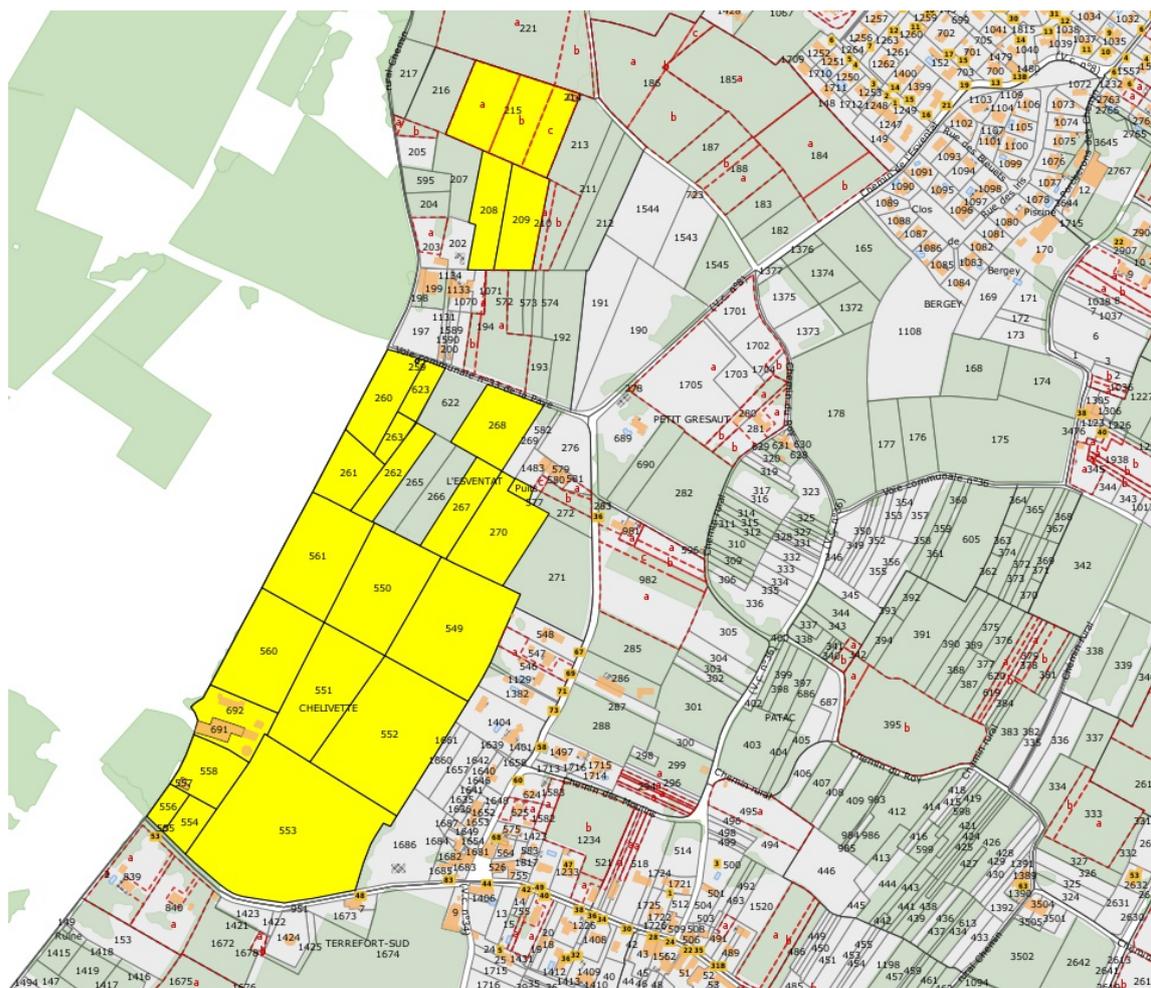
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

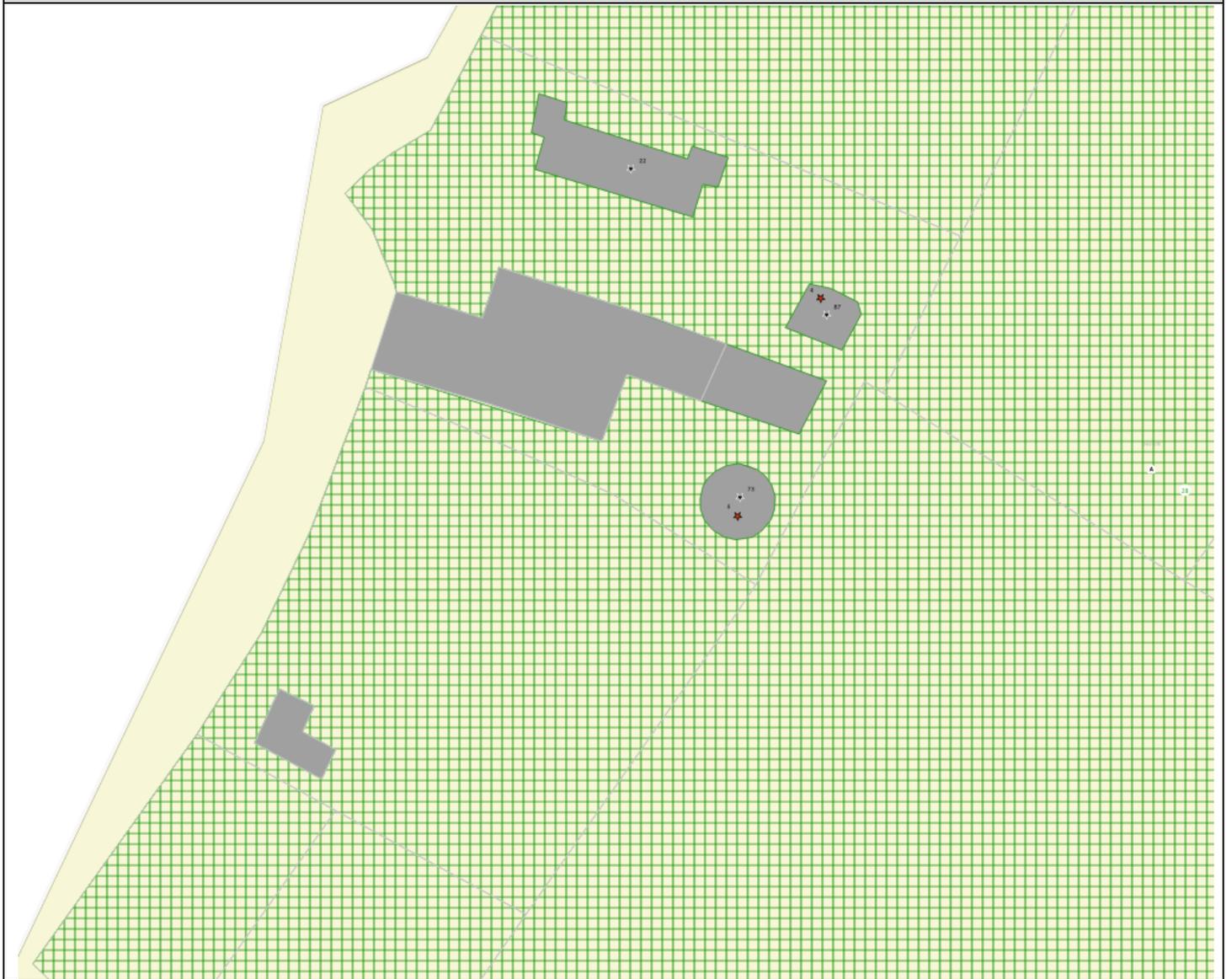
Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer le changement de destination suivant : <u>commerce</u> et <u>activités de service</u> [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

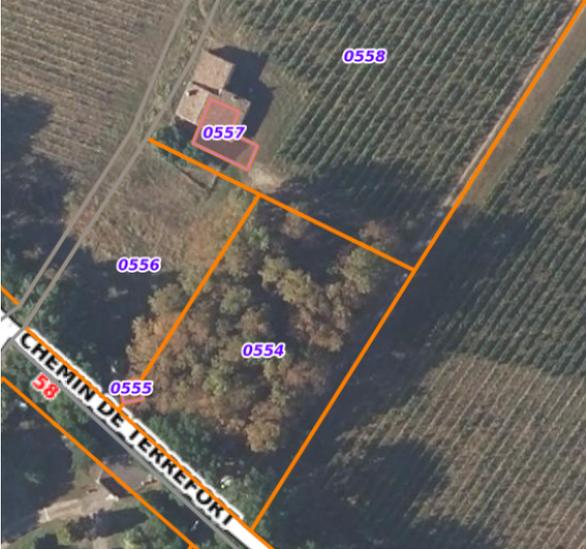
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





6	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Chemin de Terrefort Lieu-dit : « Chelivette »	N° parcelle cadastrale	G 555
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographie du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Non	
AEP	Non	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Non	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Oui (cf. description)	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Cette vieille tour faisait partie des premiers télégraphes construits en France et il en reste environ une vingtaine de ce genre (par défaut il a été rangé dans la destination relative à l'exploitation agricole/forestière). Les propriétaires avaient pour idée d'en faire un hébergement touristique pour accueillir des visiteurs sur le domaine viticole.

Autre inventaire ou protection : zone de présomption de prescription archéologique (Chelivet – Habitat du bas Moyen-Âge jusqu'à l'époque moderne).

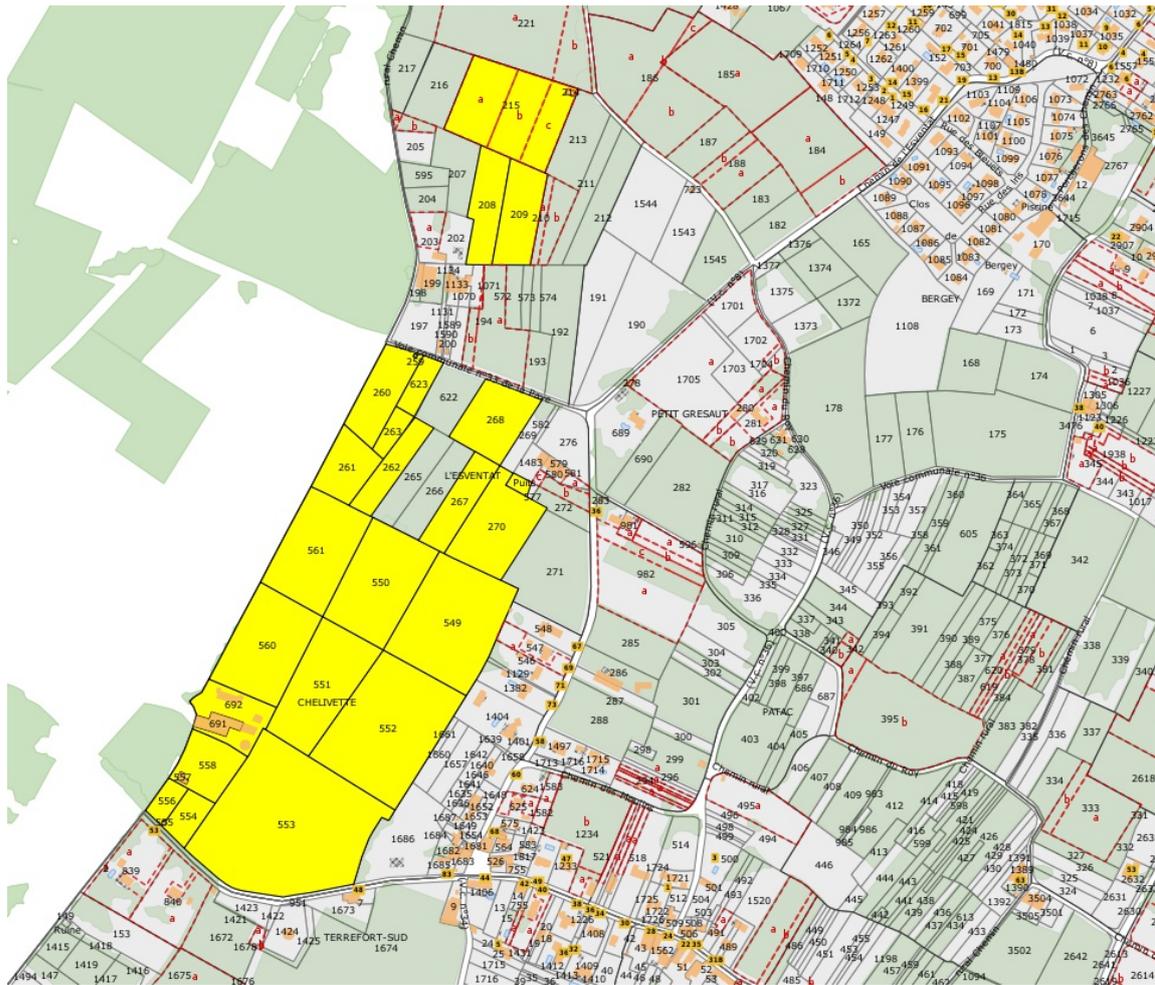
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

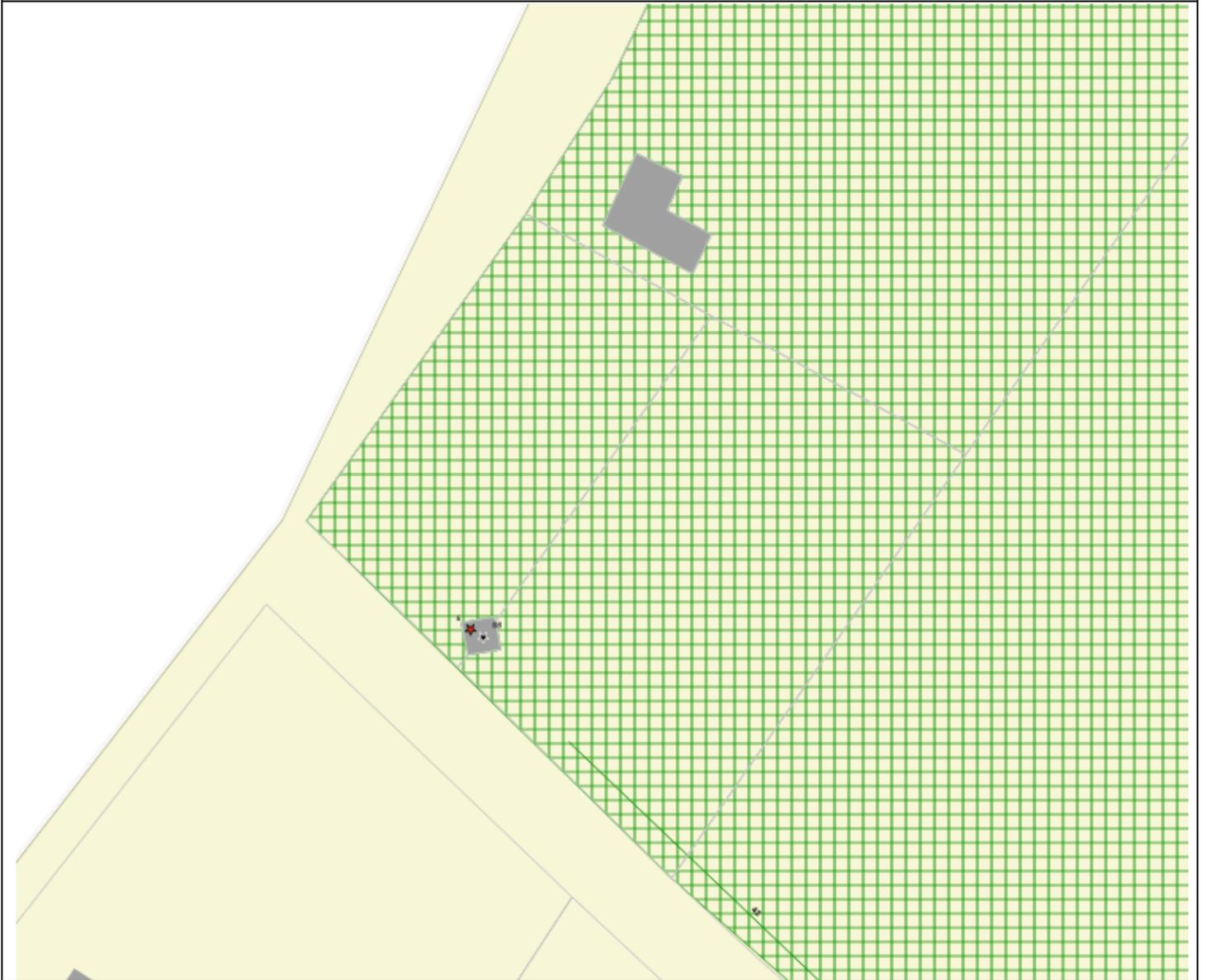
A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer le changement de destination suivant : <u>commerce et activités de service</u> [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

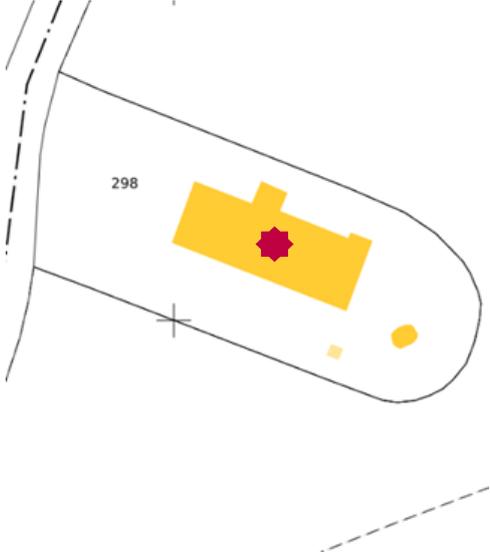
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

Unité foncière (vue d'ensemble)







7	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	23 chemin de la Cavernière – Peybran	N° parcelle cadastrale	C 298
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui (sur 3 bâtiments)	
Destination actuelle	Habitation	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Oui	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le terrain - qui présente un intérêt paysager - comprend trois bâtiments ayant un intérêt architectural ou patrimonial : le cabanon, le moulin et la maison qui est identifiée comme « *maison particulière* » (c'est une partie de cette dernière qui est concernée par le changement de destination). La partie Ouest de la maison (cf. première photo) est une ancienne écurie / bergerie ou ancien grenier. Il pourrait être prévu d'en faire des hébergements touristiques voire de tout transformer en maison de retraite. Dans le second cas, cela concernerait la maison entière et les propriétaires (personnes âgées) souhaitent ouvrir cette possibilité lorsqu'ils partiront.

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé

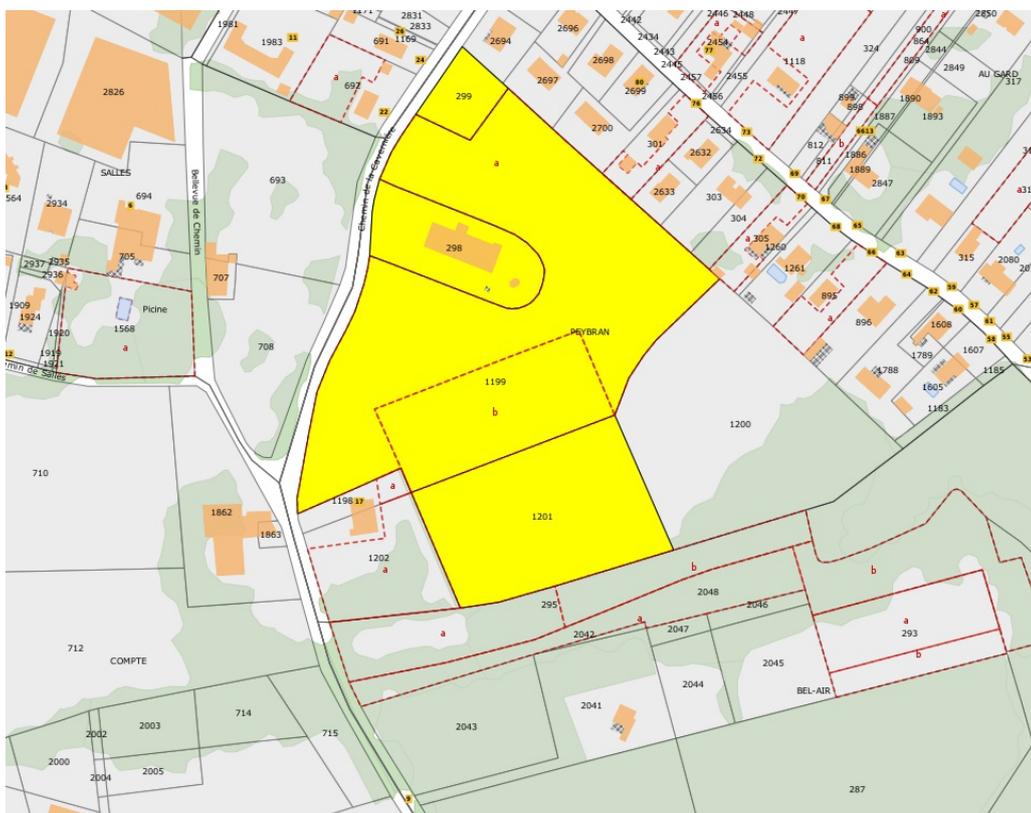
Si le scénario de la résidence sénior ou EHPAD venait à se concrétiser, alors il n’y aurait aucun changement de destination à prévoir : on resterait dans de l’habitation [logement ou hébergement]. En revanche dans l’autre situation qui est celle axée sur le tourisme, il s’agirait d’une autre destination : commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]. Le propriétaire souhaite ouvrir ces deux possibilités.

Délai prévisionnel de réalisation du projet

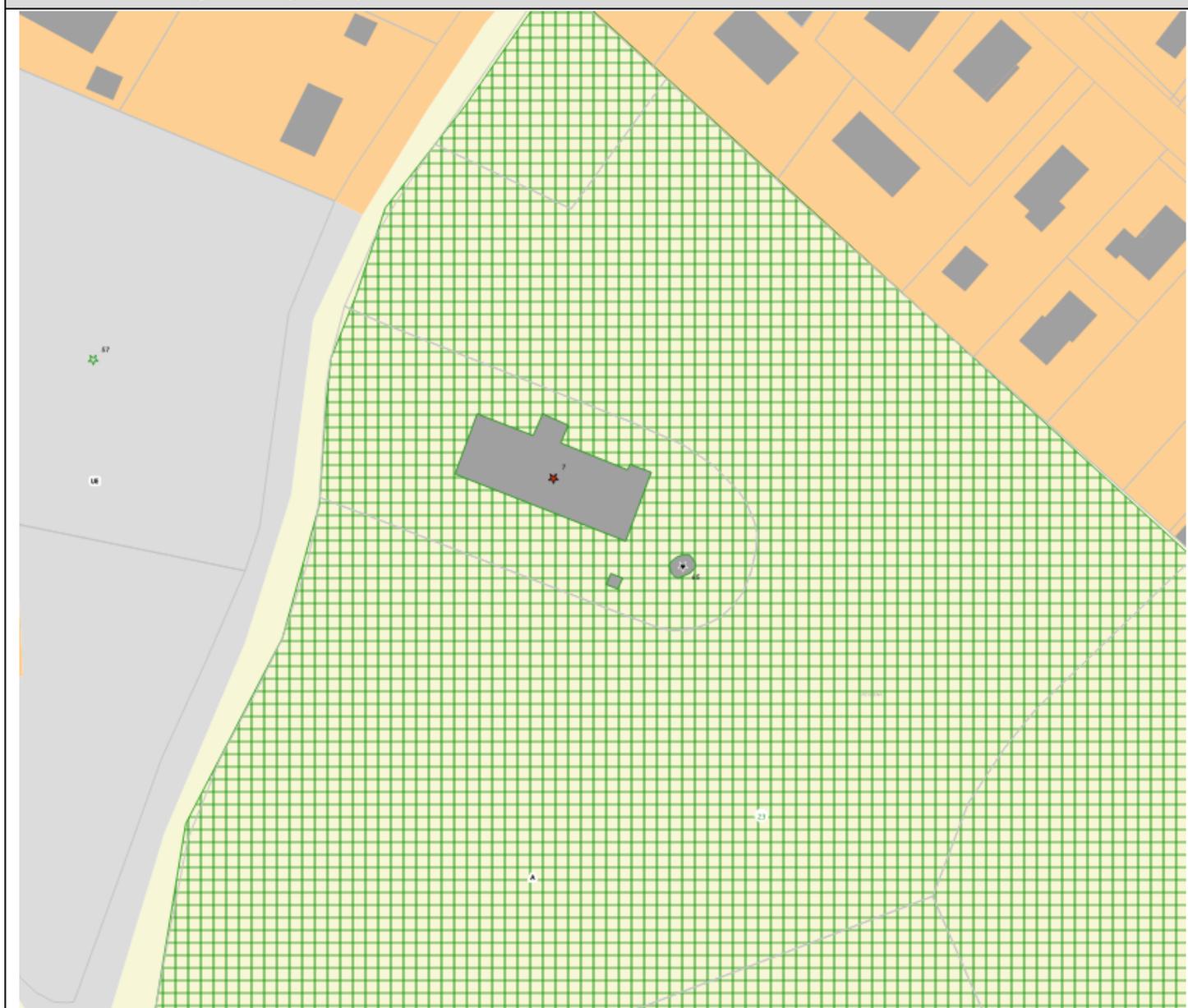
Dans un avenir lointain (pas avant trois ans)

B – Complément apporté à l’annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

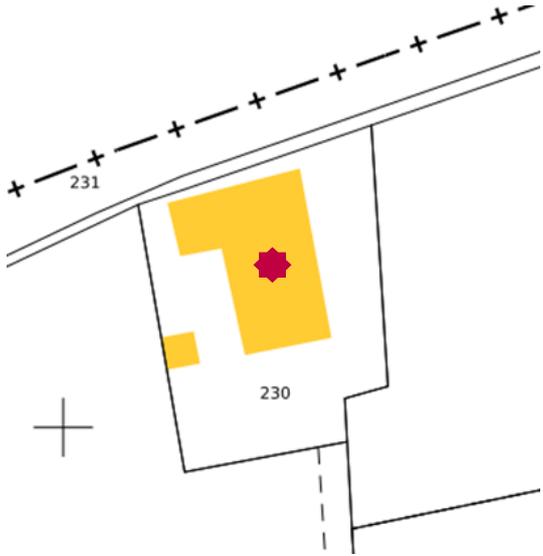
Unité foncière (vue d’ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





8	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	37 chemin de Caderot	N° parcelle cadastrale	B 230
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination actuelle	Habitation	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Oui	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Non	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non (mais limitrophe)	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)	
Intérêt paysager	Oui (bord de Dordogne)	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le bâtiment principal de cette exploitation est initialement destiné à de l'habitation mais une partie était également consacrée à la production du vin (vinification et stockage/chai). Le nouveau propriétaire souhaite étendre son activité puisqu'il a prévu d'élargir sa production en allant au-delà du domaine viticole : diversification pour du commerce de détail et une activité de conserverie (tout est fabriqué sur place). Des aménagements en ce sens pourraient être effectués à la place du logement existant qui n'est pas utilisé.

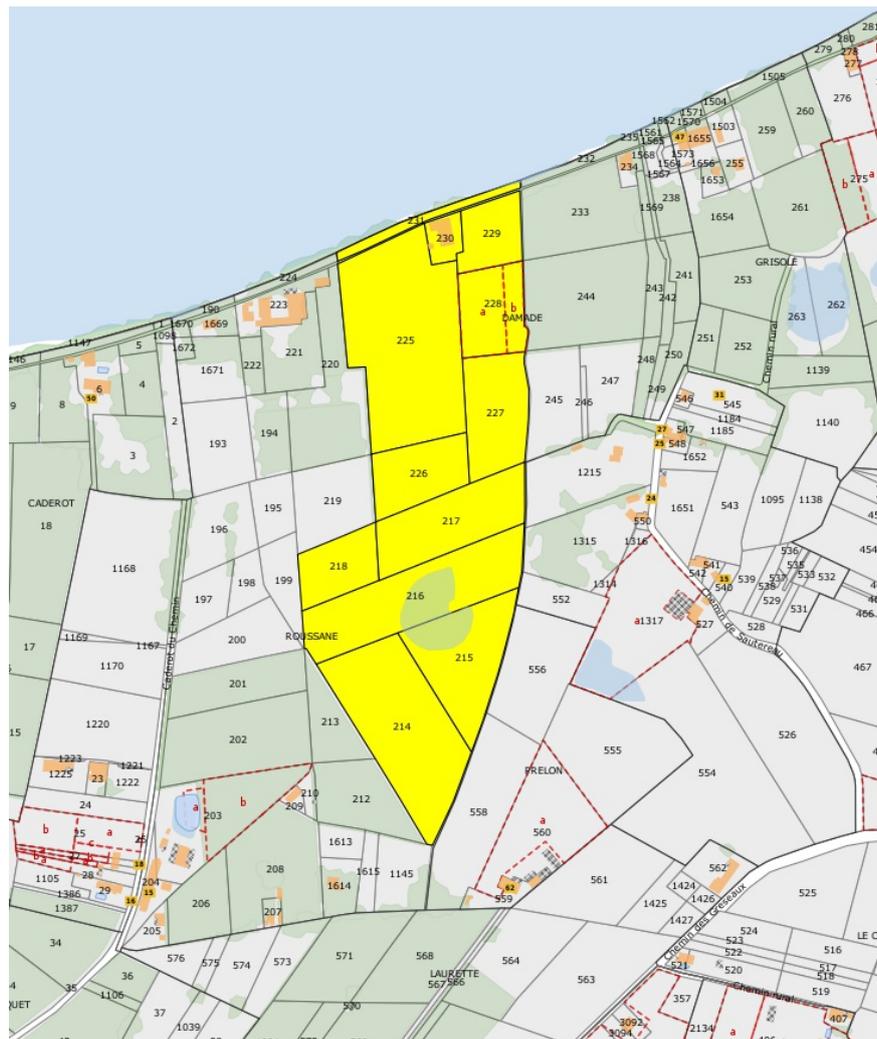
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

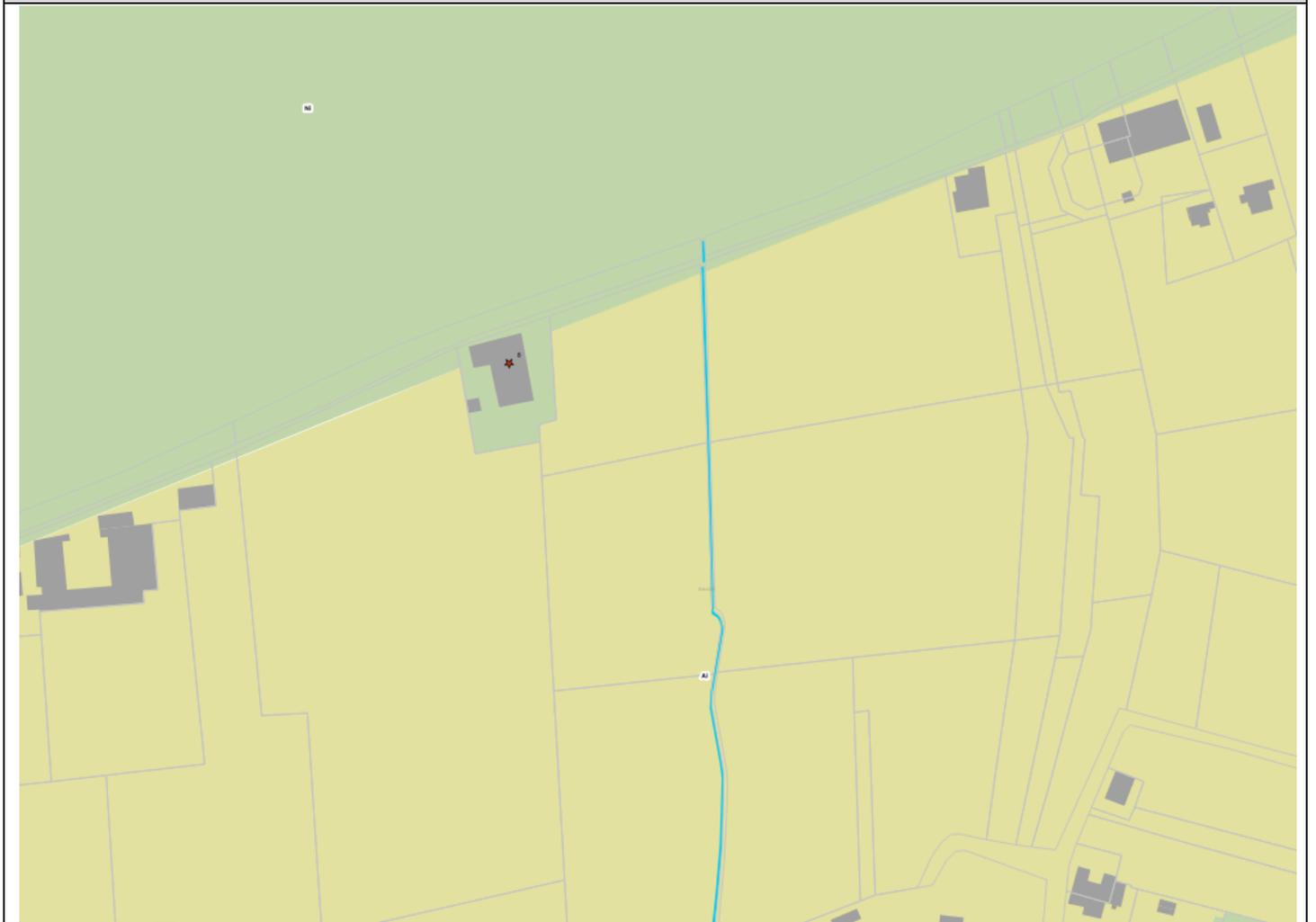
Nature du changement de destination demandé	Passage de la destination habitation [logement] vers <u>commerce et activités de service</u> [artisanat et commerce de détail] pour des questions de cohérence avec la diversification des activités à venir.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

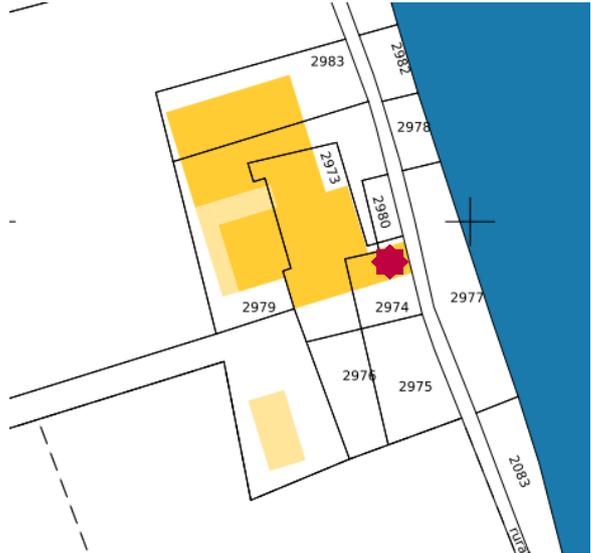
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





9	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Adresse	115 route des Valentons	N° parcelle cadastrale	A 2974
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Habitation (logement)	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Oui	
Intérêt paysager	Oui (cours d'eau)	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments - répartis sur plusieurs parcelles - qui constituent un bloc commun (avec des accès différents en fonction du type d'affectation). La partie qui nous intéresse est la maison à destination d'habitation située sur la parcelle A 2974. Elle ne leur est pas d'une grande utilité puisqu'une partie de la famille vit en dehors de cette exploitation. Les propriétaires avaient pour idée de dédier une ou plusieurs pièces à usage de chambre d'hôte ou gîte (il y a 4 chambres actuellement).

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Projet de changement de destination uniquement sur cette partie du bâti : passer de l'habitation [logement] au <u>commerce et activités de service</u> [autres hébergements touristiques].
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

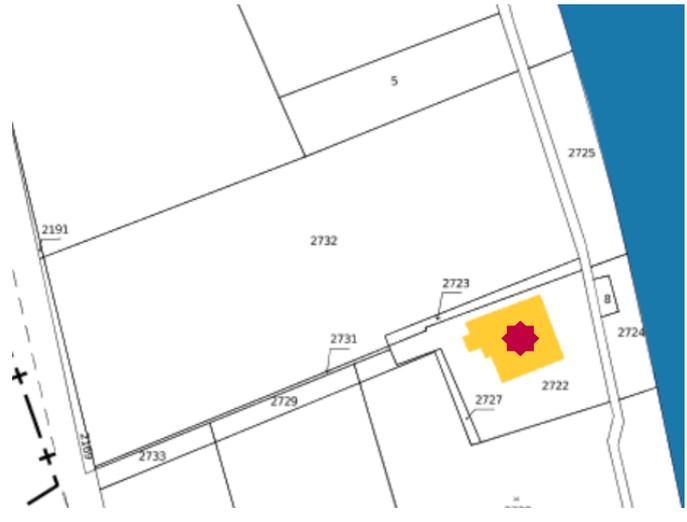
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





10	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	163 route des Valentons Lieu-dit « Les Valentons »	N° parcelle cadastrale	A 2722
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographie du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Habitation (logement)	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)	
Intérêt paysager	Non	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison de famille et vieux hangars situés en zone naturelle (Ne). Cette propriété est éloignée de l'exploitation agricole et n'y est donc pas directement rattachée (les hangars servent à entreposer des affaires personnelles non liées à l'exploitation).

Tout comme pour l'autre fiche correspondant à leur domaine, ils avaient pour projet de réaménager ce bâtiment pour en faire des chambres d'hôte ou un gîte mais sans pour autant augmenter la capacité d'accueil de personnes pour rester conforme au PPRI.

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

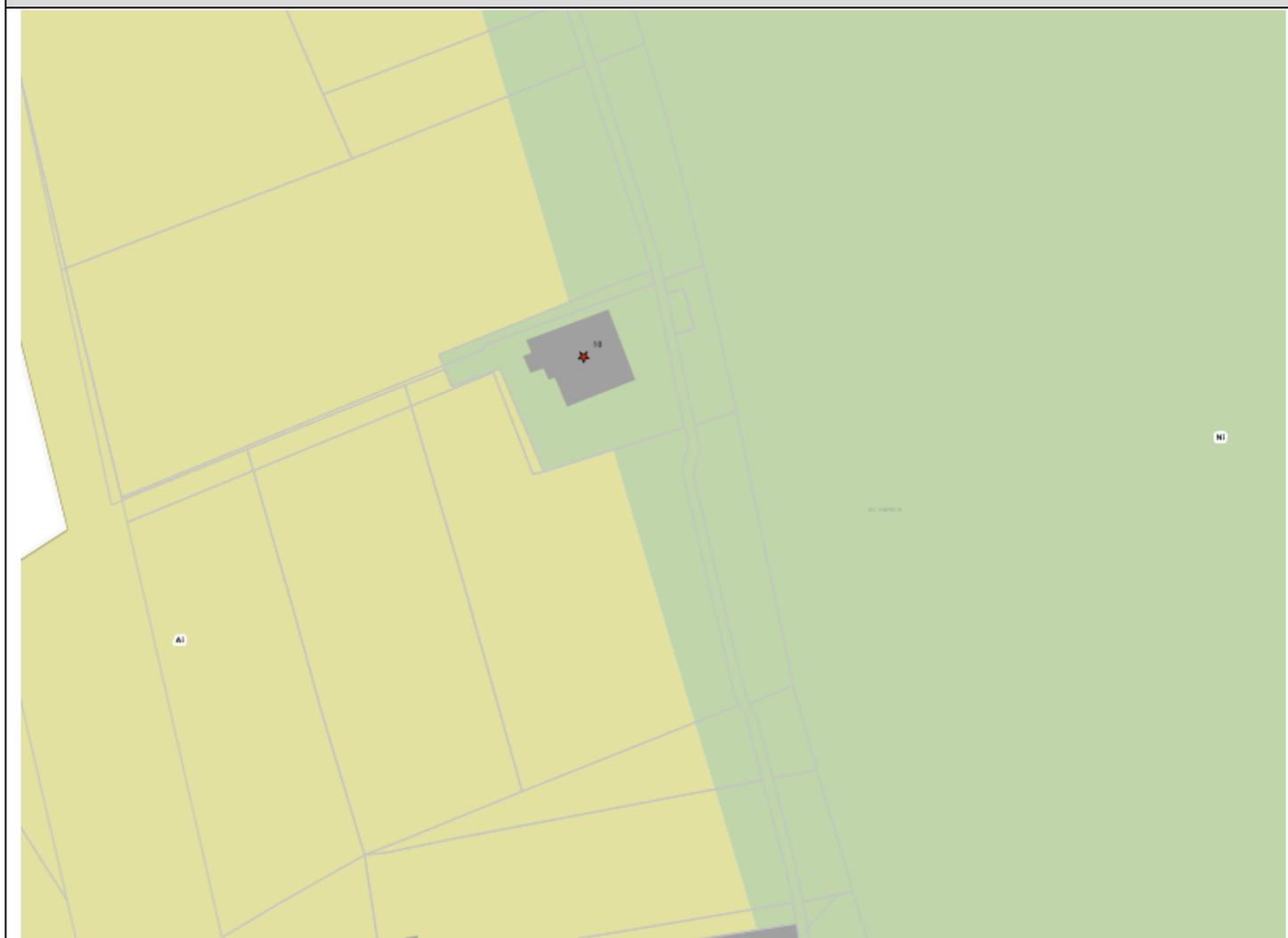
Nature du changement de destination demandé	Projet de changement de destination sur l'ensemble du bâtiment : passer de l'habitation [logement] vers <u>commerce et activités de service</u> [autres hébergements touristiques].
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Compléments apportés à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

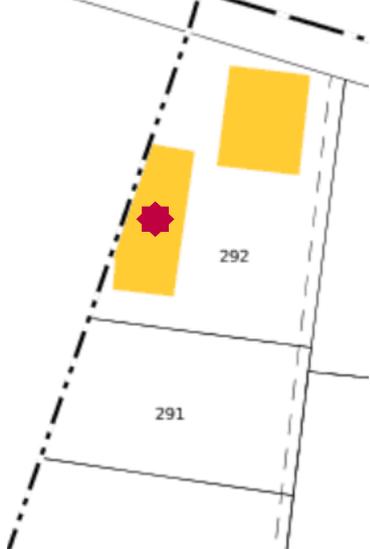
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





11	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	13 route de Libourne	N° parcelle cadastrale	D 292
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce bâtiment est actuellement destiné à l'exploitation agricole. Le propriétaire a prévu d'arrêter son exploitation prochainement car il sera bientôt à la retraite et ses vignes ont été fortement touchées par le mildiou (aucune reprise des terres n'est prévue à ce jour).

Cette fin de carrière anticipée l'a amené à envisager d'autres possibilités pour avoir des compléments de revenus. C'est pourquoi il souhaite transformer son chai / espace de stockage pour en faire un lieu dédié à l'artisanat et commerce de détail, une activité liée au tourisme (chambres d'hôte ou gîte) voire un espace de restauration.

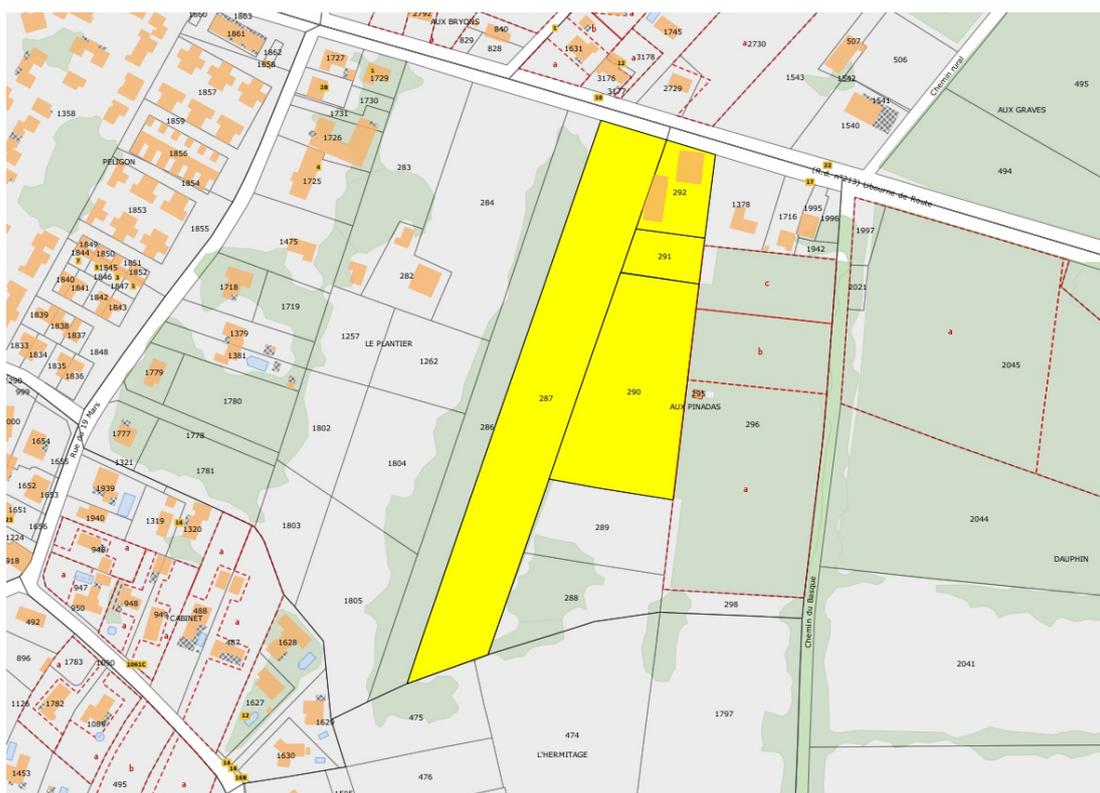
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

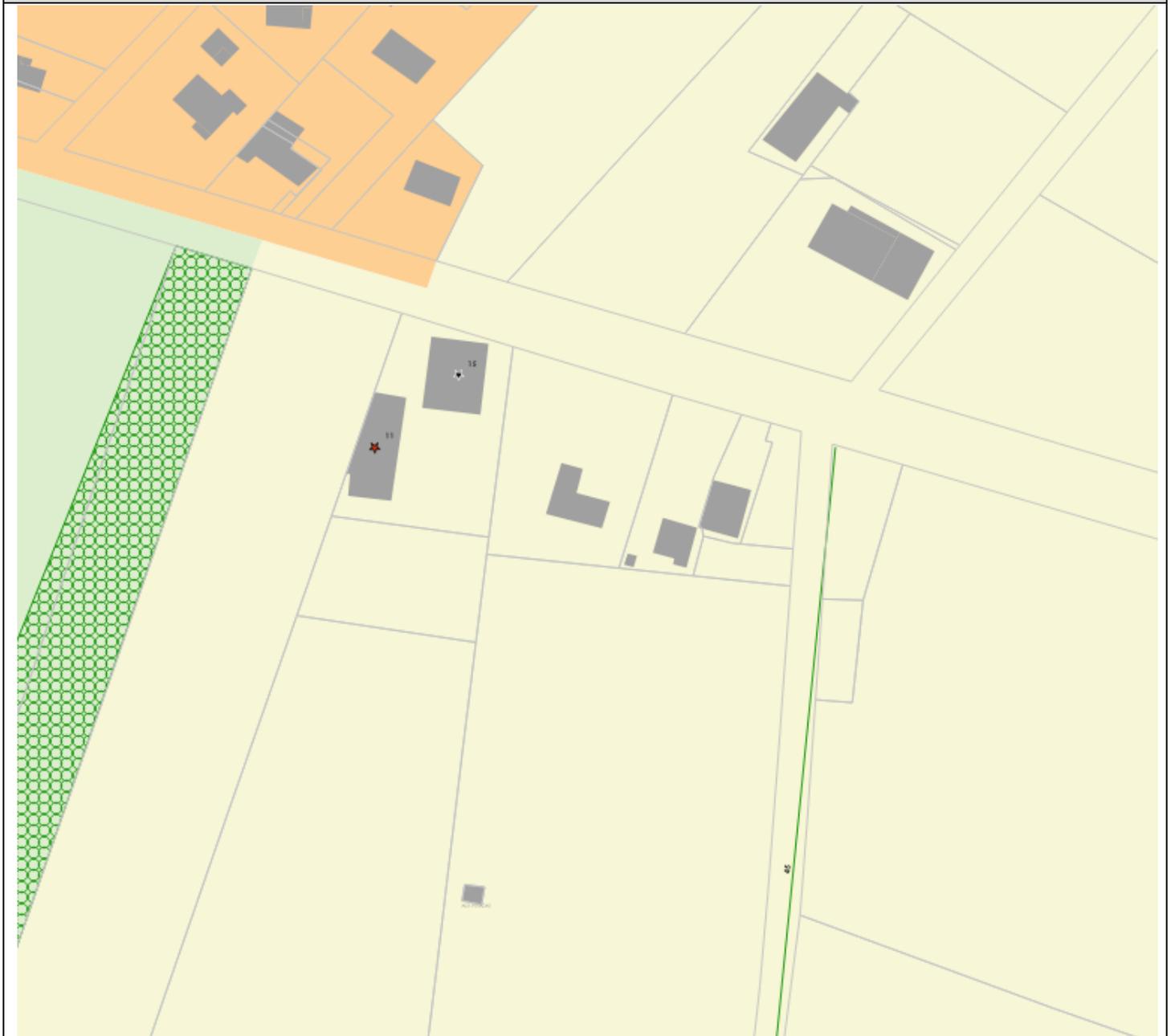
Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer un changement de destination avec plusieurs options envisageables en sous-destination : passer de l'exploitation agricole et forestière vers <u>commerce et activités de service</u> [artisanat et commerce de détail / restauration / autres hébergements touristiques].
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





12	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Chemin de Cabane (lieu-dit « Cabane »)	N° parcelle cadastrale	F 0505

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non (hameau)	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Non (mais possibilité de raccordement)	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Cette propriété appartient au Groupement agricole du « *Domaine de Conge* » mais n'est plus rattaché à l'exploitation car inutilisée. Il s'agit d'un bâtiment agricole en mauvais état (ancien chai / hangar / grange) composé en moellons et pierre de taille. Les autres constructions constituant le hameau sont des maisons à usage d'habitation. Le groupement propriétaire souhaite installer un gîte.

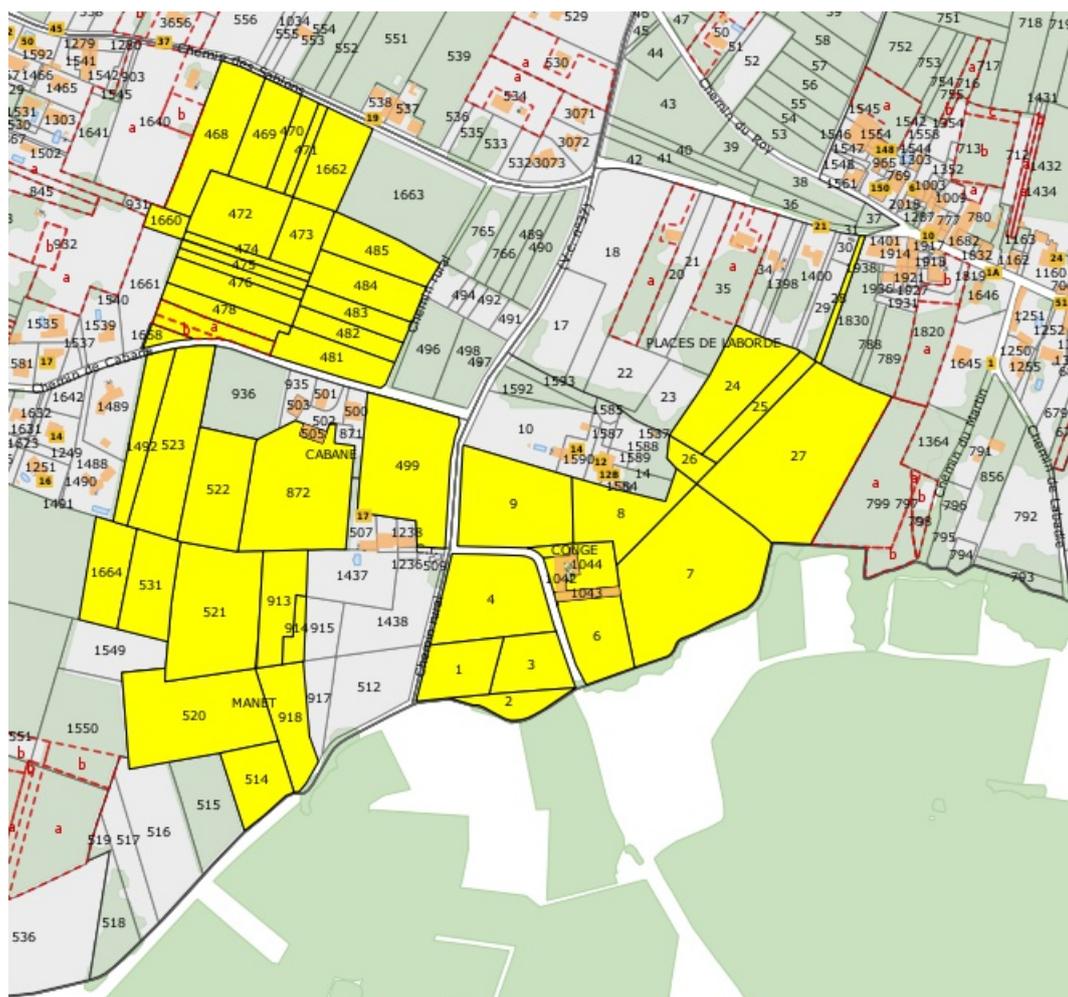
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

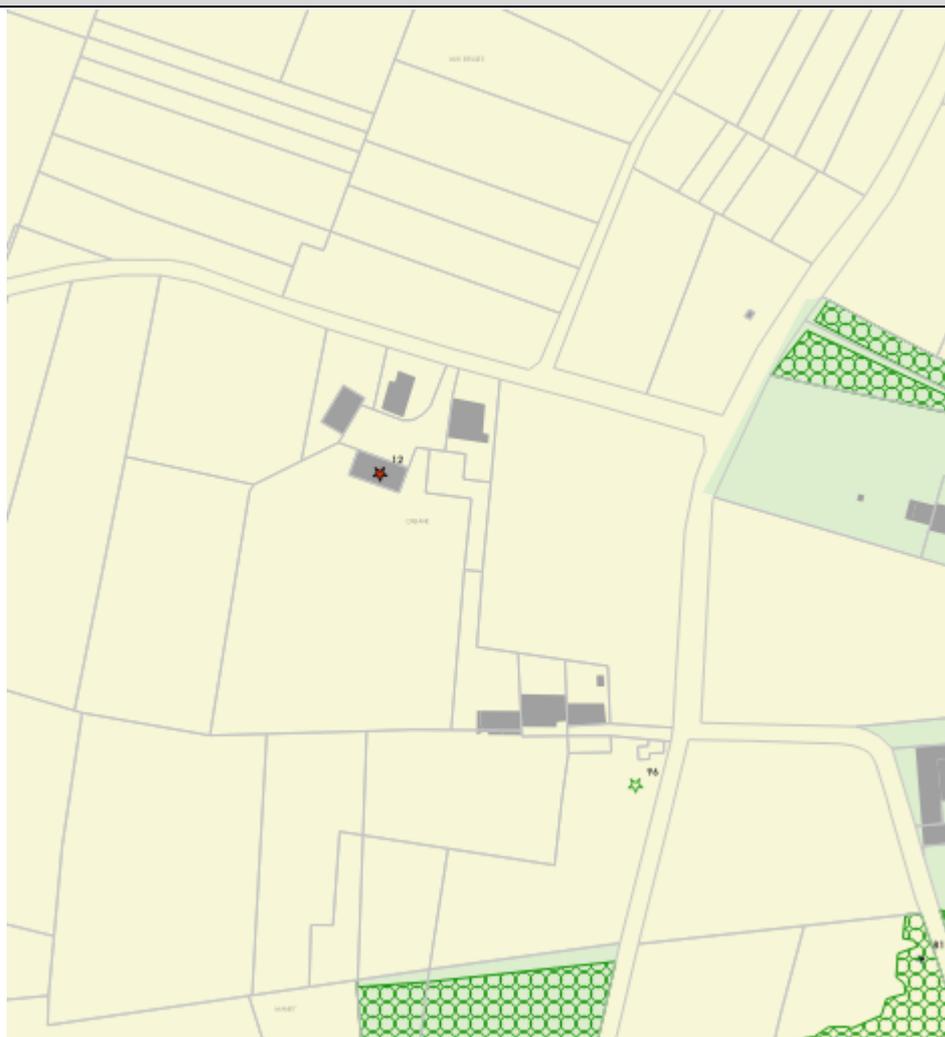
Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer un changement de destination : passage de l'exploitation agricole vers la destination <u>commerce et activités de service</u> [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Compléments apportés à l'annexe du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





13	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	125 route des Palues	N° parcelle cadastrale	B 790
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Oui	
ZNIEFF	Oui	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)	
Intérêt paysager	Non	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Cette exploitation agricole est connue pour sa production de viande bovine, où les propriétaires font de la vente directement sur place (en privilégiant les circuits courts). Le bâtiment en question est dédié à cet objet mais le siège de l'exploitation est situé plus haut en bord de Dordogne. En plus d'être un point de vente détaché des autres constructions, les exploitants avaient pour souhait de diversifier leur choix de vente en proposant les produits des agriculteurs situés dans les environs. Cela nécessiterait d'effectuer un changement de destination sur ce bâtiment pour leur ouvrir la possibilité de faire du commerce de détail.

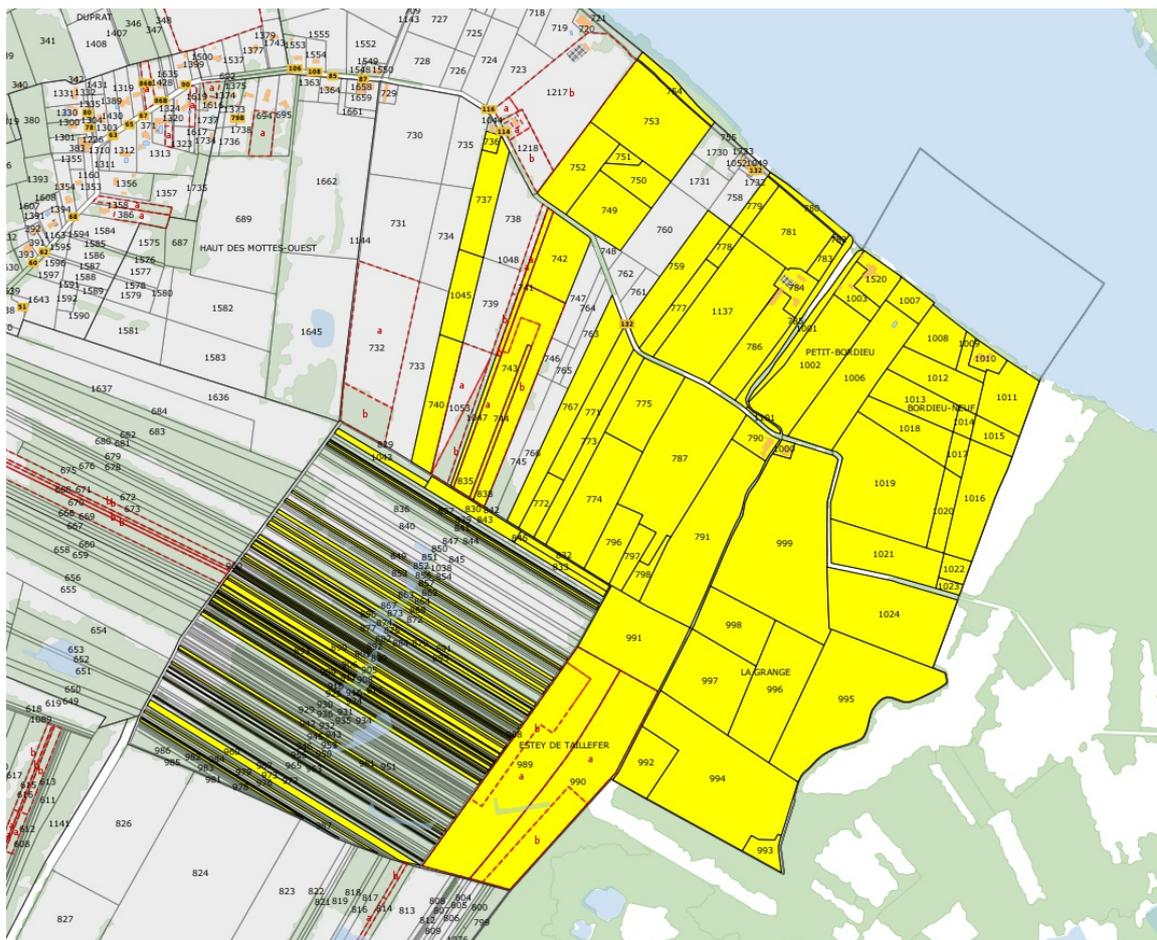
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

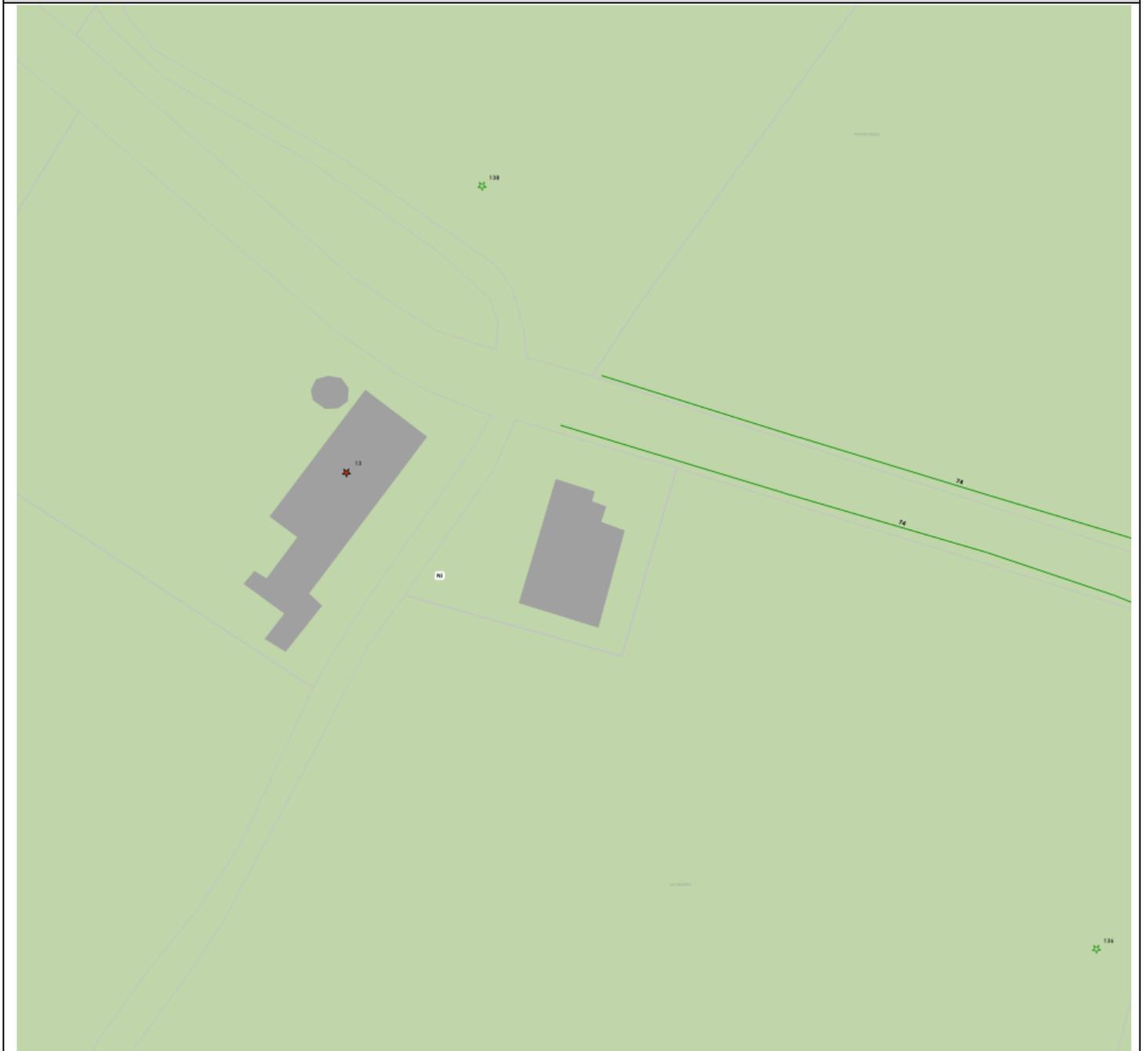
Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer un changement de destination : passage de l'exploitation agricole vers <u>commerce et activités de service</u> [artisanat et commerce de détail].
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





14	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	98 route des Palues (lieu-dit « Duprat »)	N° parcelles cadastrales	B 361 / B 1447 B 1448 / B 1661

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Non	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)	
Intérêt paysager	Oui	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

La Ferme 1544 cultive des produits locaux en bord de Dordogne. Parmi les différents bâtiments composant l'exploitation agricole, l'un d'entre eux est un ancien chai que l'entité propriétaire (château Angélys à Saint-Émilion) souhaite rénover. Le projet serait d'en faire un lieu consacré au stockage et à la transformation agricole des récoltes et des aliments issus du bétail : activité de conserverie et abattoir. Le but étant de conditionner pour approvisionner les restaurants qui se fournissent ici puis vendre le reste sur place.

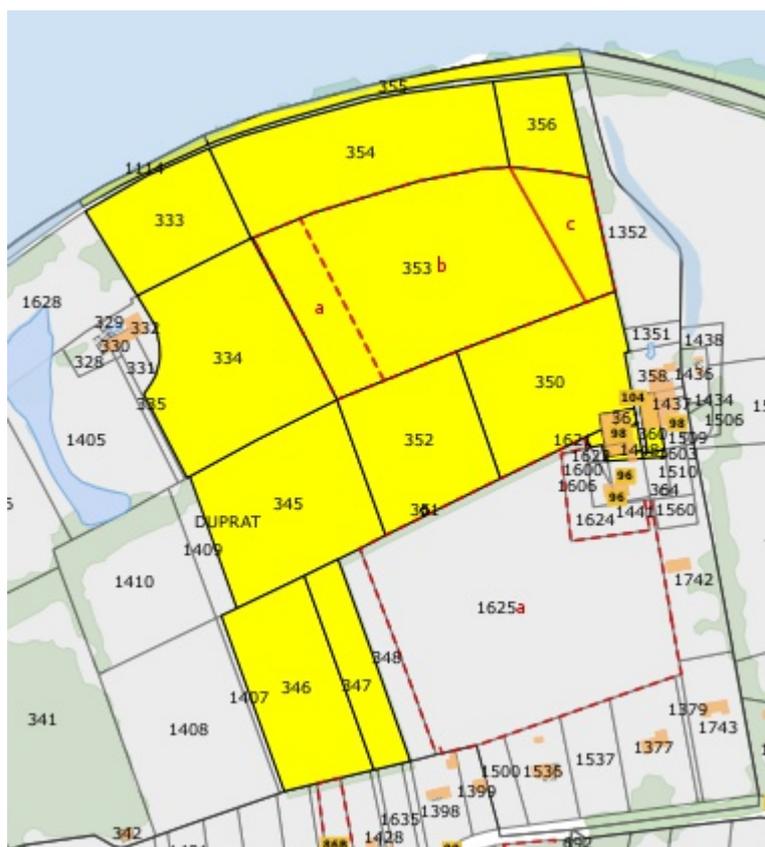
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination : <ul style="list-style-type: none">- <u>Commerce et activités de service</u> [artisanat et commerce de détail]- <u>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</u> [industrie]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

Unité foncière (vue d'ensemble)







15	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Adresse	98 route des Palues (lieu-dit « Duprat »)	N° parcelle cadastrale	B 360
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Non	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)	
Intérêt paysager	Oui	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

La Ferme 1544 cultive des produits locaux en bord de Dordogne. Parmi les différents bâtiments composant l'exploitation agricole, l'un d'entre eux est un ancien hangar que l'entité propriétaire (château Angélus à Saint-Émilion) souhaite rénover. Leur projet serait d'en faire un lieu consacré à l'accueil du public puis vente directe de la production, avec éventuellement du stockage. L'hypothèse d'un petit espace de restauration avait également été évoqué si ce bâtiment venait à être réhabilité.

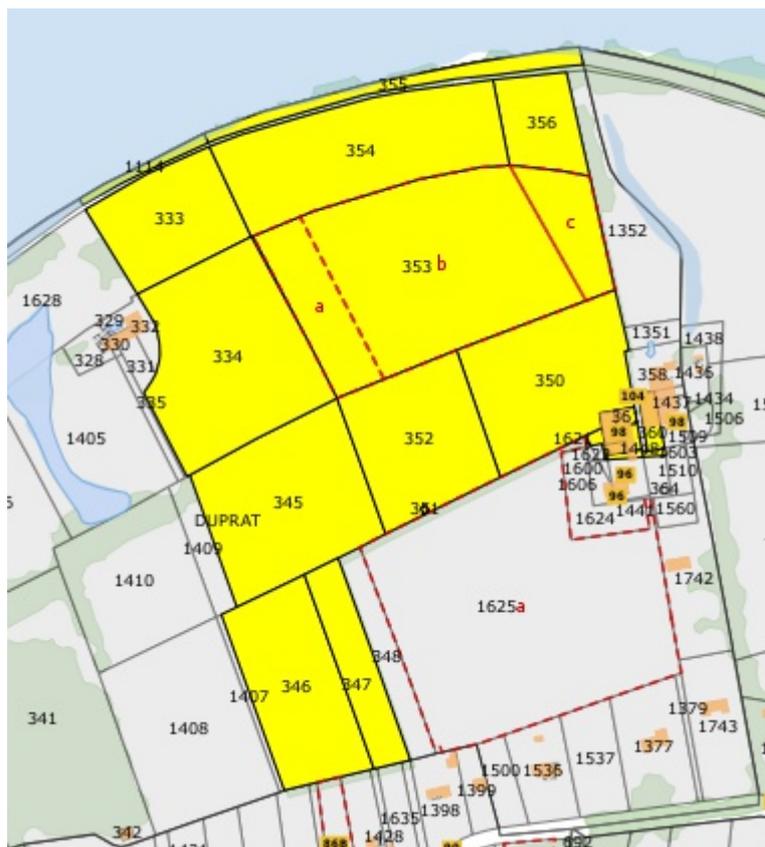
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer un changement de destination : <u>commerce et activités de service</u> [artisanat et commerce de détail / restauration]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

Unité foncière (vue d'ensemble)







16	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	41 chemin du Roy	N° parcelle cadastrale	E 3504
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Habitation	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison d'habitation actuellement mise en location. Les propriétaires ont pour projet de créer des chambres d'hôtes ou un gîte, mais ça ne serait pas dans l'immédiat. C'est pourquoi ils souhaitent ouvrir la possibilité d'effectuer un changement de destination (si cela doit s'avérer nécessaire).

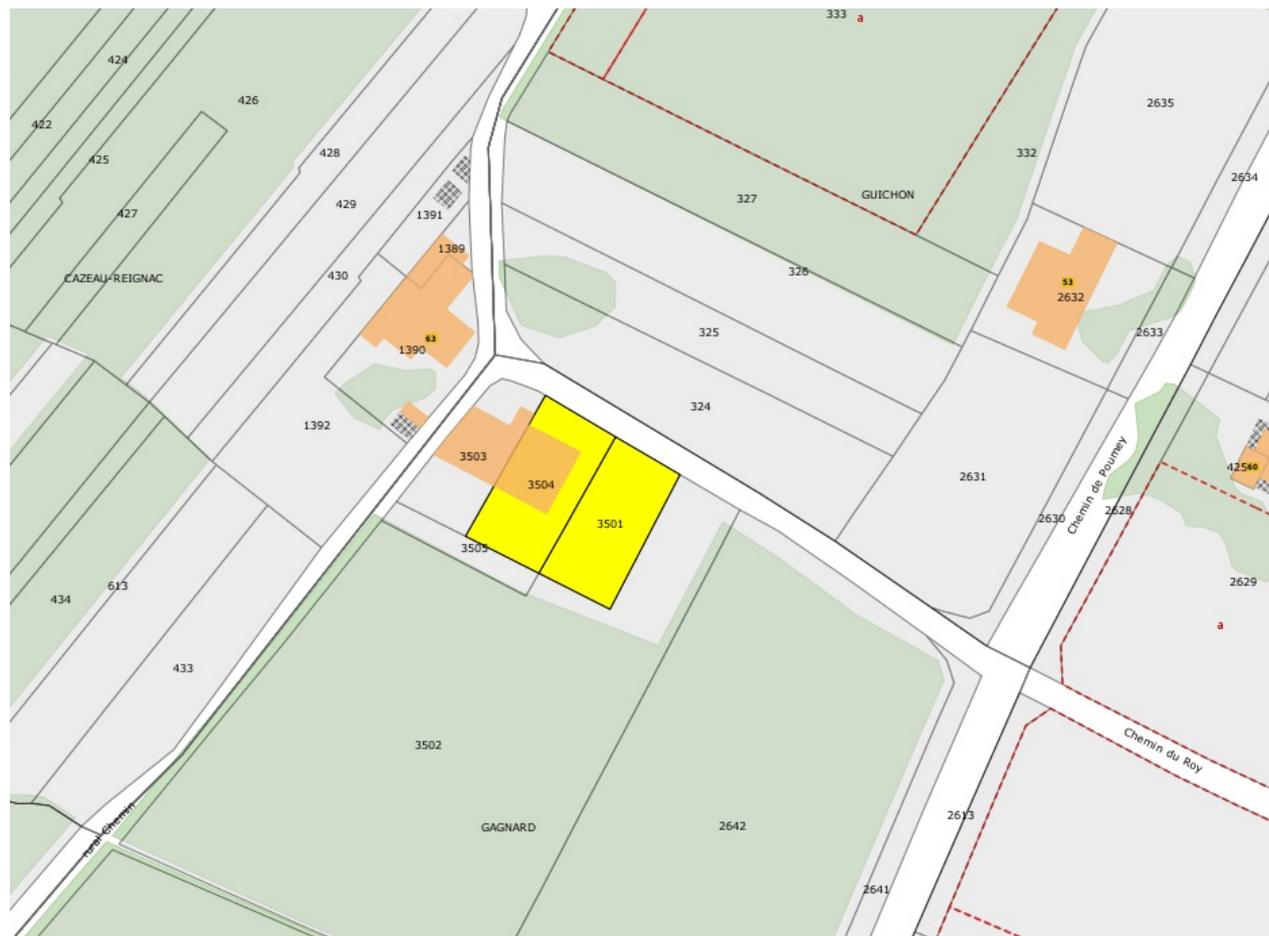
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination pour passer éventuellement de l'habitation vers <u>commerce et activités de service</u> [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Au-delà de 3 ans (à moyen/long terme)

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

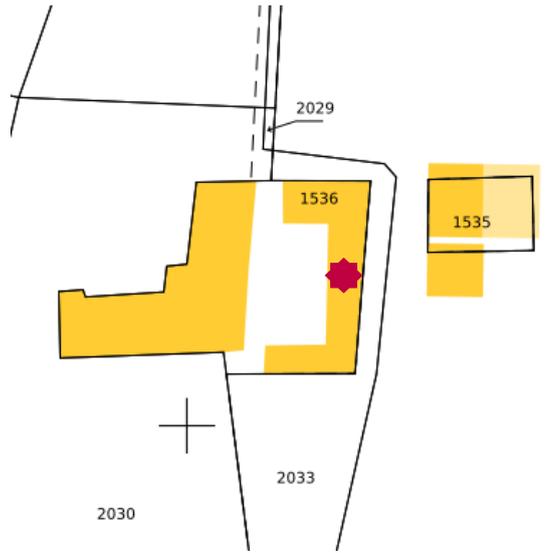
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





17	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	35 route de Libourne	N° parcelle cadastrale	D 1536
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination actuelle	Exploitation agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Absence d'exploitation (mais oui à l'époque)	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce bâtiment est situé à côté du château des Dauphins qui fut récemment restauré [cf. fiche n° 18]. Il est prévu que cette bâtisse soit également rénovée en conservant l'enveloppe existante au sol (monter d'un étage sur l'ensemble).

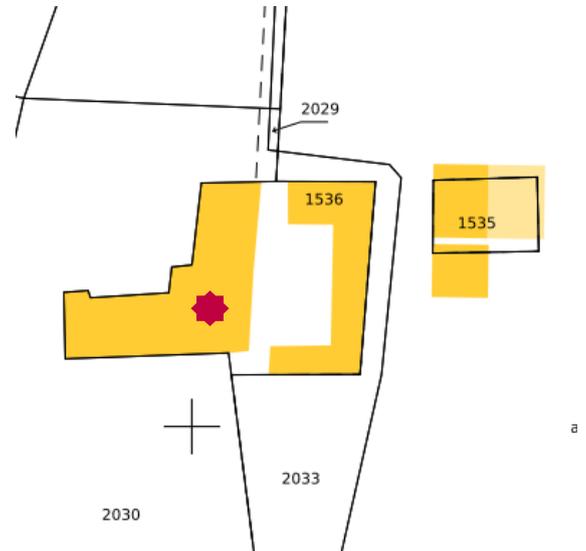
Autrefois, il s'agissait d'une étable destinée à l'élevage et une partie était consacrée à de l'habitation. L'objectif serait d'en faire un hébergement touristique afin de compléter l'activité déjà menée au sein du château.

C – Extrait du règlement graphique





18	Objet	APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME ET RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE	Adresse	35 route de Libourne	N° parcelle cadastrale	D 1536
-----------	--------------	--	----------------	----------------------	-----------------------------------	--------



FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination d'origine	Habitation	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Absence d'exploitation (mais oui à l'époque)	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Oui	

COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce château (entièrement construit en pierre de taille) était un ancien cuvier puis fut destiné à l'habitation jusqu'à récemment. Par ailleurs, le bâtiment principal du domaine était répertorié dans la liste du patrimoine bâti et paysager figurant aux documents graphiques du précédent plan local d'urbanisme de Saint-Loubès au titre de l'ancien article L. 123-17 du code de l'urbanisme. Pour autant le règlement écrit de la zone A ne reprenait pas à son compte les prescriptions de cet article, de sorte que l'identification du bâti dans la liste précitée se trouvait dépourvue de tout effet.

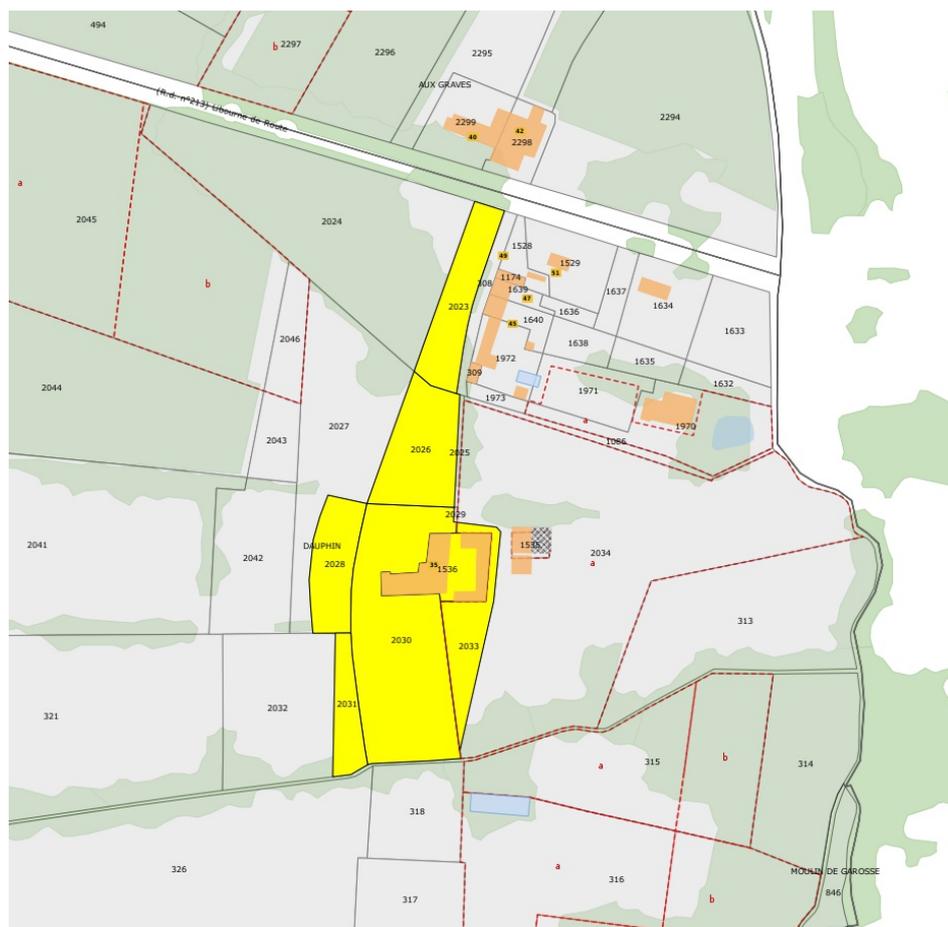
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation d'une erreur matérielle et demande de changements de destination suivants : <ul style="list-style-type: none">- <u>Commerce et activités de service</u> [restauration]- <u>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</u> [bureau + centre de congrès]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « annexe changement de destination »

Unité foncière (vue d'ensemble)

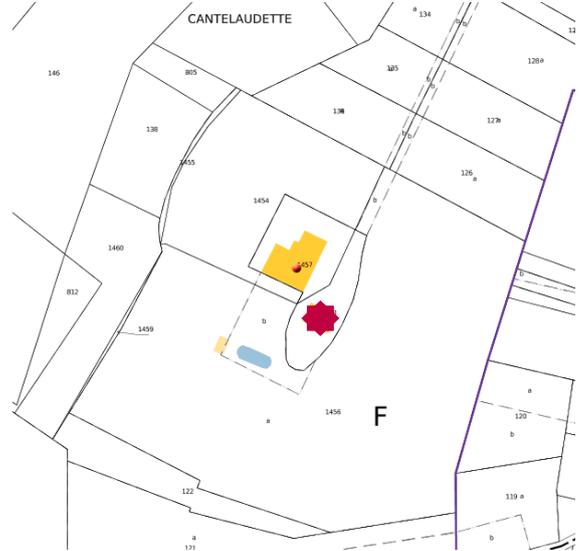


C – Extrait du règlement graphique





19	Objet	<u>APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME ET RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE</u>	Adresse	54 chemin de Terrefort	N° parcelle cadastrale	F 1458
-----------	--------------	--	----------------	------------------------	-------------------------------	--------



FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographie du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Oui	
Destination d'origine	Habitation	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Absence d'exploitation	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Non	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	Non	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le bâtiment principal est une maison de maître qui fut construite au début du 19ème siècle. Cette bâtisse de style « girondine » (en pierre de taille) était autrefois destinée à l'habitation, était répertorié dans la liste du patrimoine bâti et paysager figurant aux documents graphiques du précédent plan local d'urbanisme de Saint-Loubès au titre de l'ancien article L. 123-17 du code de l'urbanisme. Pour autant le règlement écrit de la zone A ne reprenait pas à son compte les prescriptions de cet article, de sorte que l'identification du bâti dans la liste précitée se trouvait dépourvue de tout effet. : ce bâtiment est ainsi devenu un hôtel.

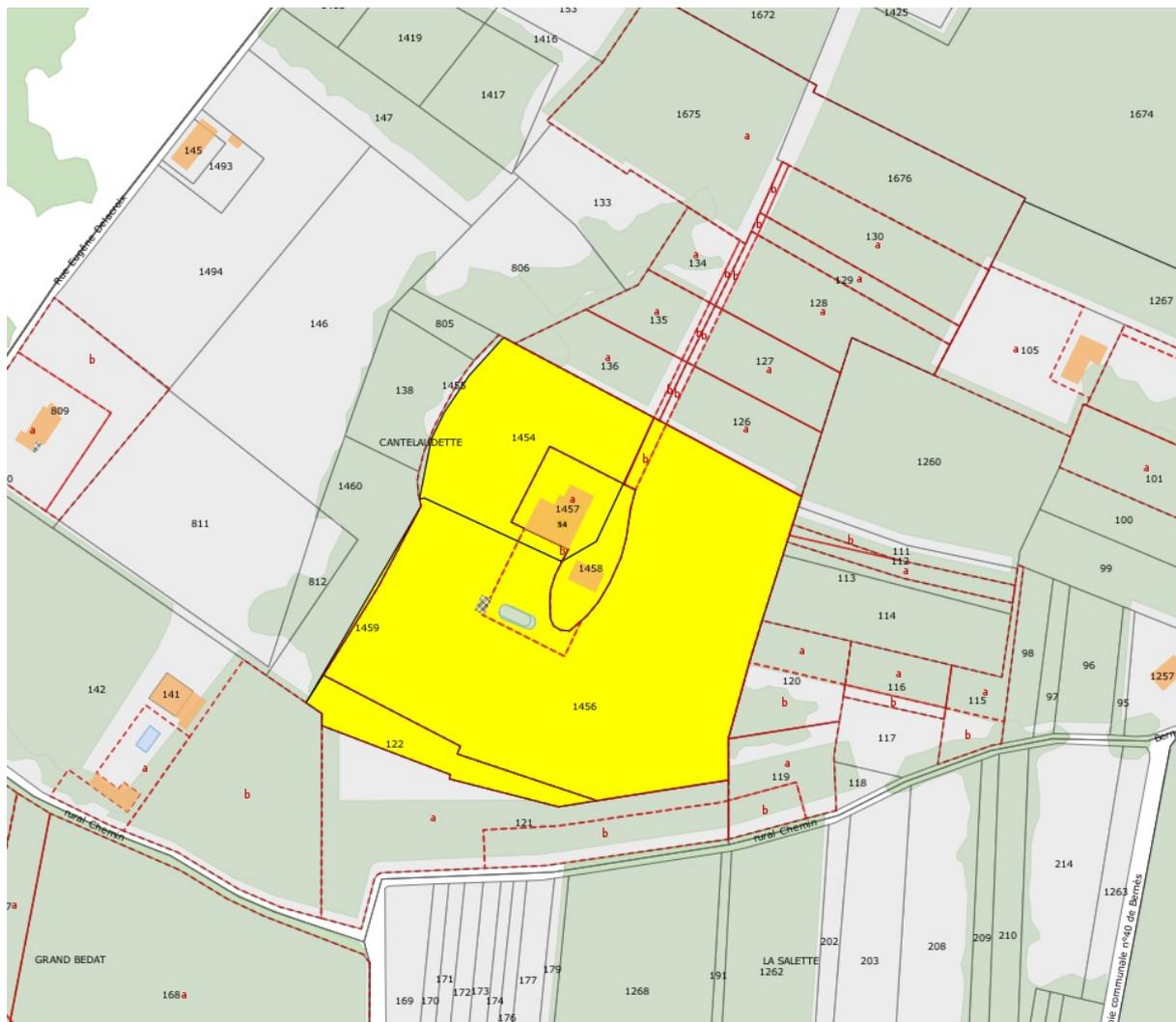
ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

A – Motivation du changement de destination

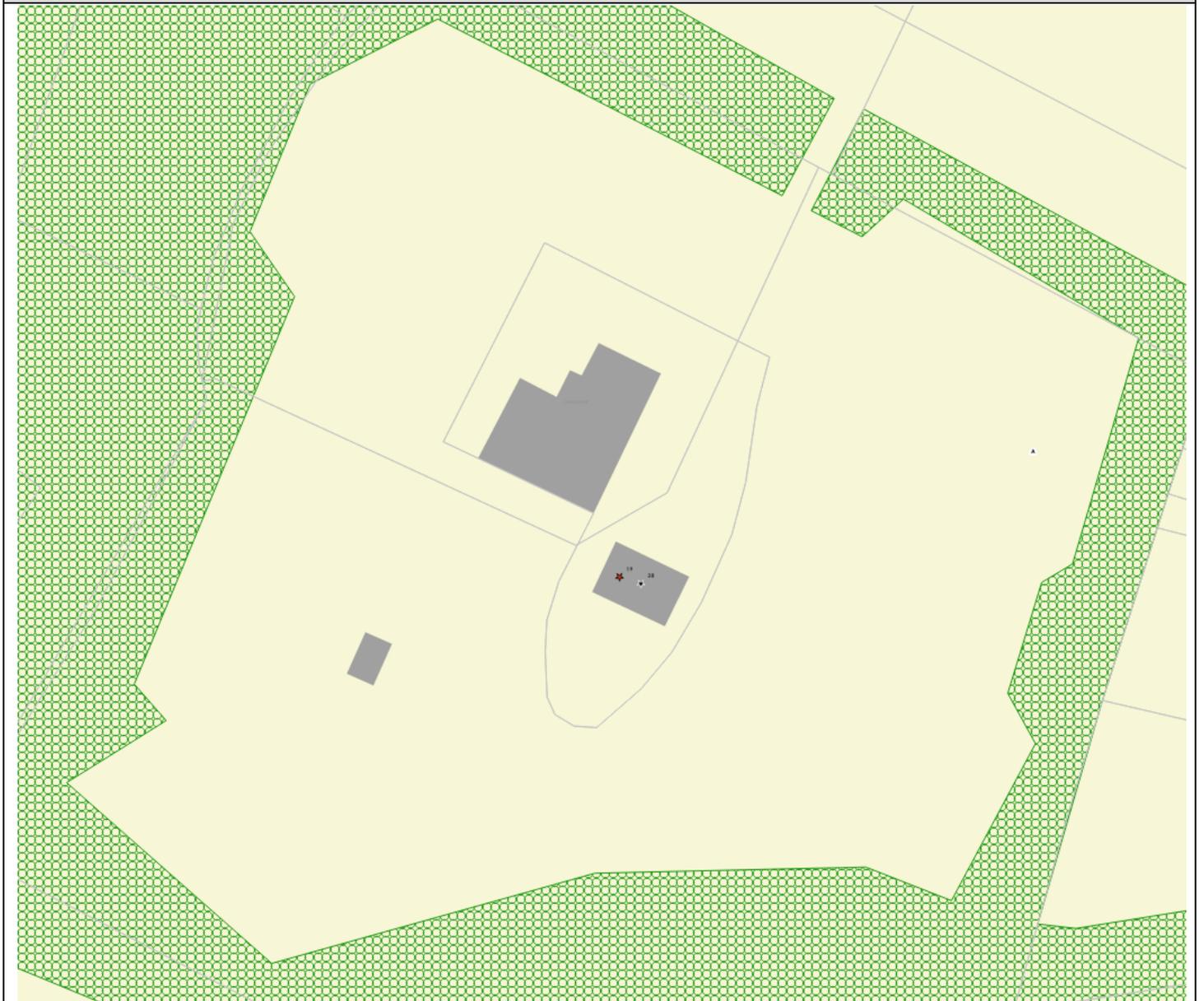
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation d'une erreur matérielle et demande de changements de destination suivants : passage de l'habitation vers <u>commerce et activités de service</u> [hôtels]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

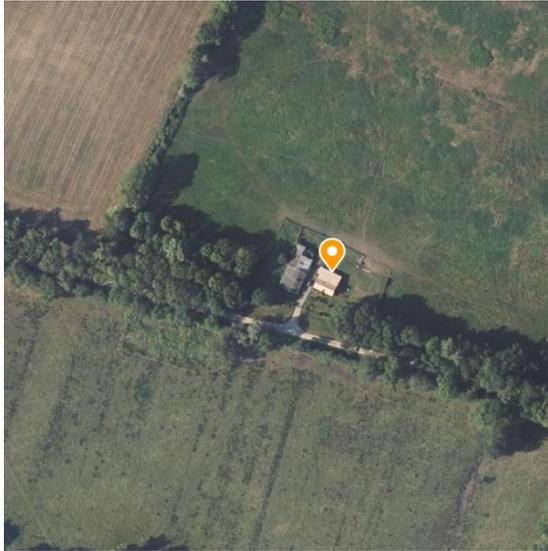
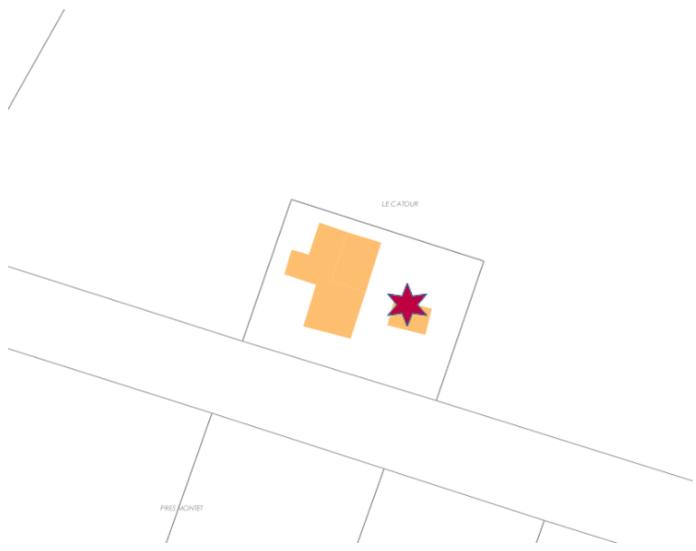
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique





20	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Chemin de Catour	N° parcelle cadastrale	B 825
						

FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographie du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Habitation (logement)	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Non	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Chemin rural	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Oui	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	PPRI	
Risque feu de forêt	Non	
Zone inondable	Oui	
Intérêt paysager	Oui	



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

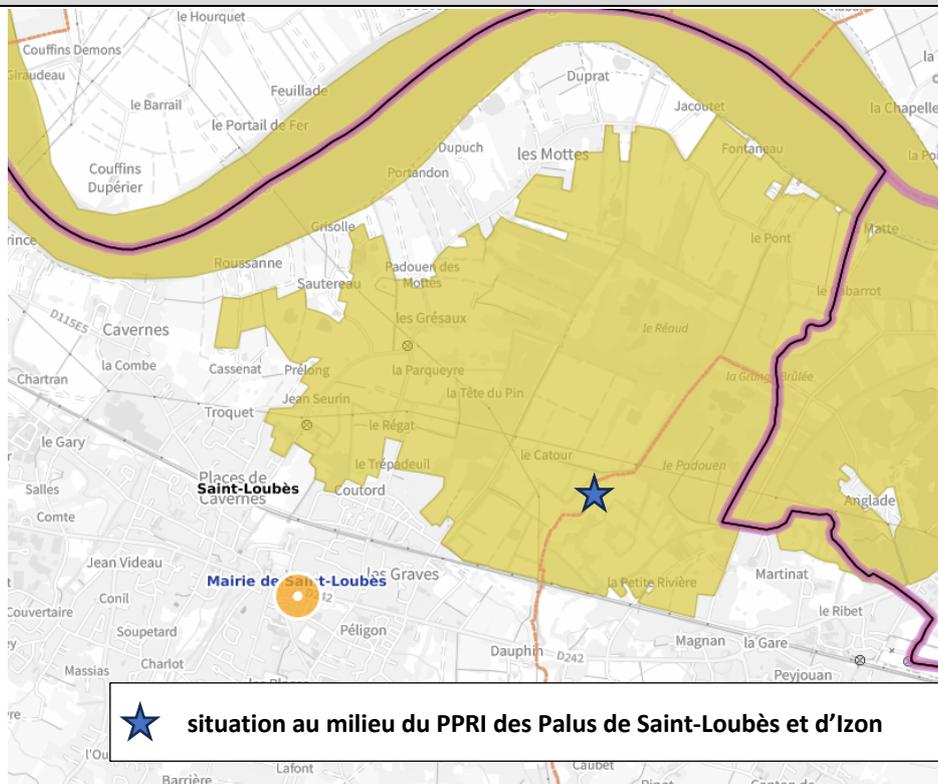
Le projet porterait sur l'aménagement des constructions existantes comme une structure pédagogique ouverte à tous, autour du thème du thème NATURA 2000, proposant des animations, des expositions ainsi que des rendez-vous autour de la nature et l'environnement. Il s'agira de créer une zone d'observation de la faune et de la flore des zones humides.

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	D'Habitation à site d'observation du milieu naturel
Délai prévisionnel de réalisation du projet	10 ans

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « annexe changement de destination »



C – Extrait du règlement graphique

