

M. Basile Ferriot
6, rue Stéphenson
44000 Nantes
basile.ferriot@gmail.com
Tel 06 20 98 42 13

Commission d'enquête - Projet de PLUi du Grand Figeac
Grand Figeac - 2 rue Petitjean
46100 Figeac

À l'attention de la commission d'enquête

Messieurs Didier GUICHARD président ; Jean-Marie PUECH, Christian SOULIE, Jean-Marie MAUREL, Jacques GAYRAUD, membres titulaires et Messieurs Jean-Paul JAUDON, Pierre FAURE membres suppléants

Messieurs,

Je vous écris dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi du grand Figeac, pour demander une dérogation afin d'autoriser le changement de destination en habitation du pigeonnier dont je suis propriétaire, situé route de Claviès, lieu-dit Langlade à Lissac-et-Mouret. Ce pigeonnier, cadastré OA 1468 et d'une surface au sol de 25 m² environ, est situé sur un terrain de 3009 m² cadastré OA 1469, tous deux classés en terrain agricole non constructible (catégorie A). Ce changement de destination n'est actuellement pas autorisable selon PLU actuel.

J'ai hérité de ce pigeonnier suite au décès de mon père en 2021, avec qui j'en avais fait l'acquisition en 2004. Mon père avait pour projet de le restaurer et de créer une petite extension pour le transformer en un lieu d'habitation; Préalablement à l'achat, il avait obtenu un permis de construire, délivré le 11 février 2004 (voir annexe 1); En 2008, il a fait refaire la charpente à neuf dans le respect de la tradition, par un charpentier qualifié (M. Christian Sépulcre, aujourd'hui à la retraite). Malheureusement, le reste de la restauration n'a pas pu être mené à bien. En effet, suite à un divorce, mon père a dû revenir vivre en région Parisienne où il possédait encore un appartement. Sa santé ne lui permettait pas de faire les allers-retours dans le Quercy. Le pigeonnier est resté à l'abandon jusqu'à son décès.

En 2023, j'ai entrepris de vendre le pigeonnier et le terrain. Dans cette optique, j'ai demandé un Certificat d'Urbanisme opérationnel à la Mairie de Lissac-et-Mouret pour un changement de destination en habitation avec possibilité d'extension avec comme base le projet initial de mon père. Ce CU m'a été délivré en mai (voir annexe 2), à la suite de quoi j'ai mis le pigeonnier en vente. En mars 2024, j'ai enfin réussi à trouver acquéreur. Cette personne a pris l'attache du Grand Figeac afin s'assurer que son projet était bien réalisable. Il lui a alors été indiqué que le CU opérationnel délivré par la Mairie du Lissac-et-Mouret était illégal et résultait d'une lecture erronée du PLU. La vente n'a donc pas pu aboutir.

Aujourd'hui, ce pigeonnier se trouve dans un état critique. Les artisans rencontrés par le précédent acheteur (M. Franck Cannata, maçon ; Entreprise Soulier Frères, couvreur ; M. Vincent Verbiguier, maître d'œuvre) ont tous exprimé leur souhait de trouver du temps dans leur planning pour travailler sur ce beau bâtiment de caractère, l'un des derniers encore debout dans la région, mais ont aussi signalé que si rien n'était fait dans les prochaines années pour le restaurer, le pigeonnier risquait certainement de s'effondrer, la maçonnerie présentant une fissure qu'il convient de réparer rapidement.

À l'heure actuelle, je suis en contact avec un autre acheteur potentiel en la personne d'Alexandre Borleteau, un jeune artisan passionné qui souhaite en faire l'acquisition pour le rénover dans le respect de la tradition locale. Son projet de rénovation vous sera adressé en parallèle par ses soins.

Sans dérogation spéciale du grand Figeac ou modification du PLUi, je ne pourrai pas vendre ce bien et, faute de moyens financiers, celui-ci finira par s'écrouler, ce qui serait dommageable tant de mon point de vue (impossibilité de récupérer la somme investie au départ) que du point de vue du patrimoine, dont la préservation fait partie des objets de votre enquête publique.

Je précise par ailleurs que tous les réseaux sont déjà présents sur le site.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande, et reste à votre entière disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

Bien cordialement

Basile Ferriot



Photo du pigeonnier – février 2023

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 19/12/2003	Complétée le 27/01/2004	N° PC4617503FA021
Par: Demeurant à : Représenté par : Pour : Sur un terrain sis :	M FERRIOT Jean-Pierre La Gardelle 46160 MARCILHAC-SUR-CELE Restauration et aménagement d'un pigeonnier Langlade LISSAC ET MOURET	Surfaces hors-oeuvre autorisées brute : 104 m ² nette : 78 m ² Destinations : Logement

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 01/10/87, modifié les 05/04/90, 13/02/92 et 11/01/02
Vu le certificat d'urbanisme positif n° 17503FL005, délivré le 06/06/2003,
Vu l'autorisation du propriétaire du terrain en date du 10/07/2003,
Zone NC

ARRETE

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée, avec les surfaces figurant ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions particulières énumérées ci-après :

- Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptifs présentés dans la demande.
- Les eaux usées, après passage dans une fosse toutes eaux seront traitées par une filière adaptée à la nature de sol (épandage, filtre à sable, terre, etc.). Dans le cas d'une construction implantée sur une commune dotée d'un schéma communal d'assainissement, la filière à retenir est celle proposée par ce schéma. L'installation devra être conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

La construction est soumise à la taxe locale d'équipement au profit de la commune et aux taxes départementales (CAUE et ENS) au profit du département. Leurs montants vous seront notifiés ultérieurement par les Services Fiscaux.

LISSAC-ET-MOURET, le 11 FEV 2004



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

Dossier de permis de construire

Pigeonnier de Mouret

AVIS DE
9 FEB 2004
Mouret sur Arènes



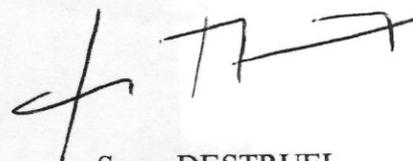
Auteur du projet : Jean-Pierre Ferriot (le demandeur), La Gardelle, 46160 Marcilhac sur Célé

Autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire

--

Je , soussigné , Serge DESTRUEL, demeurant 5 , traverse des Dominicaines , 13100 Aix-en-Provence , autorise M. Jean-Pierre FERRIOT , demeurant à Marcihac/Célé , à déposer une demande de permis de construire pour la réhabilitation d'un pigeonnier dont je suis propriétaire et qui est situé à l'adresse suivante : route de Claviès -Langlade - 46100 Lissac et Mouret (parcelles A 857 et A 858)

Fait à Aix , le 10/07/2003



Serge DESTRUEL

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT
Vu pour être annexé à mon
avis du..... 9 FEV. 2004



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT
Vu par le 1^{er} adjoint à M. le Préfet
le 9 FEV. 2004

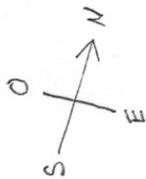


Exemples fenêtre à petits carreaux
(Vallée du Célé)

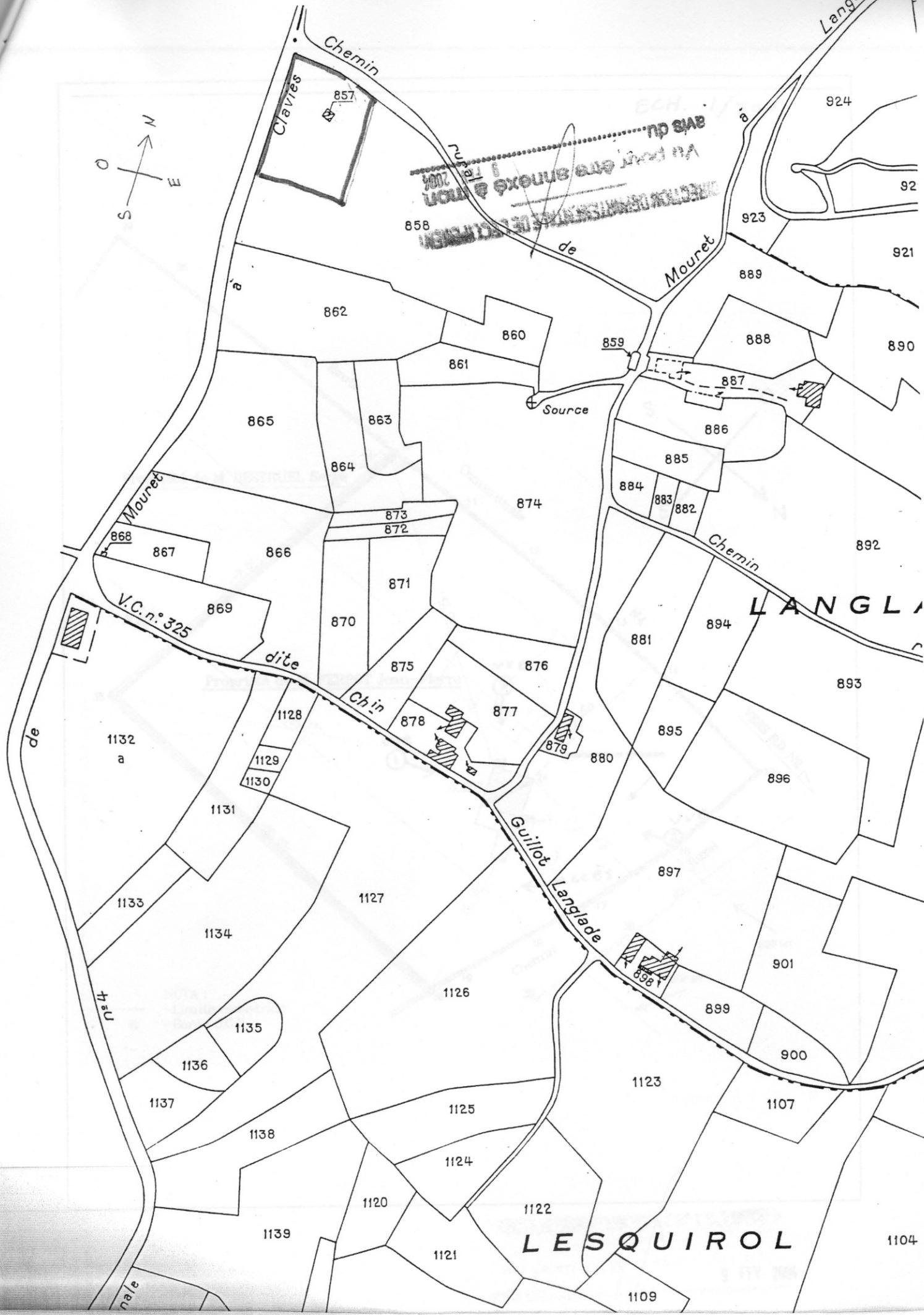


... être annexé à ...
9 FEV. 2006

Plan de Masse
Commune de Lissac et Mouret



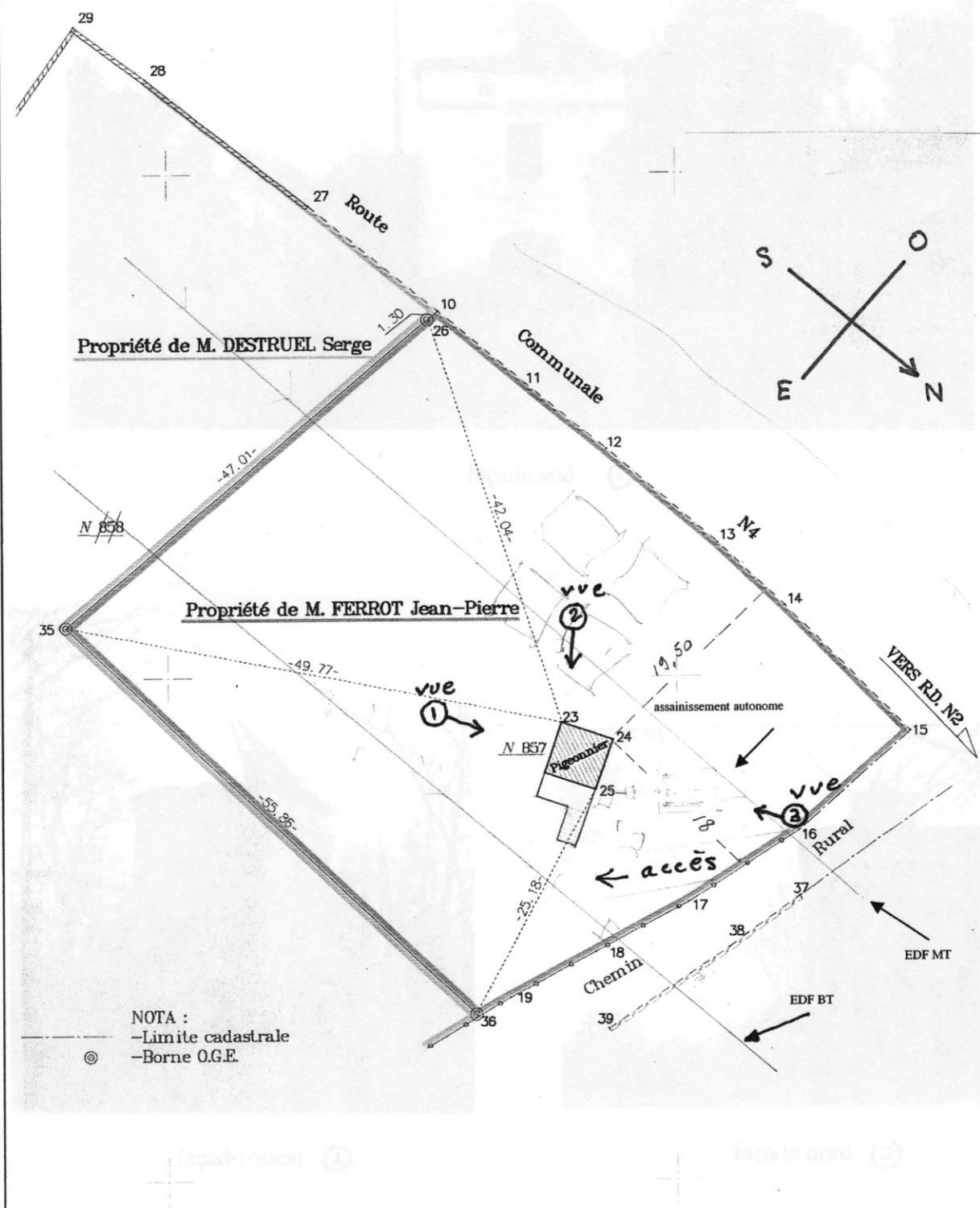
LA FORT ETRE SMOUX
UNITE 8
N° 111
ECH. 1/10000



LANGLA

LESQUIROL

ECH. 1/500



Propriété de M. DESTRUEL Serge

Propriété de M. FERROT Jean-Pierre

NOTA :
- Limite cadastrale
- Borne O.G.E.

9 FEV. 2004



façade sud ①



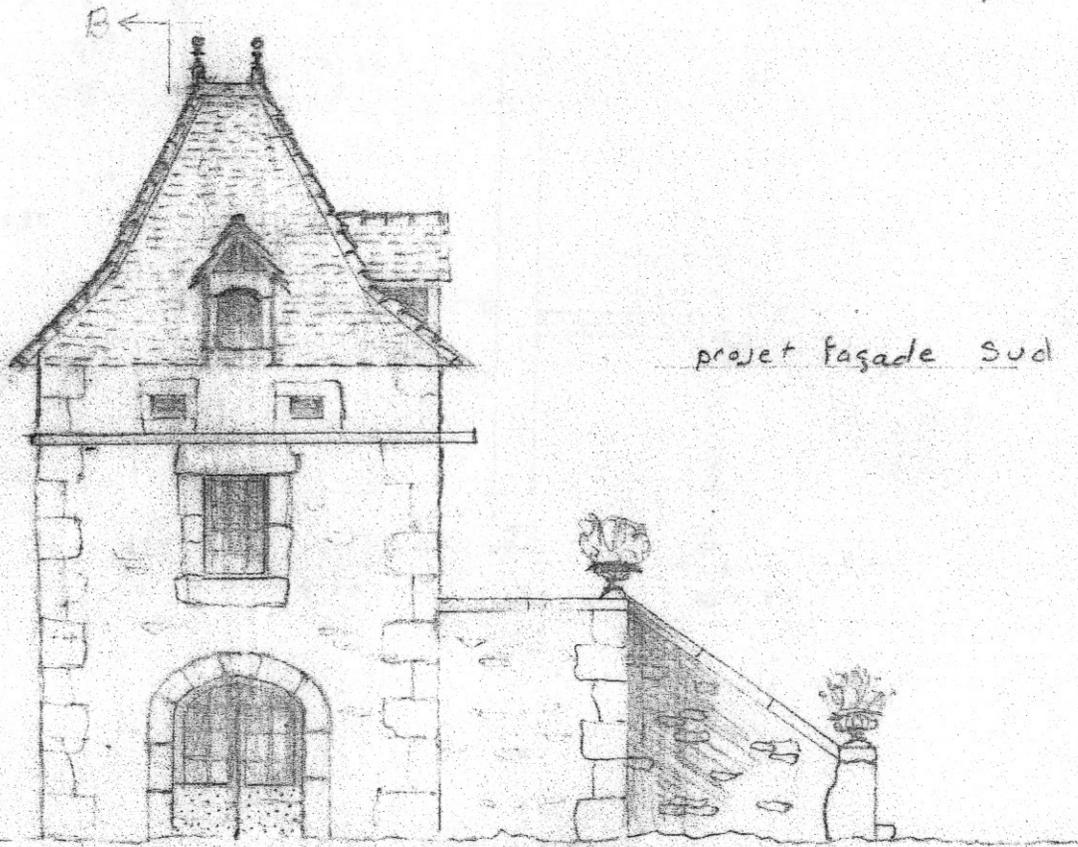
façade ouest ②



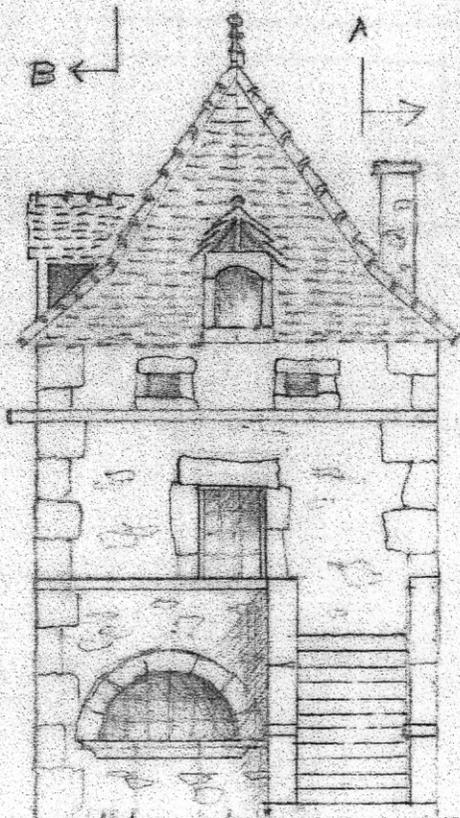
façade nord ③

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉLECTRICITÉ
Vu pour être annexé à mon
avis du 9 FEV. 2004

ECH. 1/100^m



projet façade Sud

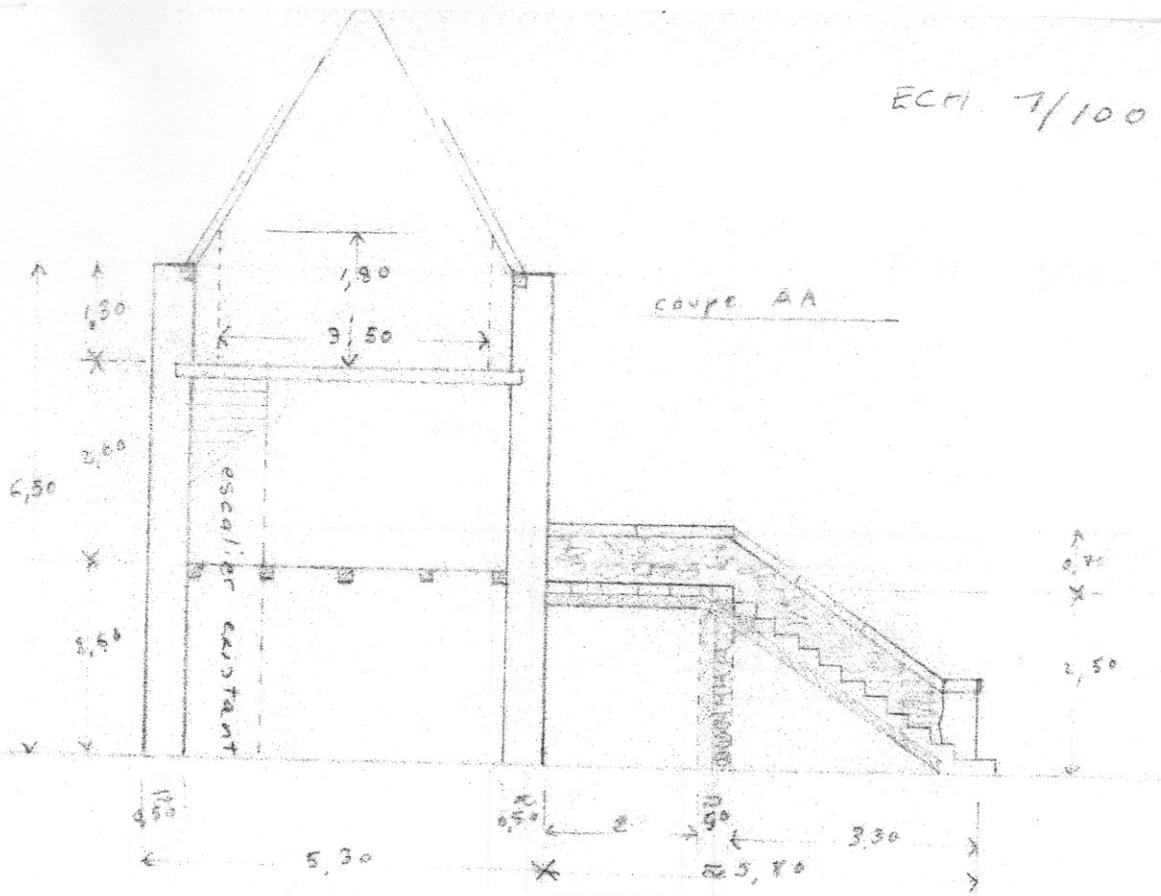


façade Est

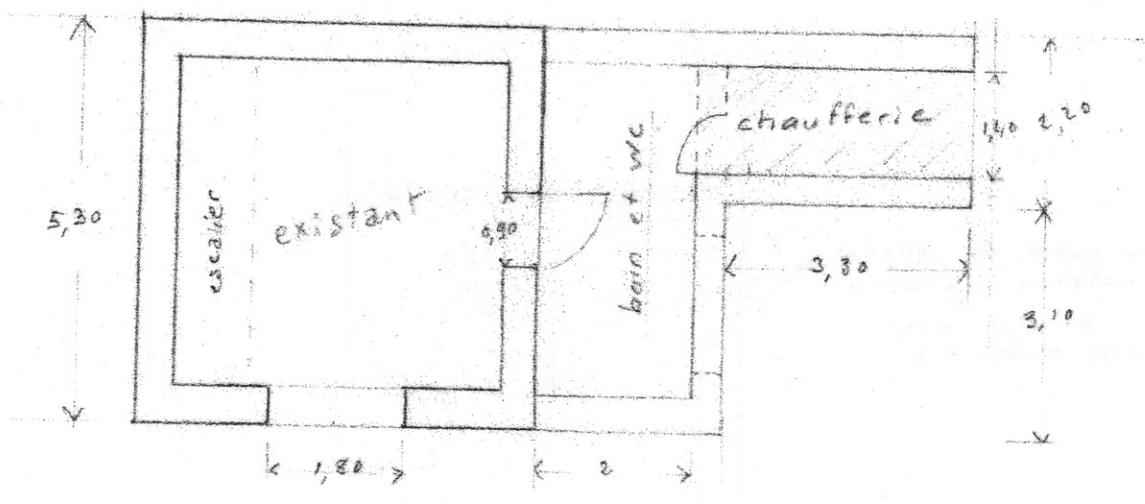
3 FEV. 2004

A →

ECH. 1/100



plan niveau 0



Vu pour être annexé à mon avis du.....
9 FEV 2006

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

référence dossier :

11/02/2003

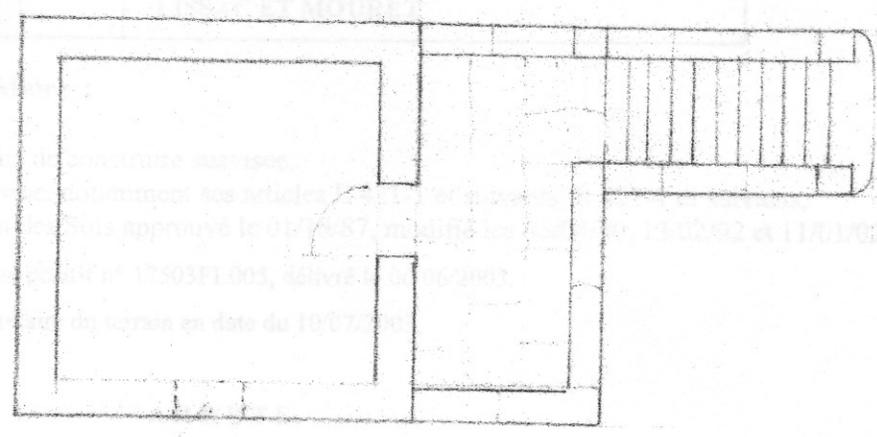
Commune : 37061/2004

DC4617503FA021
ECH. 1/100

Proposé par :
Approuvé par :
Date de dépôt :

M FERNANDET Jean-Marie
La Gardette
46160 MARCHE-BAU-SUR-CELE
plan niveau 1
Restauration et aménagement d'un pigeonnier
à usage
USAG ST MOURET

Surface hors-œuvre autorisée
brute : 134 m²
nette : 78 m²
Destination :
Logement



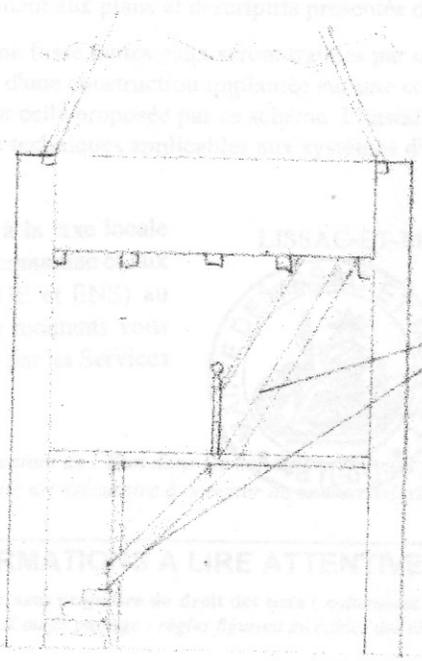
Acrotère
continue

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée, avec les surfaces figurant ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions particulières insérées ci-après :

- Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptions prescrites dans la demande.
- Les zones fortes, après passage dans une filière, seront protégées par une filière adaptée à la nature de sol (épandage, filière sable, terre, etc.). Dans le cas d'une construction implantée sur une zone classée forte d'un schéma communal d'aménagement, la filière à terre est obligatoirement posée en sautoir. L'implantation devra être conforme à l'article municipal du 10/04/1994 fixant les prescriptions particulières applicables aux zones d'aménagement non classées.

La construction est soumise à la taxe locale d'équipement de 10% de la commune de St-Mouret (C.N. 110) au profit de la commune. Les versements sont effectués ultérieurement aux services Finances.

USAG ST MOURET le 11 FEV 2004



échelle de meunier
en sautoir existante
sera reliée
à l'identique

INFORMATIONS A LIRE ATTENTION

- DROITS DE TIERS : Le titulaire déclare ne connaître aucun tiers ayant des droits sur le bien ou des obligations envers lui, susceptibles de droit de préférence ou de droit de rétention. L'absence de réponse est assimilée à l'absence de droits.
- DUREE DE VALIDITE : Le permis est permis à la construction et vaut pour l'entreprise dans le délai de deux ans à compter de la délivrance et si les travaux sont interrompus pendant ce délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une durée plus longue doit être faite avant l'expiration du délai de validité.
- APPROPRIATION : Le permis est permis aux entreprises par le maître de l'ouvrage. *coupe BB*
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le titulaire d'un permis qui desire le contester peut saisir le tribunal administratif de la commune dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision contestée. Il peut également saisir le tribunal administratif de la commune pendant le délai de recours contentieux qui doit être fait avant deux ans à compter de la notification de la décision contestée.
- ASSURANCE DOMMAGES-OUVRIAGES : Elle doit être contractée par le maître d'ouvrage auprès d'une compagnie d'assurance agréée, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ECLAIRAGE

Vu pour être annexé à mon
avis du 9 FEV. 2004

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Lissac-et-Mouret

N° DOSSIER : CU04617523A0008

Date de dépôt : 25/05/2023
Demandeur : M. Basile FERRIOT
Pour : Demande changement de destination en
habitation et une extension
Adresse terrain : Route de Clavies 46100 LISSAC-
ET-MOURET
Cadastré : OA 1468, OA 1469

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire de la Commune de Lissac-et-Mouret,

Vu la demande présentée le 25/05/2023 par M. Basile FERRIOT, résidant 6 Place des Bouleaux 94200 Ivry-sur-Seine, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- situé Route de Clavies 46100 Lissac-et-Mouret,
- cadastré OA 1468, OA 1469,

et précisant si ce terrain peut être utilisé le changement de destination en habitation + extension;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
Vu le PLU approuvé le Vu le PLU de Lissac-et-Mouret approuvé le 13/12/2022 ;
Vu la zone A du document d'urbanisme ;
Vu l'avis FAVORABLE du service FDEL- TE46 en date du 31/05/2023

Considérant que la demande porte sur le changement de destination en habitation et une extension, sur un terrain situé Route de Clavies, à 46100 Lissac-et-Mouret,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de prendre en considération les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé. ,
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-26 et 27.

Zone d'occupation des sols : A

Les études liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) prescrites par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/04/2018, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu en conseil communautaire le 25/01/2022 (délibération du conseil communautaire n°015/2022), toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan pourra éventuellement faire l'objet d'une décision de sursis à statuer en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF.

SERVITUDES

Le terrain n'est grévé d'aucune servitude.

INFORMATIONS DIVERSES

- VOIRIE

Toute création ou modification d'accès devra être étudiée en lien avec les services techniques du Grand-Figeac.

- RACCORDEMENT AU RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Conformément à l'avis de la FDEL, il apparaît que l'unité foncière est desservie. En effet, le réseau électrique existant est situé à moins de 30 mètres de l'unité foncière, ce qui autoriserait un raccordement par un simple branchement. Cette réponse est uniquement valable pour l'alimentation d'une seule maison à usage d'habitation. Dans l'éventualité où une division parcellaire serait envisagée dans le futur, une demande devra être adressée à la FDEL, afin de réaliser une nouvelle étude. Un branchement triphasé est à prévoir au-delà de 9 kVA de puissance souscrite. Pour l'obtention d'un devis de branchement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra contacter soit un fournisseur d'électricité, soit ENEDIS à l'adresse suivante :

ENEDIS - ARÉ Nord Midi-Pyrénées
09 69 32 18 63 ou 05 34 63 73 19
www.enedis.fr

283 avenue Pierre Sémard - BP9 - 46001 CAHORS CEDEX

- RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAU POTABLE

La parcelle est desservie en eau potable. Une canalisation de capacité suffisante **passé au droit du projet.**

- ASSAINISSEMENT

Le terrain étant situé dans un secteur où l'assainissement est non collectif, la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire-permis d'aménager) devra comporter un projet d'assainissement non collectif. Une demande d'installation d'assainissement non collectif, retirée en mairie devra être complétée afin que le service d'assainissement non collectif du Grand-Figeac valide le projet du pétitionnaire. Dans tous les cas l'installation devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif des arrêtés des 07/03/2012 et 27/04/2012 et à celles du DTU 64-1.

- DIVERS

L'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2000 déclare la totalité du département du Lot comme territoire contaminé par les termites et impose la déclaration en mairie de présences de termites.

L'arrêté préfectoral du 5 juin 2003 classe l'ensemble du département du Lot en zone à risque d'exposition au plomb et impose l'annexion d'un état des risques d'accessibilité au plomb relatif aux revêtements des bâtiments à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948.

- Les arrêtés ministériels du 22/07/2020 pris en application de la loi ELAN DU 23/11/2018 pour réduire le nombre de sinistres liés au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définissent :

- le contenu des études géotechniques à réaliser à la vente d'un terrain nu à bâtir et au moment de la construction
- les zones exposées au risque (aléa moyen et fort) où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires.
- les techniques particulières de constructions permettant d'améliorer la résistance des bâtiments (fondations renforcées, choix des matériaux, gestion des écoulements, éloignement de la végétation ...)

Le terrain est situé en aléa de risque Moyen.

Il convient de prendre connaissance des articles L.112-20 à L.112-25 et R.112-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation pour tout projet de construction.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui	oui	Commune de l'issac et	

			Mouret	
Électricité	oui	oui	FDEL	
Assainissement	non	non		
Voirie	oui			

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement part communale : **taux à 2,00 %**, part départementale : **taux à 1,7%**,
- Redevance d'archéologie préventive : **taux à 0,4 %**.

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 du code de l'urbanisme).

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : déclaration préalable / demande de permis de construire / permis d'aménager.

Commune de Lissac-et-Mouret, le 26 juin 2023

Le Maire,

Philippe BHAL



La présente déclaration est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.
La transmission est effectuée le .

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (TOULOUSE) d'un recours contentieux. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite) **Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. **Effet du certificat d'urbanisme** : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime des taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.