

Document 1

Table des matières

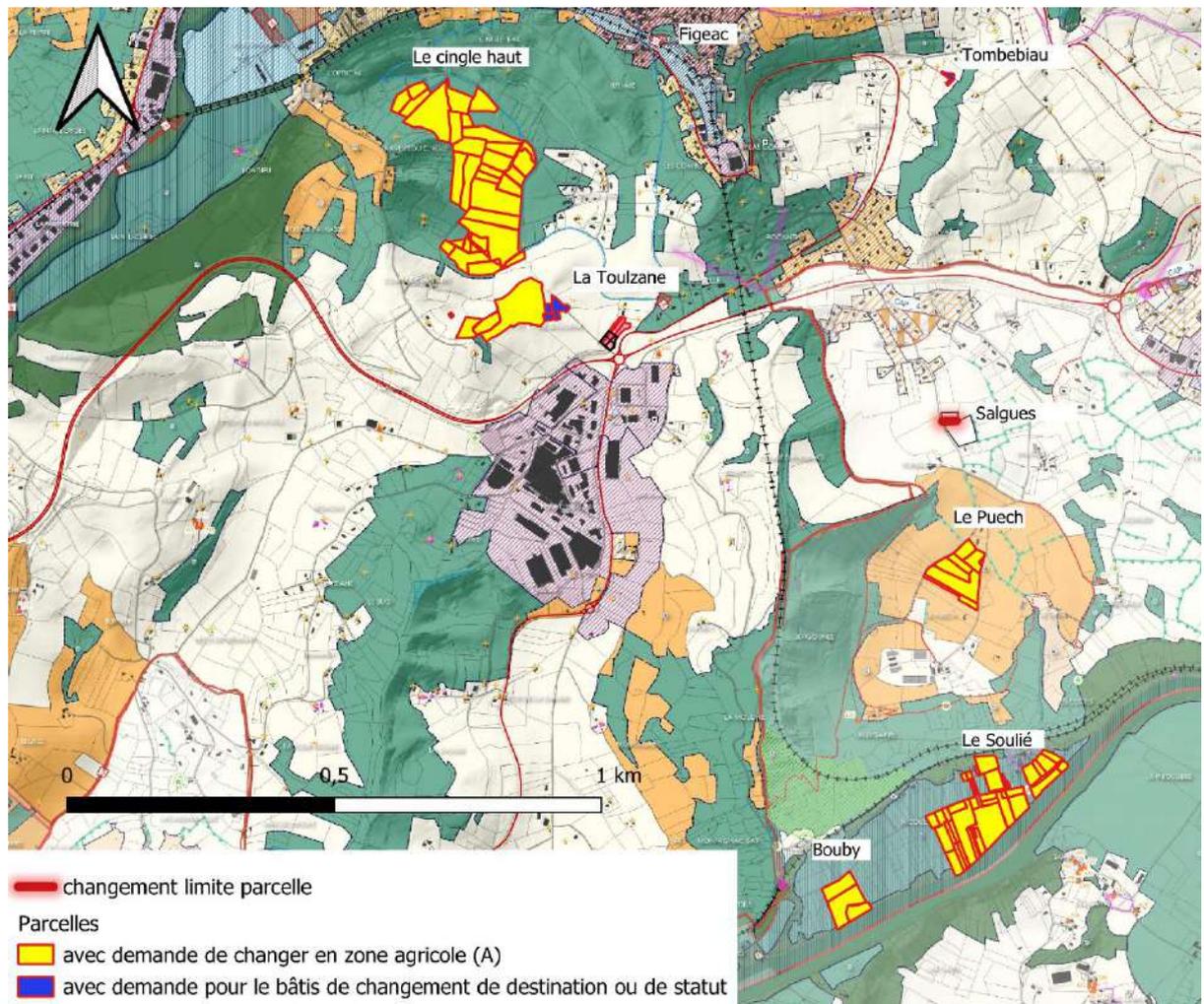
Tableau 1 : Demandes de changements de statut et de destination de bâtiment sur la commune de Figeac.....	2
1) Carte 1 de l'ensemble des parcelles et des bâtiments avec demande de changements de destination sur le nouveau PLUI.....	4
2) Carte 2 des parcelles et bâtiments de la Toulzane (commune Figeac)	5
3) Carte 3 des parcelles et bâtiments de la Toulzane (commune Figeac) d'après le cadastre	6
4) Carte 4 de la parcelle et le bâtiment de Tombebiau (commune Figeac)	7
5) Carte 5 de la parcelle et le bâtiment de Tombebiau (commune Figeac) d'après le cadastre	8
Tableau 2 : Demandes de changements de statut de parcelles sur la commune de Figeac..	9
6) Carte 6 des parcelles du cingle haut (commune Figeac)	10
7) Carte 7 des cultures sur les différentes parcelles	11
8) Carte 8 des cultures sur les différentes parcelles du cingle haut	12
Tableau 3 : Demandes de changements de statut de parcelles sur la commune de Capdenac le haut.....	13
9) Cartes 9 des parcelles de Salgues (commune Figeac).....	15
10) Carte 10 des parcelles de Nicouveau et du Soulié (rive du Lot, commune Capdenac) 16	
11) Carte 11 des parcelles de Bouby (rive du Lot, commune Capdenac)	17
12) Carte 12 des parcelles du Puech (commune Capdenac)	18
13) Carte 13 des cultures sur les différentes parcelles du Soulié et de Bouby	19
14) Carte 14 des cultures sur les différentes parcelles du Puech.....	20

Tableau 1 : Demandes de changements de statut et de destination de bâtiment sur la commune de Figeac

Légende sur la carte	Classification dans le PLUi	Classification demandée	Justifications des destinations demandées
Maison d'habitation (parcelle C 2456)	Bâti à préserver	Bâti ordinaire (changement de statut)	La maison d'habitation est aujourd'hui en bâti à préserver. Dans le projet d'installation des travaux de rénovation des combles souhaite être réalisés pour en faire un étage habitable. Ils nécessitent ouvertures, isolation, et cloisonnements. Cela permettra de ne pas avoir à construire une nouvelle habitation pour les exploitants sur les parcelles. Cette demande rentre dans la logique de l'axe 2.7 du PADD concernant l'optimisation du foncier existant contre l'artificialisation des sols ; et dans la logique de l'axe 3.1 pour l'attractivité de nouveaux habitants jeunes. Carte 2 & carte 3
Pigeonnier (parcelle C 2456)	Bâti agricole et élément de patrimoine paysager	Bâti d'habitation (changement de statut et de destination)	Le pigeonnier est aujourd'hui non utilisé. Dans le projet d'installation, le souhait est de rénover le pigeonnier pour en faire un bâtiment habitable pour les nouveaux exploitants, dans la même logique d'axes du PADD que la maison (axes 2.7 et 3.1). Carte 2 & carte 3
Grange 1 (parcelle C 2457)	Bâti à préserver et agricole	Bâti ordinaire, agricole et établissement recevant du public (EPR) (changement de statut et de destination)	Cette grange à deux étages est aujourd'hui en bâti à préserver et à destination agricole. Dans le projet d'installation le souhait est de construire une fromagerie au rez-de-chaussée, qui nécessiterait des ouvertures dans un Objectif de bien-être au travail et d'ergonomie. Ainsi que de rénover le premier étage pour en faire une salle qui peut accueillir du public pour l'organisation de formations et d'événements. Ce changement de destination et de statut entre dans la logique de diversification des activités agricoles notamment par la transformation de l'axe 1.3, 4.1 et 4.2, ainsi que le point 1.5 pour le développement d'activités culturelles et d'animation en milieu rural du PADD. Carte 2 & carte 3
Grange 2 (parcelle C 2457)	Bâti à préserver et agricole	Bâti ordinaire et agricole avec autre destination (changement de statut et de destination)	Cette grange ouverte est aujourd'hui utilisée pour l'entrepôt du matériel agricole. Dans le projet d'installation, nous souhaitons pouvoir développer de nouvelles activités dans ce bâtiment, notamment la rénovation de l'ancien four à pain dans la logique de l'axe 1.3, 4.1 et 4.2 de diversification de l'activité agricole et de valorisation des savoir-faire locaux. Carte 2 & carte 3
Point 5 (parcelle C 0333)	Bâti agricole	Bâti d'habitation (changement de destination)	Cette petite maisonnette en pierre, située sur une parcelle de prairie, est aujourd'hui utilisée comme abri pour les génisses. Dans le projet d'installation, elle pourrait potentiellement être transformée en habitation ou en gîte et nécessiterait donc rénovation, dans la logique des axes 1.4 et 4.4 de développement

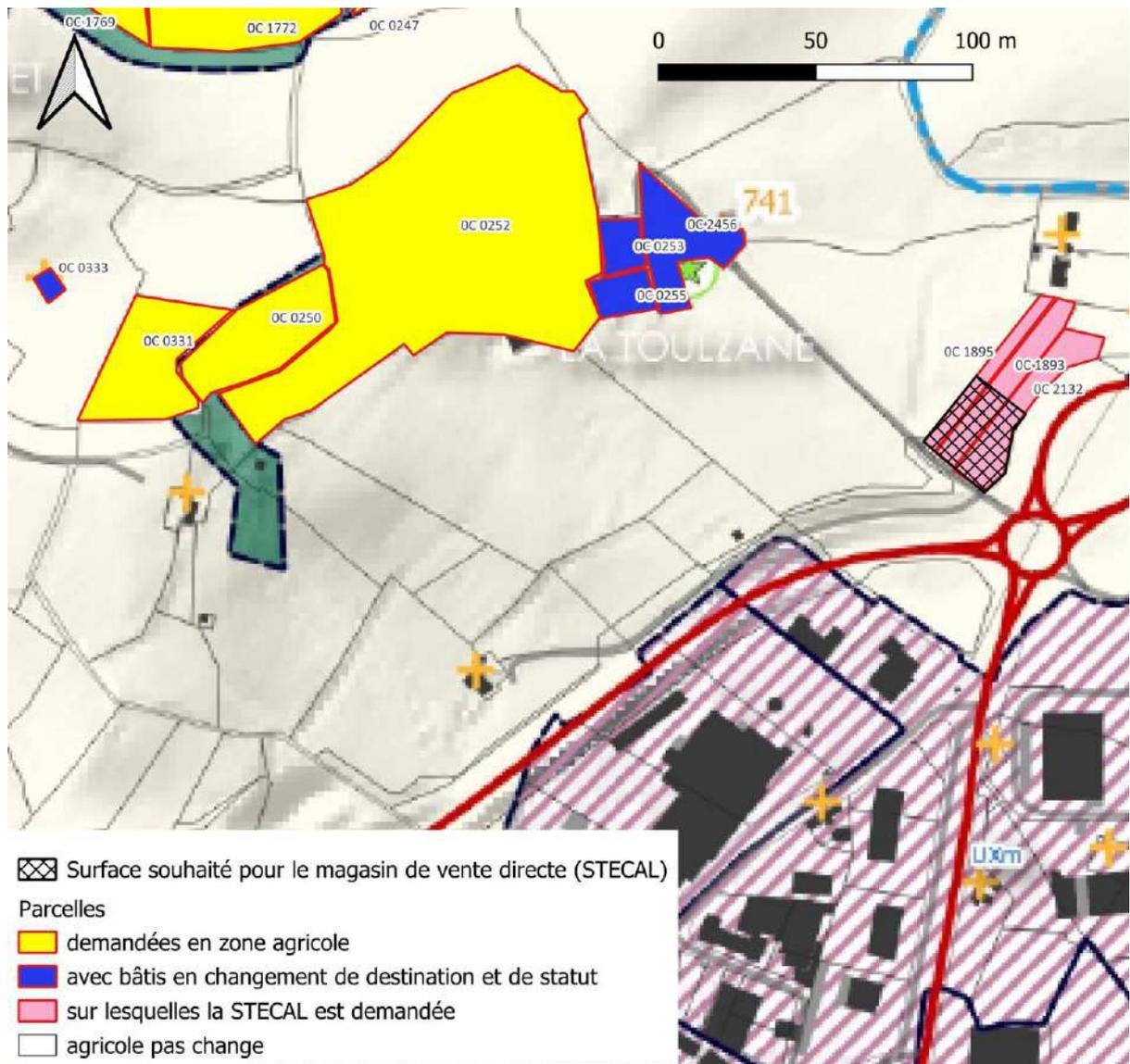
			du tourisme vert (hébergement touristique). Carte 2 & carte 3
Parcelle de Tombebiau (B 1036)	Patrimoine à protéger et bâti agricole	Bâti ordinaire et d'habitation (changement de statut et de destination)	Cette grange est adossée à une maison rénovée récemment. Le souhait est de passer le côté grange de ce bâti en habitation (changement de destination) également dans le but la rénover pour en faire aussi une habitation. Cette parcelle était en constructible dans le PLUi actuel. Carte 4 & carte 5

1) Carte 1 de l'ensemble des parcelles et des bâtiments avec demande de changements de destination sur le nouveau PLUI

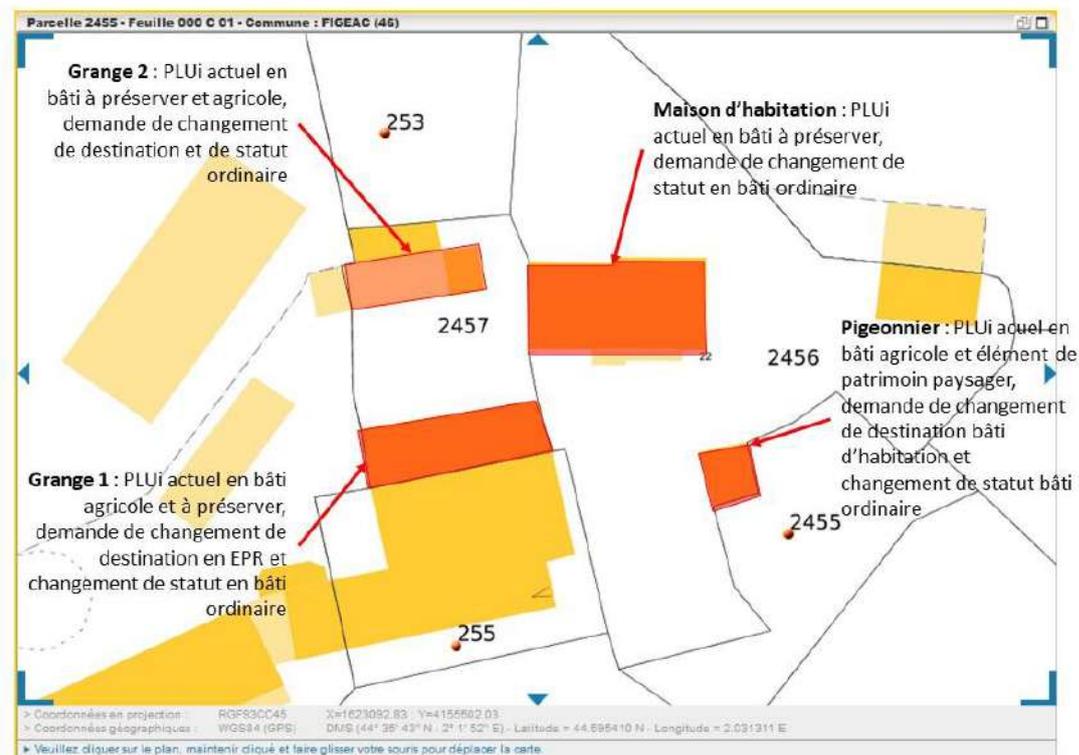
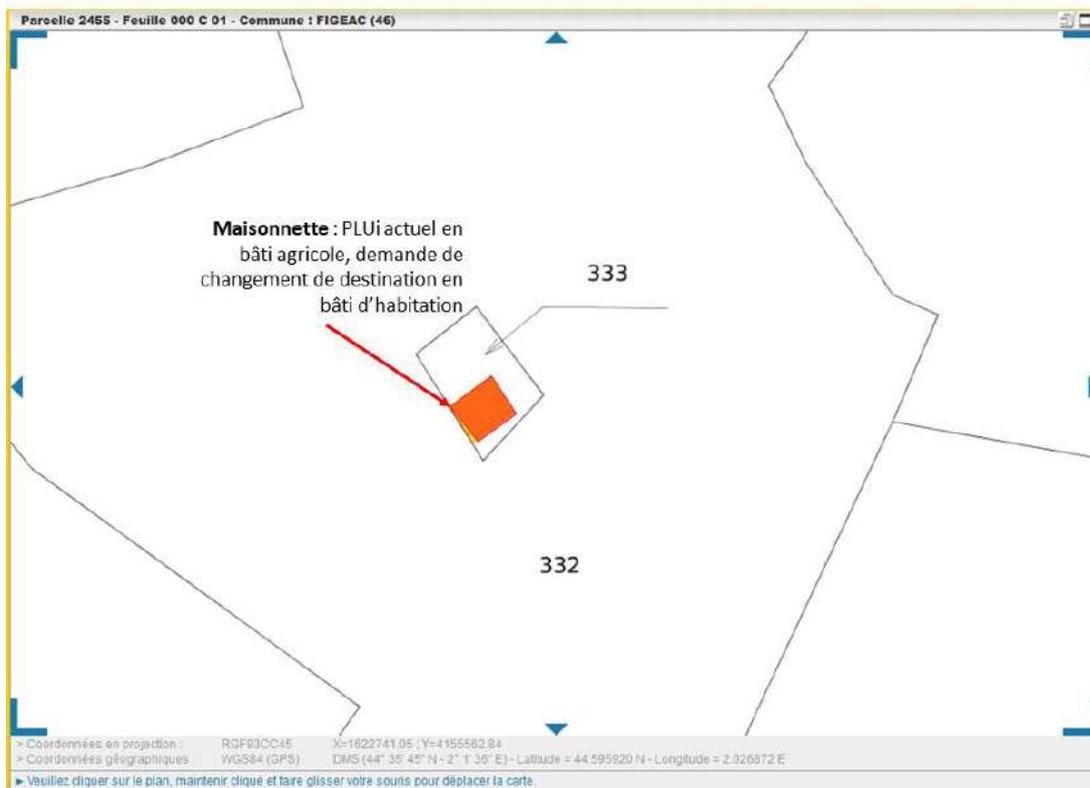


Les cartes ci-dessous ont été réalisées avec le fond de carte mis à disposition par l'enquête publique sur le PLUi. Les éléments rajoutés sur ces cartes ont été rajoutés pour notre demande pour permettre aux agents qui analysent les requêtes au sein de l'enquête publique de situer plus facilement nos demandes.

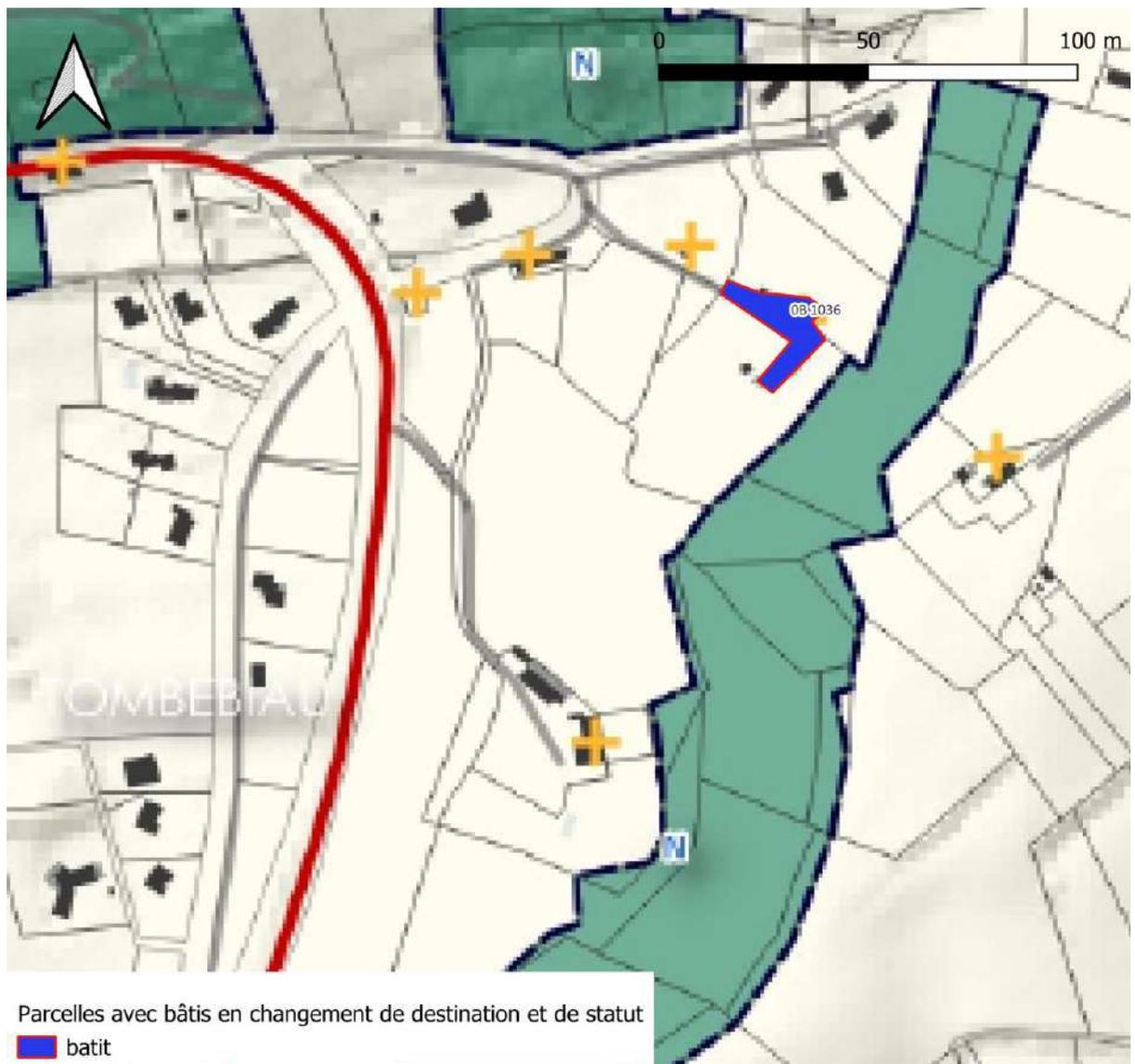
2) Carte 2 des parcelles et bâtiments de la Toulzane (commune Figeac)



3) Carte 3 des parcelles et bâtiments de la Toulzane (commune Figeac) d'après le cadastre



4) Carte 4 de la parcelle et le bâtiment de Tombebiau (commune Figeac)



5) Carte 5 de la parcelle et le bâtiment de Tombebiau (commune Figeac) d'après le cadastre

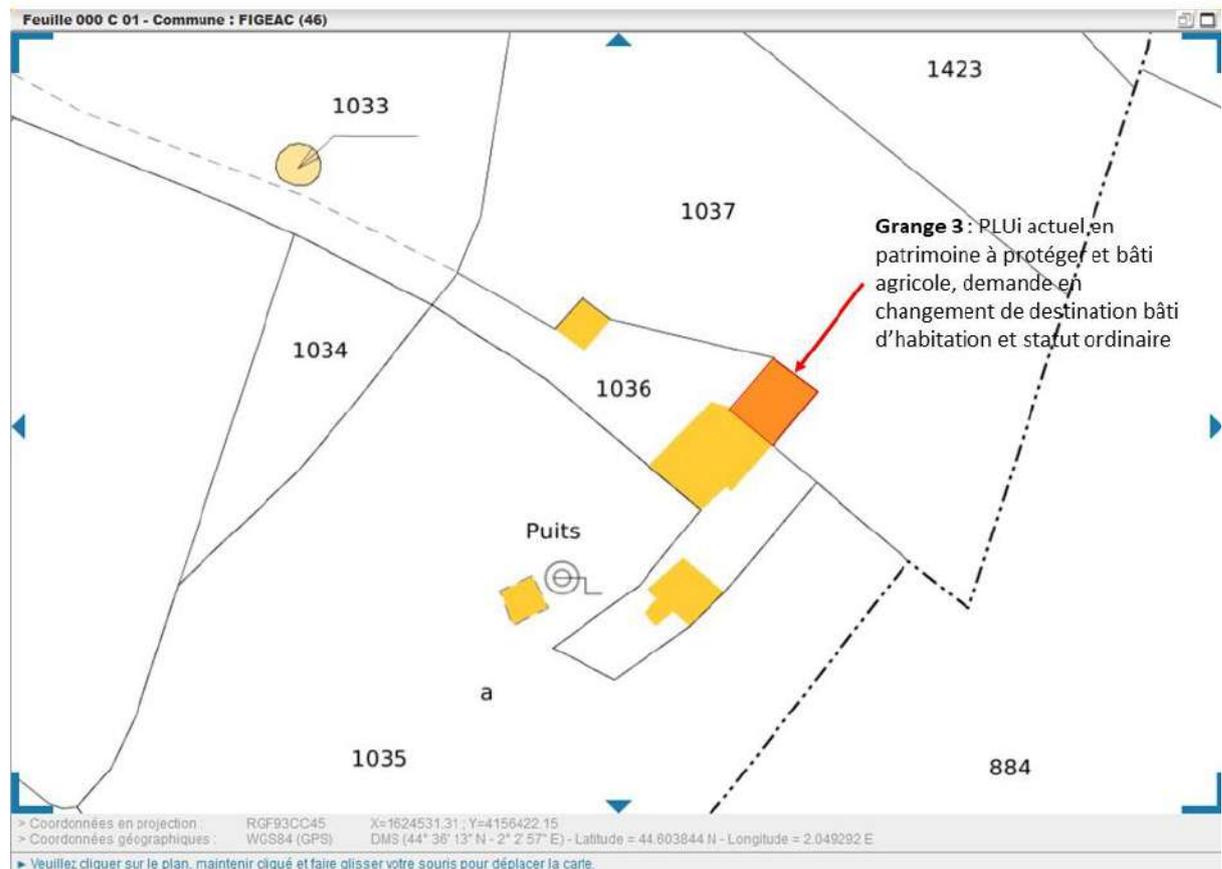
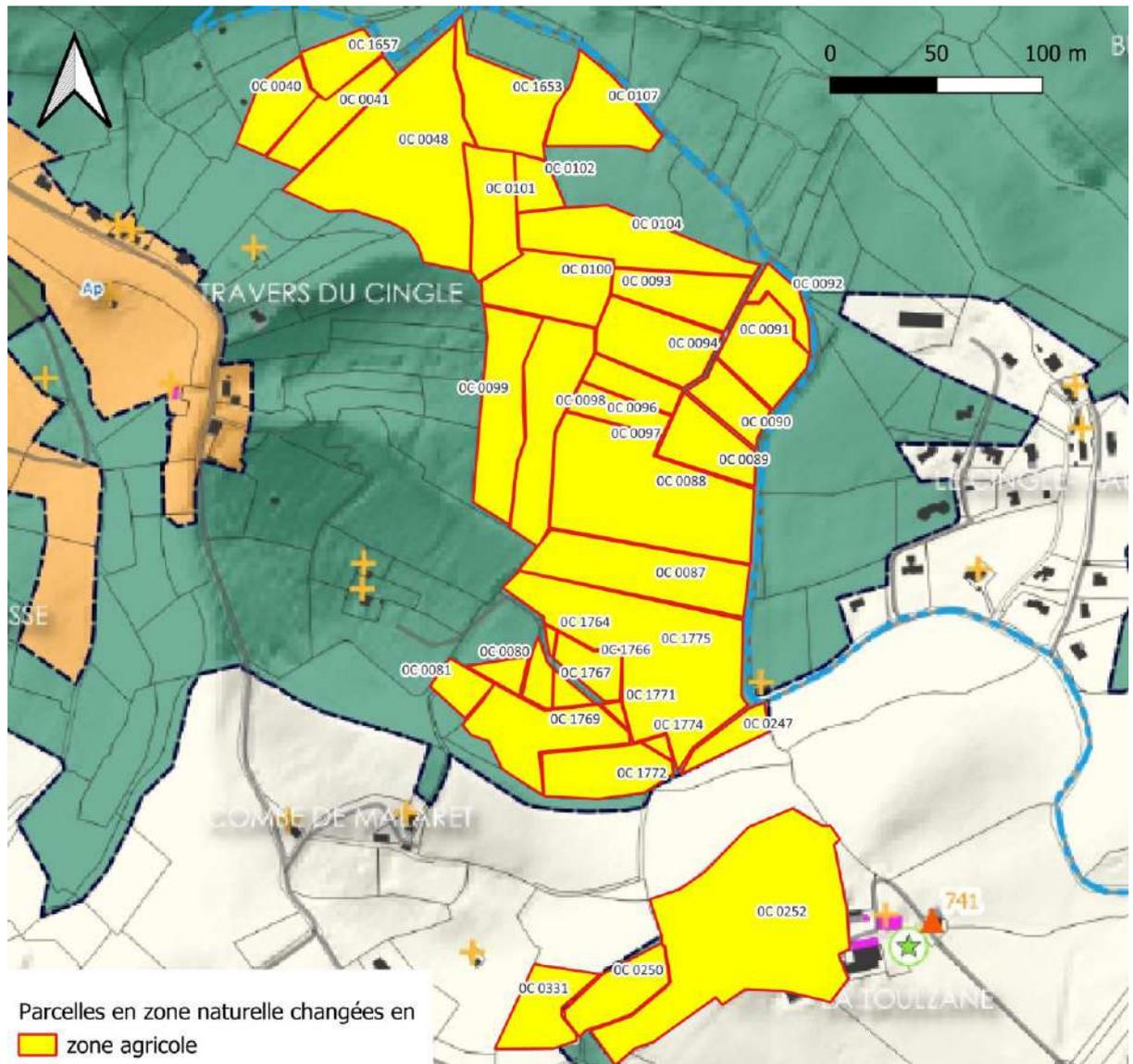


Tableau 2 : Demandes de changements de statut de parcelles sur la commune de Figeac

Légende sur la carte	Classification dans le PLUi	Classification demandée	Justifications des destinations demandées
Parcelle de la Toulzane (C 2132, C 1893, C 1895, C 1901)	Parcelles en zone agricole (A)	Extrémité de la parcelle proche du rond-point et de la route vers la Toulzane en STECAL	Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées. Dans le projet d'installation, le souhait est de construire un magasin de vente des produits de la ferme accessible depuis le rond-point de l'aiguille dans la logique de l'axe 4.5 pour la diversification de l'activité agricole et le développement de la vente directe. Le souhait est de changer l'extrémité de ces quatre parcelles proches de la route en STECAL pour permettre la construction de ce magasin de vente directe à la ferme. Carte 2
Parcelles de la Toulzane : C 0250, C 0252, C 0331	Parcelles en zone naturelle (N)	Parcelles en zone agricole (A)	Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées (voir carte 7 et 8 pour les cultures en place) et agricoles. Elles étaient en zone agricole dans le dernier PLU et garder le statut de zone agricole A serait plus logique car l'usage de ces parcelles n'a pas changé. Une partie de ces parcelles est en zone naturelle, la demande est qu'elles soient entièrement en zone agricole. Carte 6
Parcelles du Cingle haut : C 0040, C 0041, C 0048, C 1657, C 1653, C 0107, C 0101, C 0102, C 0104, C 0100, C 0096, C 0097, C 0099, C 0096, C 0094, C 0093, C 0092, C 0091, C 0090, C 0088, C 0224, C 2272, C 0087, C 1774, C 1775, C 1772, C 1771, C 1769, C 1766, C 1764, C 0081, C 0080, C 1763, C 1768, C 0247	Parcelles en zone naturelle (N)	Parcelles en zone agricole (A)	Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées (voir carte 7 et 8 pour les cultures en place) et agricoles. Elles étaient en zone agricole dans le dernier PLU et garder le statut de zone agricole A serait plus logique car l'usage de ces parcelles n'a pas changé. Carte 6

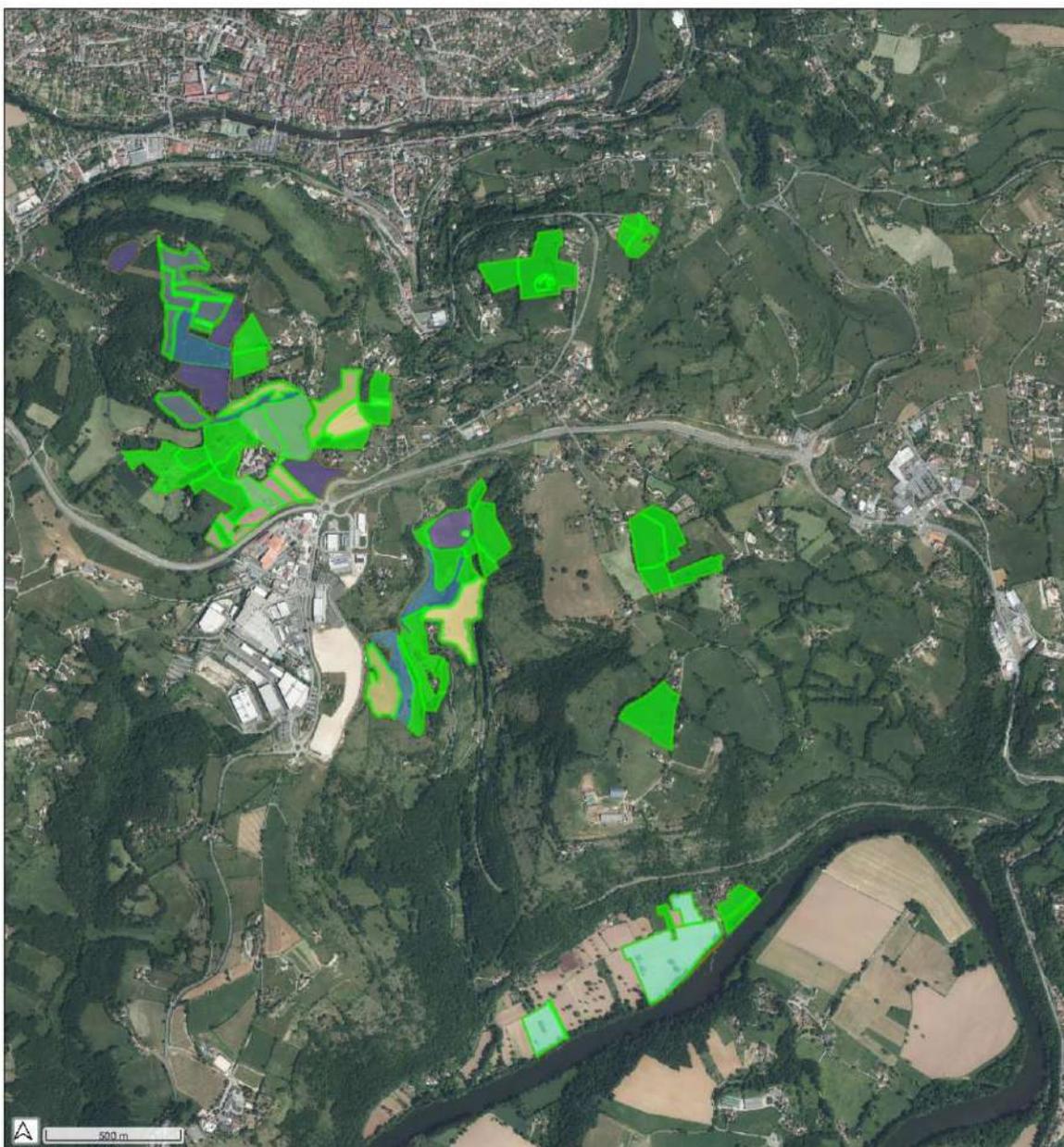
6) Carte 6 des parcelles du cingle haut (commune Figeac)



7) Carte 7 des cultures sur les différentes parcelles



EARL LA TOULZANE - 2025



BDORTHO® - IGN

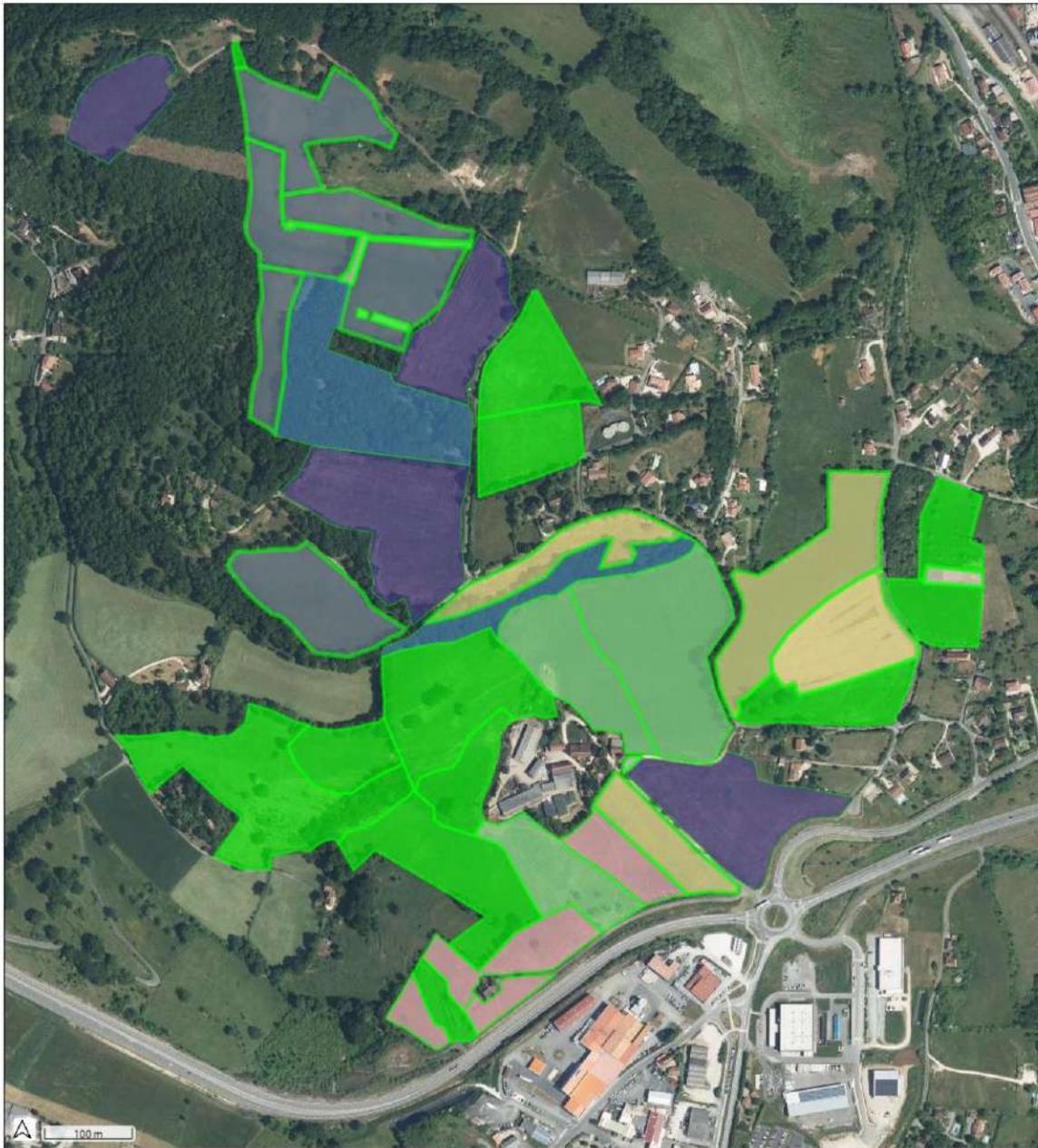
Parcelles- Culture assolement	
	prairie temp de 5 ans ou moins
	prairie permanente
	prairie temp 6 ans ou plus
	lande et parcours
	meteil grain avec céréales dominantes
	melange de céréales
	blé tendre hiver
	surface agricole temporairement non exploitée
	bande tampon
	maïs fourrage

Ilots	
	Limites

8) Carte 8 des cultures sur les différentes parcelles du cingle haut



EARL LA TOULZANE - 2025



BDORTHO® - IGN

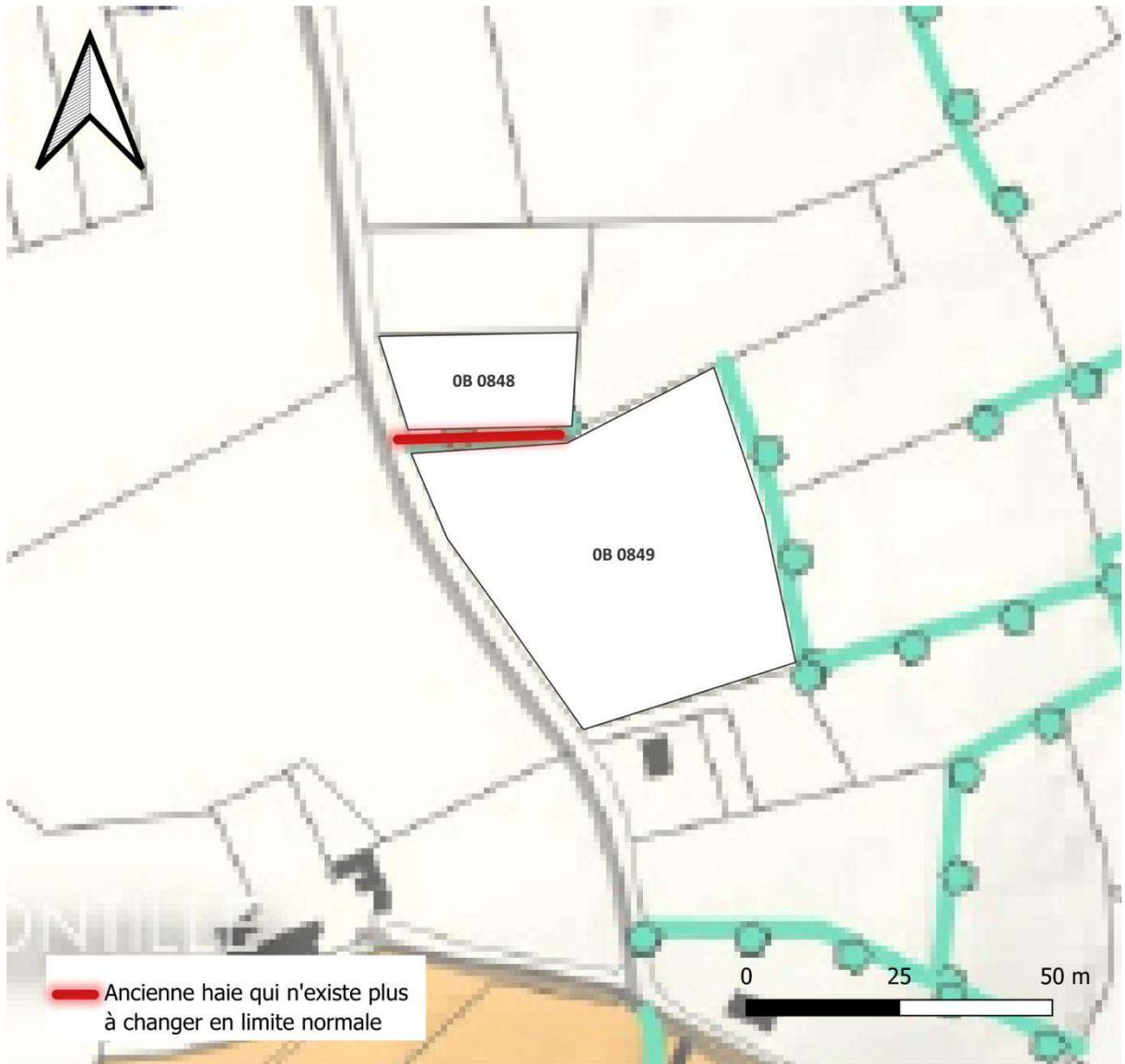
Parcelles- Culture assolement	
	prairie temp de 5 ans ou moins
	prairie permanente
	prairie temp 6 ans ou plus
	lande et parcours
	metell grain avec céréales dominantes
	melange de céréales
	blé tendre hiver
	surface agricole temporairement non exploitée

Tableau 3 : Demandes de changements de statut de parcelles sur la commune de Capdenac le haut

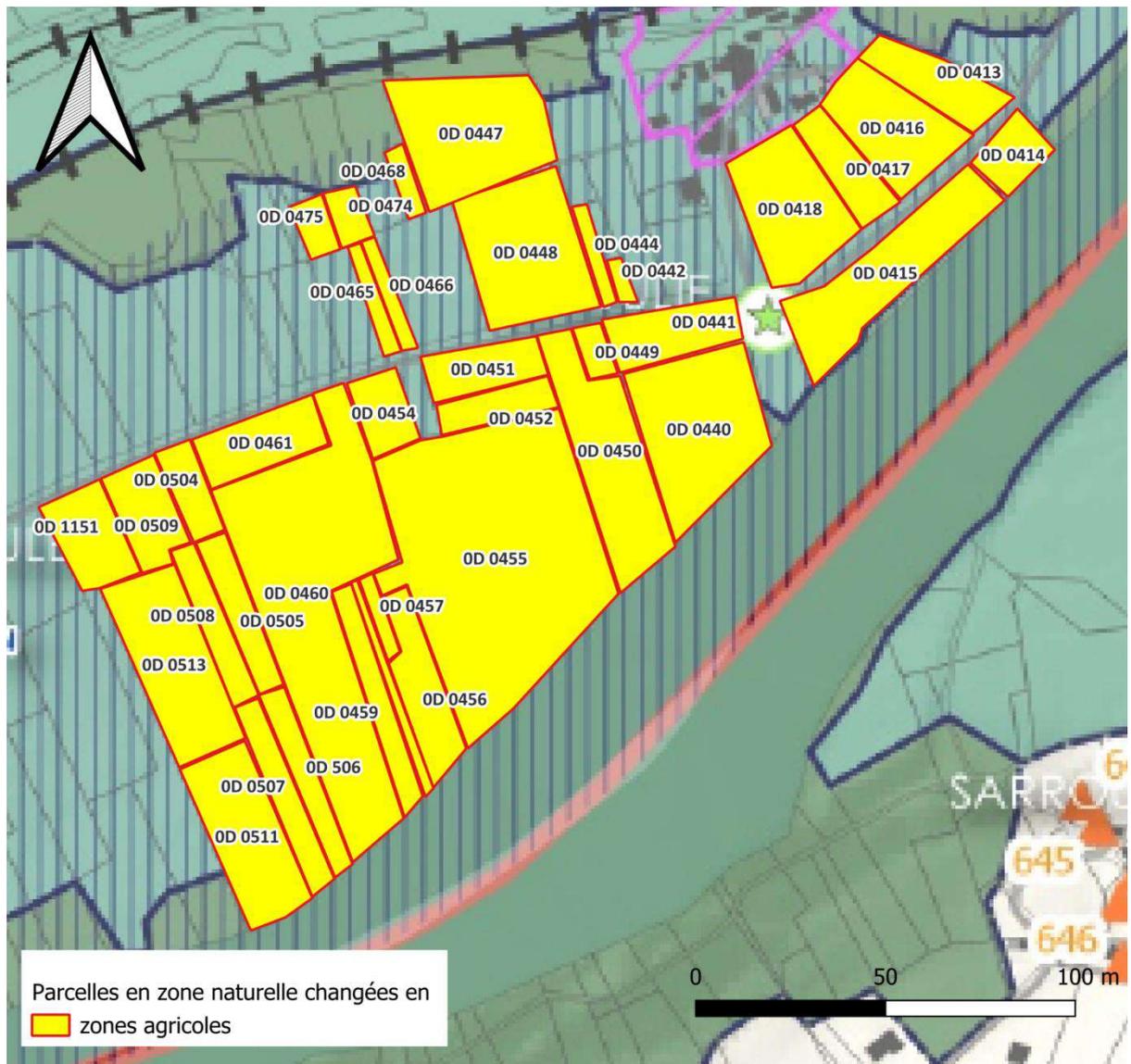
Légende sur la carte	Classification dans le PLUi	Classification demandée	Justifications des destinations demandées
Limite des parcelles de Salgues B 0849 et B 1195	Haie	Limite simple de parcelle	Cette limite de parcelle est enregistrée en haie, cependant elle est depuis longtemps un simple talus avec un arbre mort qui va être coupé (cf. photo). Carte 9 
Parcelle de Bouby : D 0544, D 0543, D 0542	Parcelles en zone naturelle (N)	Parcelles en zone agricole (A)	Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées (voir carte 7 et 13 pour les cultures en place). Elles étaient en zone agricole A dans le dernier PLU et garder ce statut serait plus logique car l'usage de ces parcelles n'a pas changé. Carte 11
Parcelles de Nicouleau-Le Soulié : D 1151, D 0510, D 0511, D 0507, D 0506, D 0508, D 0505, D 0509, D 0504, D 0461, D 0460, D 0459, D 0458, D 0457, D 0456, D 0454, D 0453, D 0452, D 0451, D 0450, D 0449, D 0441, D 0440, D 0415, D 0414, D 0413, D 0416, D 0417, D 0418, D 0447, D 0448,	Parcelles en zone naturelle (N)	Parcelles en zone agricole (A)	Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées (voir carte 7 et 13 pour les cultures en place) et dans le projet d'installation il est prévu de développer une activité de pépinières et une activité de maraîchage qui nécessiterait des bâtiments de stockage, dans la logique de diversification des activités agricoles de l'axe 1.3 du PADD. Elles étaient en zone agricole A dans le dernier PLU et garder ce statut serait plus logique car l'usage de ces parcelles n'a pas changé. Carte 10

D 0413, D 0416, D 0417, D 0418, D 0442, D 0444, D 0447, D 0448, D 0468, D 0465, D 0466, D 0474, D 0475			
Parcelle du Puech : D 0724, D 1127, D 1126, D 0725, D 0726, D 1131, D 0738, D 1134	Parcelles en zone agricole protégée (Ap)	Parcelles en zone agricole (A)	Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées (voir carte 7 et 14 pour les cultures en place). Elles étaient en zone agricole A dans le dernier PLU et garder ce statut serait plus logique car l'usage de ces parcelles n'a pas changé. Carte 12

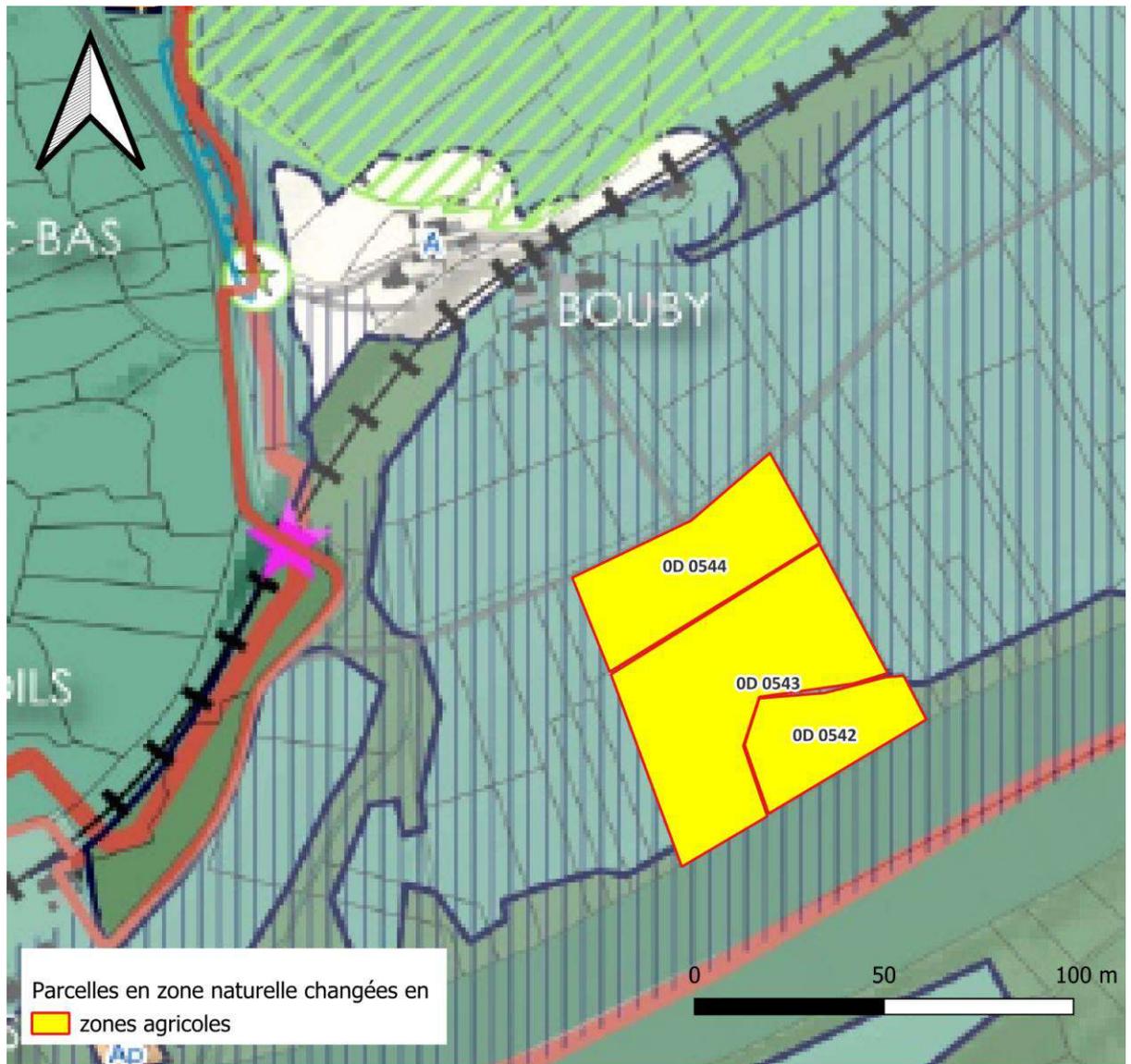
9) Cartes 9 des parcelles de Salgues (commune Figeac)



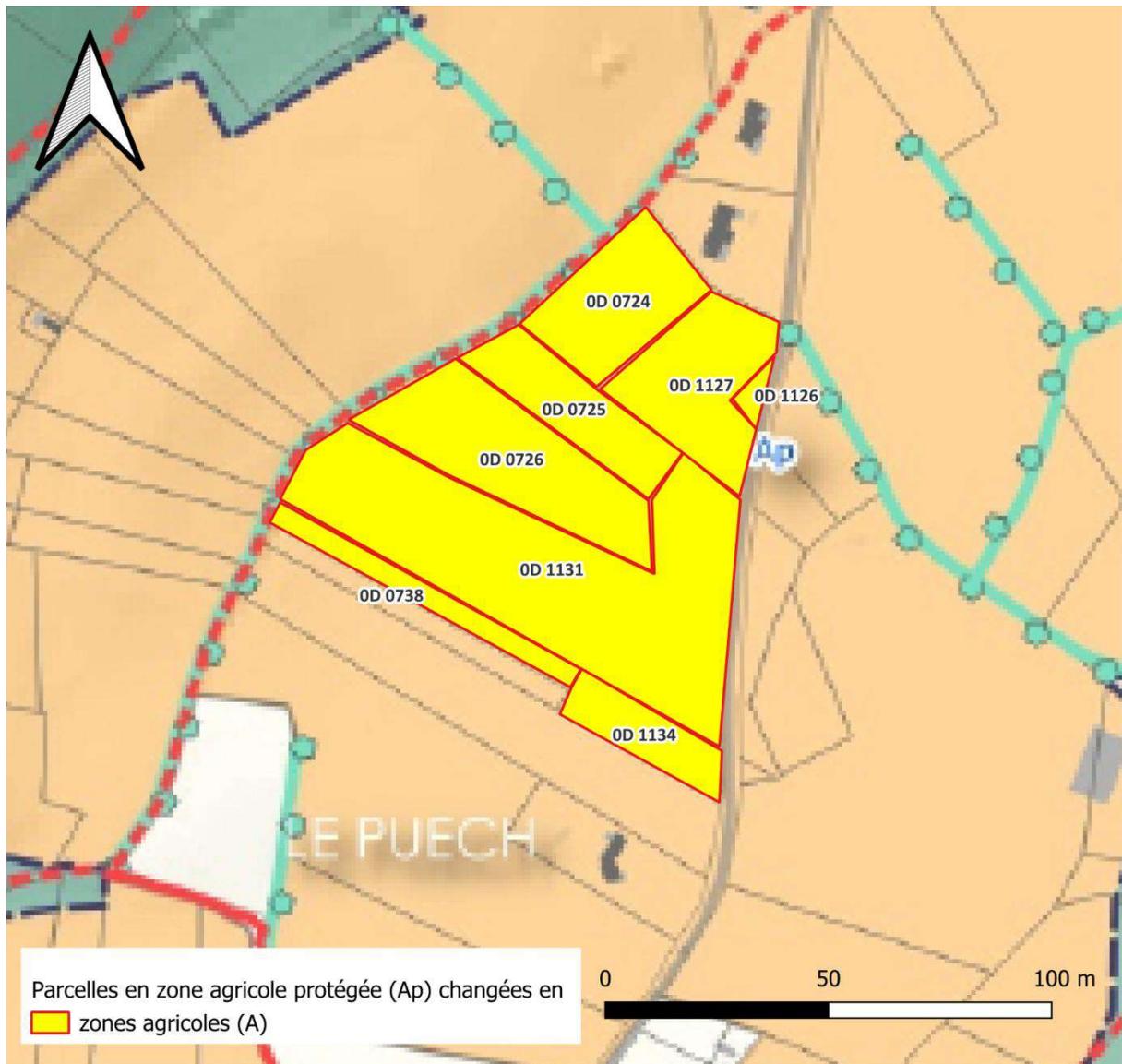
10) Carte 10 des parcelles de Nicouleau et du Soulié (rive du Lot, commune Capdenac)



11) Carte 11 des parcelles de Bouby (rive du Lot, commune Capdenac)



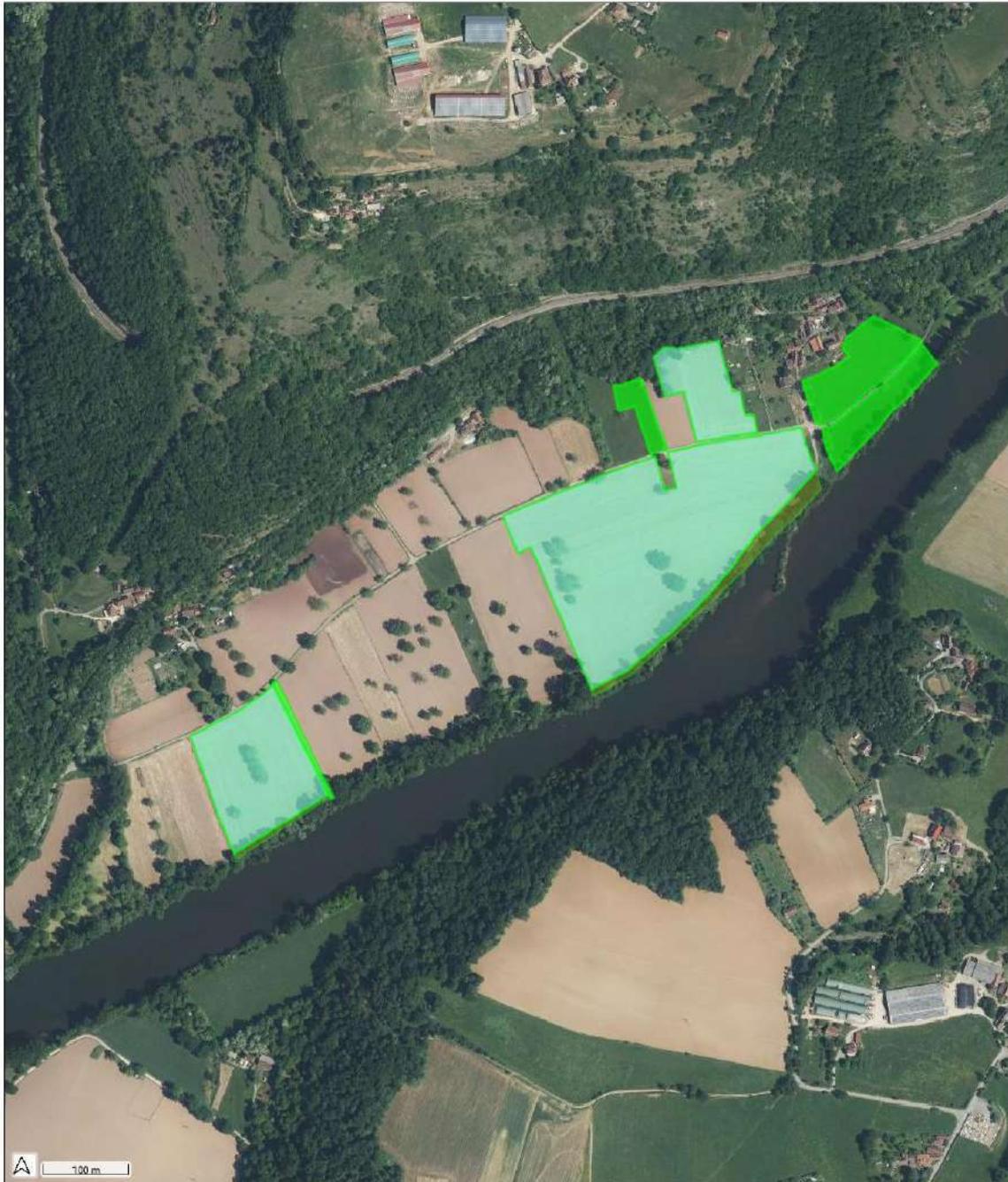
12) Carte 12 des parcelles du Puech (commune Capdenac)



13) Carte 13 des cultures sur les différentes parcelles du Soulié et de Bouby



EARL LA TOULZANE - 2025



BDORTHO® - IGN

Parcelles- Culture assolement	
	bande tampon
	maïs fourrage
	prairie permanente
	surface agricole temporairement non exploitée

14) Carte 14 des cultures sur les différentes parcelles du Puech



EARL LA TOULZANE - 2025



BDORTHO® - IGN
50 m

Parcelles- Culture assolement
■ prairie permanente

Document 2 : lettre et permis de construire

VILLE DE FIGEAC

31 OCT. 2024

COURRIER ARRIVÉ

M RAFFY Régis
22 chemin de la Toulzane
46100 FIGEAC
Tél :06 89 66 15 55
regis.raffy@wanadoo.fr

Le 31 10 2024

A Mr le Maire de Figeac

Objet : Permis de construire sur la parcelle B1032 dans le cadre de la transmission de mon exploitation agricole

Monsieur

Après plusieurs années de recherche de jeunes agriculteurs, je suis enfin en train de transmettre mon exploitation située au 22 chemin de la Toulzane pour 2025. A 69 ans, ce projet me permettra de prendre ma retraite. Cette transmission se fait par un collectif de 5 jeunes repreneurs qui vont s'installer début 2025 avec pour projet plusieurs productions en bio (vaches laitières avec transformation fromagère, grandes cultures, brebis allaitantes et pépinière). Leur installation permettra de maintenir l'activité agricole sur ce secteur dans de bonnes conditions.

Cette transmission se fait avec la reprise de l'intégralité de la ferme, foncier, bâti et habitation qui fait partie du corps de ferme. De ce fait moi et ma famille ne pourrons plus résider à cette adresse en 2025. C'est pourquoi j'aurais besoin de construire une maison de plain pied adaptée à nos conditions et nos besoins de retraités.

Je possède des parcelles à l'écart de l'exploitation, constructibles au PLU actuel, situées chemin des Caselles et cet emplacement semble le plus pertinent pour y faire construire ma nouvelle maison. Dans ce cadre je souhaiterais déposer une demande de permis de construire en vue de travaux début 2025 pour mener à bien cette transmission.

Mais j'ai appris que le PLUi était en construction et que cette zone est susceptible d'être transformée en zone agricole. En tant qu'agriculteur, je suis conscient de l'emprise des constructions sur l'environnement et de leurs implications ainsi que de la nécessité de la préservation des terres agricoles. Néanmoins, pour que ma transmission soit rendue possible, je vous demande tout de même de maintenir une partie de la parcelle B1032 (soit environ 1500m²) en constructible afin que je puisse y construire ma nouvelle maison et que je laisse la maison d'habitation située au centre de la ferme aux repreneurs.

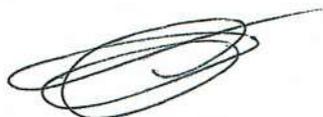
Cette parcelle B1032 est idéalement située à proximité d'autres habitations et l'accès et les réseaux eau EDF et téléphone sont limitrophes de celle-ci comme indiqué sur le plan joint.

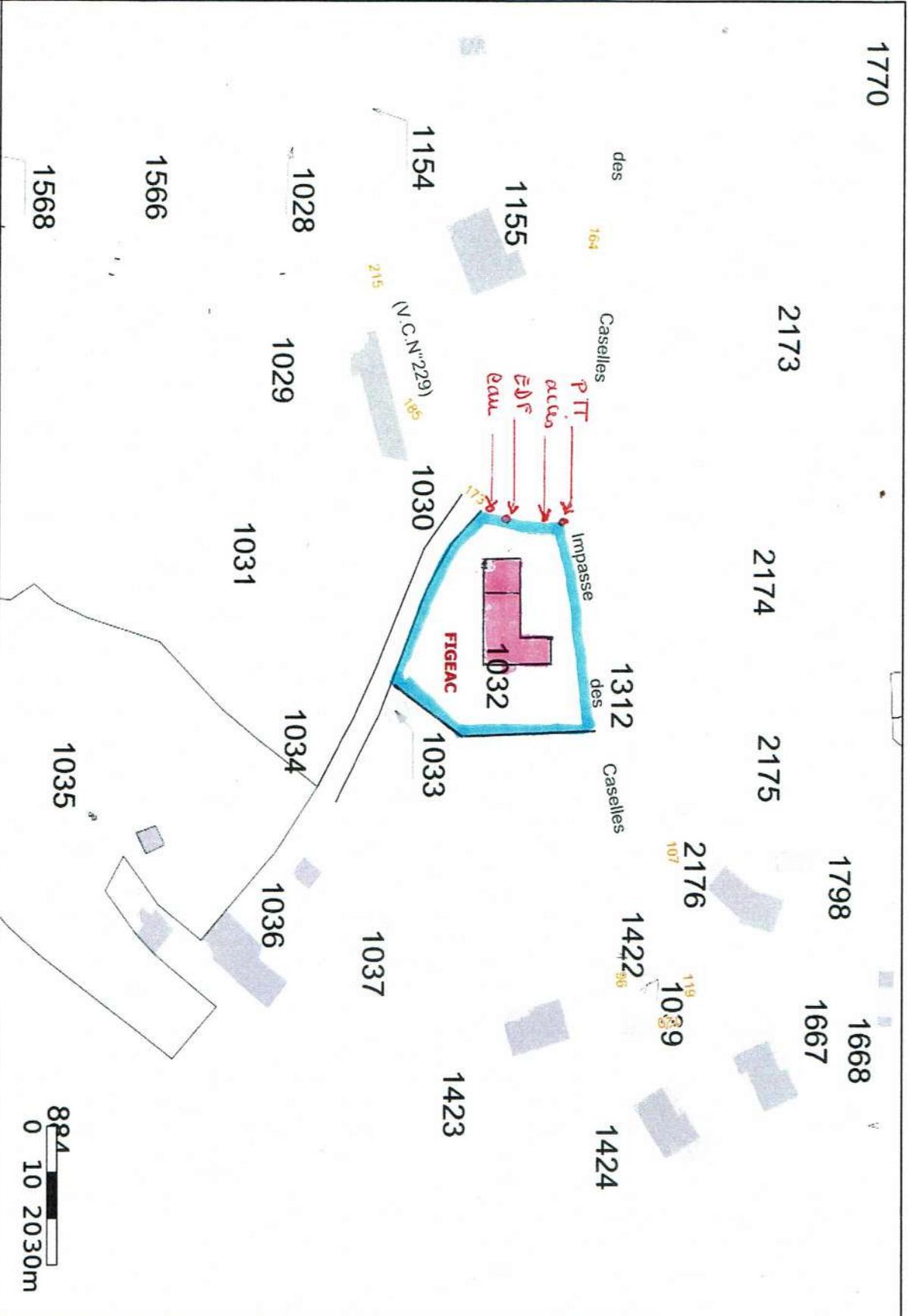
Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Dans l'attente d'une réponse de votre part,

Sincères salutations,

Régis Raffy






Communauté de Communes du Grand Figéac
 Edité le : 29/10/2024 à 02:31

Parcelle B 1032





Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes*

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire. **Le délai d'instruction de votre dossier est de DEUX MOIS** et, si vous ne recevez pas de réponse de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

→ **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous contacter :**

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

→ **Si vous recevez une telle correspondance avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**

→ **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de deux mois ne pourra plus être modifié. Si aucune réponse de l'administration ne vous est parvenue à l'issue de ce délai de deux mois, vous pourrez commencer les travaux^[1] après avoir :**

- adressé au maire, par voie papier (en trois exemplaires), ou par voie électronique, une déclaration

d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française :

<http://www.service-public.fr>

- affiché sur le terrain ce récépissé pour attester la date de dépôt ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française :

<http://www.service-public.fr>

ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

▲ Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

* Dans le cadre d'une saisine par voie électronique, le récépissé est constitué par un accusé de réception électronique.

[1] Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas notamment des travaux situés dans un site classé. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PC04610224C0050,

déposée à la mairie le : 1 1 / 1 2 / 2 0 2 4

par : RAFFY Régis

fera l'objet d'un permis tacite^[2] à défaut de réponse de l'administration deux mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie

FIGEAC le 11/12/2024

Délais et voies de recours

Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

[2] Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.