

Par courriel uniquement :
mairie.lacq.audejos@wanadoo.fr

Affaire : PAGÈS - Régularisation Commune de
LACQ AUDEJOS
Nos Réf. : 18-0122 LP / PR

Madame le commissaire enquêteur
Mairie de Lacq Audejos
27 route Départementale 817
64170 LACQ

Brest, le 26 septembre 2018

Loïc Prieur
Spécialiste en droit public et en droit
de l'urbanisme
Docteur en droit public
Maître de conférences à La Sorbonne

Loïg Gourvennec
Spécialiste en droit public et en droit
de l'urbanisme
Chargé d'enseignement à l'Université
de Bretagne Occidentale (UBO)

Fabrice Quantin
DEA Droit public Interne
Chargé d'enseignement à l'UBO

Gaëtan Le Théo
Master 2 Recherche droit public interne
et international
Chargé d'enseignement à l'UBO

Clémence Maccario
Master 2 Recherche droit administration
et transformation du droit public

Anne-Cécile Belzon
Juriste
Master 2 Juriste en droit de l'urbanisme
et de l'aménagement

Eue-Marie Moraga Rojel
Master 2 Contentieux Public
Chargée d'enseignement à l'UBO

Pauline Riou
Master 2 Droit public,
spécialité Droit de l'Homme

Morgane Leduc
Master 2 en droit et pratique
des contentieux publics

8 rue Voltaire
CS 22948, 29 229 Brest cedex
Cabinet secondaire
67 boulevard Haussmann
75 008 Paris

T. 02 98 80 28 14
F. 02 98 80 91 64
contact@lgp-avocats.fr
www.lgp-avocats.fr

Objet : Élaboration du PLU de LACQ AUDEJOS - Demande de modifications

Madame le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LACQ-AUDEJOS, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes pour le compte de Monsieur PAGÈS, que nous représentons.

1. Monsieur PAGÈS est propriétaire d'une maison située route de Sautié, sur le territoire de la commune de LACQ AUDEJOS (parcelle A 74). Il a hérité de cette construction, édifiée irrégulièrement par son père il y a une trentaine d'année (Pièce jointe 1, Photographies et extrait cadastral**).**

Sur la même assiette foncière, se trouve également une grange agricole (parcelle A 72). Cette grange est le dernier témoignage de l'existence d'un ancien corps de ferme qui était situé, de très longue date, sur ces parcelles.



2. Monsieur PAGÈS souhaite pouvoir régulariser la maison existante, édifée sans autorisation.

En effet, une construction irrégulière ne peut se voir délivrer de nouvelle autorisation de travaux (permis de construire, déclaration préalable...); sauf à régulariser l'ensemble.

Les conséquences sont donc particulièrement lourdes pour Monsieur PAGÈS, qui ne peut effectuer de travaux sur cette maison ; laquelle est donc vouée à se dégrader.

La maison ne bénéficie pas non plus du droit de reconstruire à l'identique, en cas de démolition de la construction, tel que cela est autorisé par l'article L.111-15 du code de l'urbanisme

Ainsi que vous le savez, la régularisation d'une construction édifée sans autorisation d'urbanisme nécessite d'obtenir un permis de construire de régularisation.

Or, au cas présent, la parcelle étant située en zone « A », une construction ne peut être autorisée qu'à la condition d'être nécessaire à une exploitation agricole. Aucun permis de construire de régularisation ne pourrait donc, en l'état du zonage, être délivré à Monsieur PAGÈS.

Par conséquent, la seule possibilité de régularisation serait offerte par l'instauration d'un « Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (« STECAL ») sur la partie de la parcelle A 76 qui supporte la construction.

Le STECAL est prévu par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui dispose que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° **Des constructions** ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien de caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les **conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité** auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. »

Ces éléments ont été récemment précisés par une réponse ministérielle :

Réponse ministérielle à question écrite n° 1547 (M. Masson) (JO Sénat Q 14 décembre 2017, p. 4499)

« Depuis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2012 portant engagement national pour l'environnement, **la commune peut, en vertu de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, délimiter dans le règlement du PLU, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (...)** Cette possibilité, strictement encadrée, **permet une certaine souplesse en matière de constructibilité dans les zones agricoles ou naturelles pour autoriser l'entretien du bâti existant** ou la construction de bâtiments non strictement nécessaires à des activités agricoles

Au regard des conditions fixées par le législateur, et tel que précisé par le Juge administratif, un STECAL peut tout à fait être instauré au sein d'une zone « A », autour d'une parcelle ou d'un bâti existant :

Pour une illustration très récente :

Cour administrative d'appel de Lyon, 15 février 2018, requête n° 16LY03050

« (...) qu'aux termes de l'article L. 123-1-5 du même code alors en vigueur : " (...) Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...) " ;

11. Considérant que le règlement de la zone A du PLU définit le secteur Ah comme un " secteur agricole de taille et de capacité limitées, dans laquelle les extensions et les aménagements sur des constructions existantes sont possibles " ; **qu'en usant de la faculté offerte par la loi de délimiter des sous-secteurs Ah, même au plus près des constructions existantes, le règlement du PLU en litige n'a pas, contrairement à ce que soutient le requérant, créé en zone A un "pastillage illégal" au regard des dispositions de l'article R. 123-7 citées au point 10 ;** que M. C... ne démontre pas l'existence d'une différence de traitement injustifiée en faisant valoir que les secteurs Ah délimitent dans certains cas l'ensemble d'une parcelle alors que dans d'autres cas ils n'incluent que le bâti existant, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que certains des secteurs ainsi délimités ne répondraient pas aux conditions de taille et de capacité d'accueil limitées fixées par les dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme citées au point 10 ; qu'encadrant strictement le développement de ce bâti en secteur Ah, dans lequel seuls les extensions et les aménagements des constructions existantes sont autorisés, **le règlement du PLU en litige ne peut, contrairement à ce que soutient le requérant, être regardé comme incompatible avec l'objectif de préservation des zones agricoles inscrit tant dans le SCOT du Beaujolais que dans le PADD ni avec l'homogénéité des zones agricoles préconisée par le DOG de ce SCOT ; »**

On constate donc que les auteurs du PLU peuvent parfaitement faire usage de ces dispositions, pour permettre des constructions nouvelles ou l'aménagements des constructions existantes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au maintien du caractère agricole de la zone.

Au cas présent, l'instauration d'un STECAL autorisant la construction et ses éventuels aménagements, au plus près du bâti existant, permettrait à Monsieur PAGÈS d'obtenir un permis de construire de régularisation, et ainsi procéder aux éventuels travaux d'aménagement ou de mise aux normes nécessaires.

On précisera, tout d'abord, que Monsieur PAGÈS a émis le souhait de voir sa construction régularisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de LACQ-AUDÉJOS dès 2014 (**Pièce jointe 2, Courrier du 23 octobre 2014**).

De fait, sa démarche lui semble tout à fait conforme aux objectifs fixés par les auteurs du PLU.

Et pour cause, le premier axe du PADD est intitulé « Favoriser l'accueil de population » et préconise spécifiquement de mobiliser des logements vacants, tout en modérant la consommation foncière, ce qui permet de préserver des terrains vierges de toute urbanisation.

Manifestement, permettre la régularisation de la construction de Monsieur PAGÈS correspond parfaitement au parti pris d'aménagement retenu par les auteurs du PLU de LACQ-AUDÉJOS

En outre, l'instauration d'un « STECAL » épousant strictement le bâti existant ne serait nullement de nature à nuire au caractère agricole et forestier de la zone.

Il n'y a aucune exploitation agricole à proximité de la parcelle A 76. Monsieur PAGÈS est d'ailleurs propriétaire de l'ensemble des parcelles voisines.

Bien évidemment, la construction étant déjà existante, elle ne pourra prendre place sur aucune parcelle cultivée ou susceptible de l'être.

Dans ces conditions, nous vous demandons de vous prononcer favorablement sur l'application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme en vue d'inscrire un STECAL sur la partie de la parcelle A 76 accueillant la construction de Monsieur PAGÈS, afin d'en permettre la régularisation, et après consultation de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Restant à votre entière disposition,

Veuillez agréer, Madame le Commissaire enquêteur l'expression de nos sentiments les meilleurs

Loïc PRIEUR



Pauline RIOU



Pièces jointes :

1. Photographies et extrait cadastral
2. Courrier du 23 octobre 2014

