MRV AVOCATS

• **Jean-François Vic**
• **Anne Auriau**
• **Romain Reveau**
AVOCATS ASSOCIÉS

•• **Estelle Douerin**
AVOCAT

• Barreau de Nantes
•• Barreau de Quimper

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Kerlaz
1 Place du Presbytère
29100 KERLAZ

QUIMPER, le 08 novembre 2023

N/REF. A RAPPELER :
LE MAT / COMMUN DE KERLAZ
JFV/ED EP - 230147

ligne directe secrétariat : 02.98.59.99.48

Objet : Observations enquête publique modification n°2 du PLU de KERLAZ

Envoi par Email : contact@kerlaz.bzh

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Madame et Monsieur Christine et Joseph LE MAT demeurant au lieudit La Garenne sur le territoire de la Commune de KERLAZ. Ils entendent faire valoir leurs observations dans le cadre de la procédure de la modification n°2 du PLU de KERLAZ.

La modification du PLU a notamment pour objet d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt en zone agricole pour autoriser leur changement de destination.

En effet, il convient de concilier le souci de protection des zones agricoles et la nécessité de préserver le patrimoine bâti rural d'un grand intérêt dont la réutilisation doit être possible lorsque les constructions sont devenues inutiles pour l'exploitation.

1. Dans ce cadre, la construction présente sur la parcelle cadastrée ZB 103 située au lieudit La Garenne, appartenant à Monsieur et Madame LE MAT a été identifiée dans le cadre de la procédure de modification du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

6 rue Voltaire
44 000 Nantes
Tél. 02 40 71 03 60
contact@mrv-avocats.fr
Case Palais 89

36 rue de Douarnenez
29 000 Quimper
Tél. 02 98 59 99 48
contact@mrv-avocats.fr
Case Palais 43

Plus précisément, cette bâtisse se situe au sein de l'ancienne exploitation agricole de Monsieur de Madame LE MAT, agriculteurs à la retraite (Pièce n°1).

Monsieur et Madame LE MAT conscients de la nécessité de limiter l'étalement urbain souhaitent réhabiliter le bâti présent sur leurs parcelles.

Dans ce cadre, ils ont procédé, suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, à la démolition de certains hangars. Ils ont également effectué de nombreux travaux afin de mettre aux normes le site (notamment désamiantage).

Ils souhaitent aujourd'hui réhabiliter la bâtisse présente sur la parcelle cadastrée ZB 103 qui présente un intérêt architectural manifeste. La toiture a été refaite, la façade est en pierre de taille et elle comporte de belles fenêtres.

Consciente des atouts de cette bâtisse, qui se situe à proximité du bourg, de maisons d'habitation, et qui est desservie directement par la route de Locronan, la Commune de KERLAZ l'a identifié dans le cadre la procédure de modification n°2 du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

En effet, cette bâtisse répond à l'ensemble des critères fixés par la Commune afin de permettre le changement de destination, à savoir :

- elle présente un caractère architectural et / ou patrimonial,
- elle présente une surface bâtie et une hauteur de constructions suffisantes pour permettre le changement de destination,
- elle comporte tout ou partie de maçonnerie ou pan de bois et de qualité,

- elle ne se situe pas de périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiment d'élevage),
- elle n'est pas soumise à un permis de construire en cours,
- il n'existe plus d'activité agricole au sein de cette ancienne exploitation.

2. Toutefois, lors de la consultation du dossier soumis à enquête publique, Monsieur et Madame LE MAT ont constaté que la Préfecture du Finistère et la CDPENAF avaient émis un avis défavorable sur le changement de destination au motif que la bâtisse serait située *« à proximité (moins de 200m) ou au sein d'un siège agricole déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC) 2022 ».*

Il n'en est rien.

2.1. De prime abord, rappelons que si le projet de modification du PLU doit être notifié aux personnes publiques associées, il s'agit d'une simple information, la Commune n'a pas à recueillir l'avis des personnes publiques associées *(CAA Paris, 11 février 2021, n°19PA03021).*

Aux termes de l'article L. 511-11 du Code de l'urbanisme, la consultation de la CDPENAF ne s'impose qu'au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme portant sur le changement de destination du bâtiment situé en zone agricole.

La circonstance que la CDPENAF ait émis un avis négatif, au stade de la modification du PLU, à l'identification d'un bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas de nature à lier les auteurs du PLU :

"7. D'une part, aux termes des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : " I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : /1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;/ /2° 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 prévue 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. / II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et

des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. ".

8. Ces dispositions ont vocation d'imposer la saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme dans les cas de figure qu'elles visent et qui concernent, notamment, les changements de destination au sein les zones agricoles ou forestières. Par suite, le moyen tiré du vice de procédure tenant à l'absence de saisine de cette commission, s'agissant de l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou de sa modification, et non d'une autorisation d'urbanisme, doit être écarté en raison de son caractère inopérant. » (Tribunal administratif - Tribunal administratif, Nîmes, 1re chambre, 24 Avril 2023 – n° 2022787).

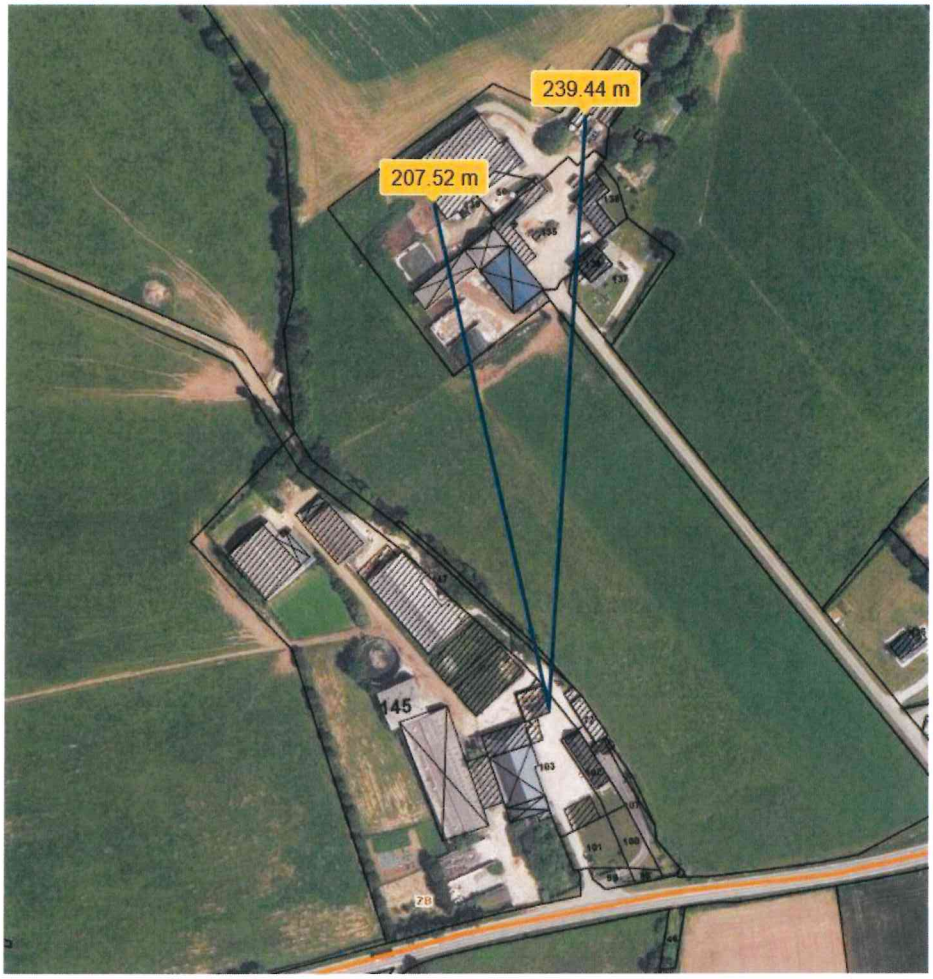
2.2. Surtout, les avis émis par la CDPENAF et repris par la Préfecture sont erronés.

Au sein de son avis émis le 30 mars 2023, la CDPENAF indique « *qu'au titre des critères permettant de caractériser l'aptitude au changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, la CDPENAF retient notamment la nécessité d'une distance minimale des projets de changements de destination de 200 mètres des bâtiments servant à la production agricole* ».

Or, il ne pourra être constaté que la CDPENAF n'apporte aucun élément sur les critères ayant conduit à fixer cette distance à 200 mètres. Cette distance ne présente d'ailleurs aucune valeur contraignante.

Il importe ici de souligner que la bâtisse de Monsieur et Madame LE MAT respecte les distances fixées par le règlement sanitaire départementale.

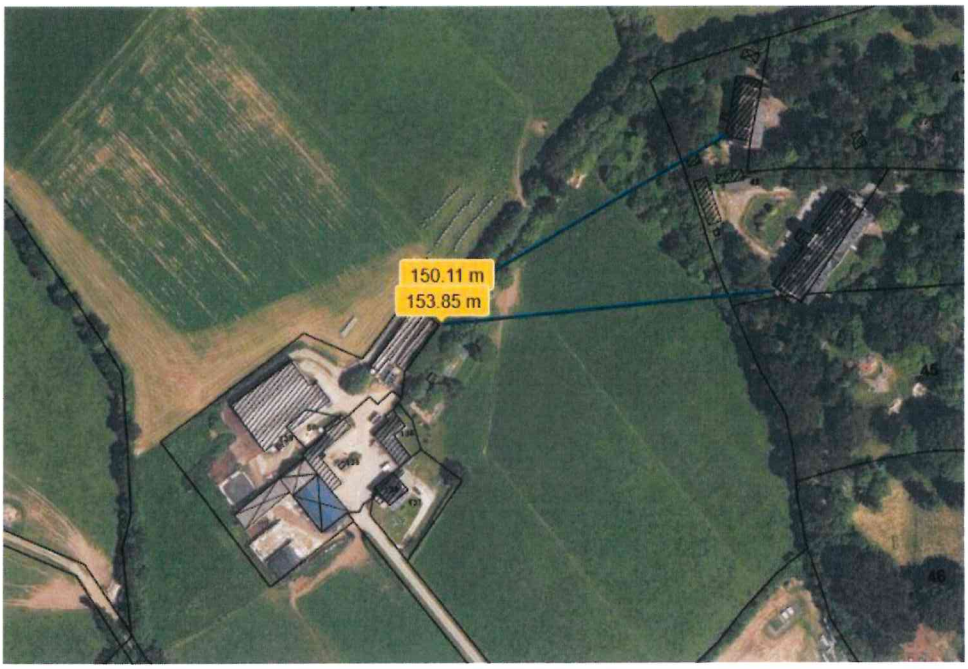
En tout état de cause, et contrairement à ce que retient la CDPENAF, il ne pourra qu'être constaté que la bâtisse appartenant à Monsieur et Madame LE MAT est distance de plus de 200 mètres des bâtiments d'élevage les plus proches, appartenant à l'exploitation de Monsieur Sébastien QUEFFELEC (Pièce n°2 : attestation).



En effet, seuls les deux bâtiments situés au Nord de la parcelle cadastrée ZD 139 sont destinés à accueillir des animaux.

2.3. La position de la CDPENAF et de la Préfecture est d'autant plus étonnante, qu'ils ont émis un avis favorable à l'identification comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination des deux anciens bâtiments de l'IME de la Carté classés également en zone agricole.

Or, ces deux bâtiments sont, à l'inverse de la bâtisse de Monsieur et Madame LE MAT, situés à moins de 200 mètres de cette même exploitation agricole.



Ainsi, les auteurs du PLU ne pourront sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation refuser l'identification de la construction présente sur la parcelle cadastrée ZD 103 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

3. Enfin, il convient de souligner les termes de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de modification du PLU qui précise qu'*« en permettant le changement de destination de bâtiments agricoles à caractère architectural vers leur transformation en habitation, cette modification entraine une incidence positive sur le patrimoine bâti, en conservant un bâtiment d'une certaine qualité. Cette modification est par ailleurs jugée positive puisqu'elle permet la création de logements sans consommation foncière. Elle participe donc à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) puisqu'il s'agit de réutiliser des bâtiments existants ; ».*

***

En définitif, et au regard de l'ensemble de ces éléments, Monsieur et Madame LE MAT souhaitent que l'identification de la construction présente sur la parcelle cadastrée ZB 103 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, soit validée par le Conseil communautaire lors de l'approbation de la modification n°2 du PLU de KERLAZ.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Estelle DOUERIN
Avocat
estelle.douerin@mrv-avocats.fr

Jean-François VIC
Avocat Associé
Spécialiste en Droit Public
jf.vic@mrv-avocats.fr

Pièces jointes :

1. Cessation d'activité KBIS
2. Attestation

Sébastien Queffélec
4 Kergreis
29 100 Kerlaz

Kerlaz,
Le 6 novembre 2023

Attestation sur l'honneur

Je soussigné Sébastien Queffélec, né le 9 mai 1978, exploitant agricole au lieu-dit 4 Kergreis 29 100 Kerlaz, atteste que les bâtiments surlignés aux marqueurs jaunes et verts sur l'annexe 1 sont des bâtiments d'élevage . Le bâtiment en rose est l'ancienne porcherie. Les autres bâtiments sont des bâtiments de stockage.

0140
0043
0042
0041
0128
0044
0045
0053
0050
0138
0134
0148
0046
0142
0051
0077
0047
0130
0147
0136
0078
0048
0131
0145
0107
0125
0127
0049
0236
0061
0157
0272
0099
0046
0167
0162
0047
0048

Greffe du Tribunal de Commerce de Quimper
4 Rue du Palais
29196 Quimper Cedex

N° de gestion 1982D00090

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 23 février 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	325 558 906 R.C.S. Quimper
Date d'immatriculation	29/10/1982
Dénomination ou raison sociale	**EARL DE LA GARENNE**
Forme juridique	Exploitation agricole à responsabilité limitée (Société à associé unique)
Capital social	76 050,00 Euros
Adresse du siège	la Garenne Kerlaz 29100 Douarnenez
Durée de la personne morale	Jusqu'au 28/10/2081

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Liquidateur

Nom, prénoms	DEM Christine
Nom d'usage	LE MAT
Domicile	la Garenne Kerlaz 29100 Douarnenez

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	la Garenne Kerlaz 29100 Kerlaz
Activité(s) exercée(s)	Polyculture - élevage mise en oeuvre de tous moyens propres à faciliter et développer l'Acti- vite des associés. Exploitation agricole et toutes activités connexes et similaires.
Date de commencement d'activité	01/08/1982
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

DISSOLUTION OU DECISION PRONONCANT LA NULLITE

- Mention du 23/02/2023	Dissolution à compter du 31/01/2023 selon procès-verbal d'assemblée générale en date du 31/01/2023, siège de la liquidation : la Garenne Kerlaz 29100 Douarnenez

Le Greffier

TR. BUNAL DE COMMERCE DE QUIMPER (FINISTERE)

117

FIN DE L'EXTRAIT