



**FICHE JUSTIFICATIVE STECAL - Secteur de  
Taille et de capacité d'accueil limités**

**COMMUNE : ESTIALESCQ**

**DATE : 29/10/2024**

#### **RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION :**

Art L.151-13 du CU : « 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 des constructions.

**Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

**Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.**

#### **MÉTHODOLOGIE RETENUE DANS LE CADRE DU PROJET PLUI:**

⇒ **Critères retenus pour l'identification des STECAL**

- Absence d'enjeu agricole (absence de périmètre de réciprocité...),
- Activité existante avec projet de développement avéré,
- Projet de création d'activité avéré,
- Limiter l'emprise du STECAL aux stricts besoins de l'activité : absence de consommation foncière ou le cas échéant consommation foncière très limitée.

#### **EMPLACEMENT DU PROJET :**

Adresse : 24 Chemin Tristan

Référence cadastrale et superficie actuelle :

- Parcelle 000-B-0252 pour une superficie de 04 a 00 ca

*Extrait cadastral (insérer un extrait et Vue aérienne)*

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le



ID : 064-200067262-20250718-250718\_01G\_URB-DE

Département :  
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :  
ESTIALESCQ

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 29/10/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

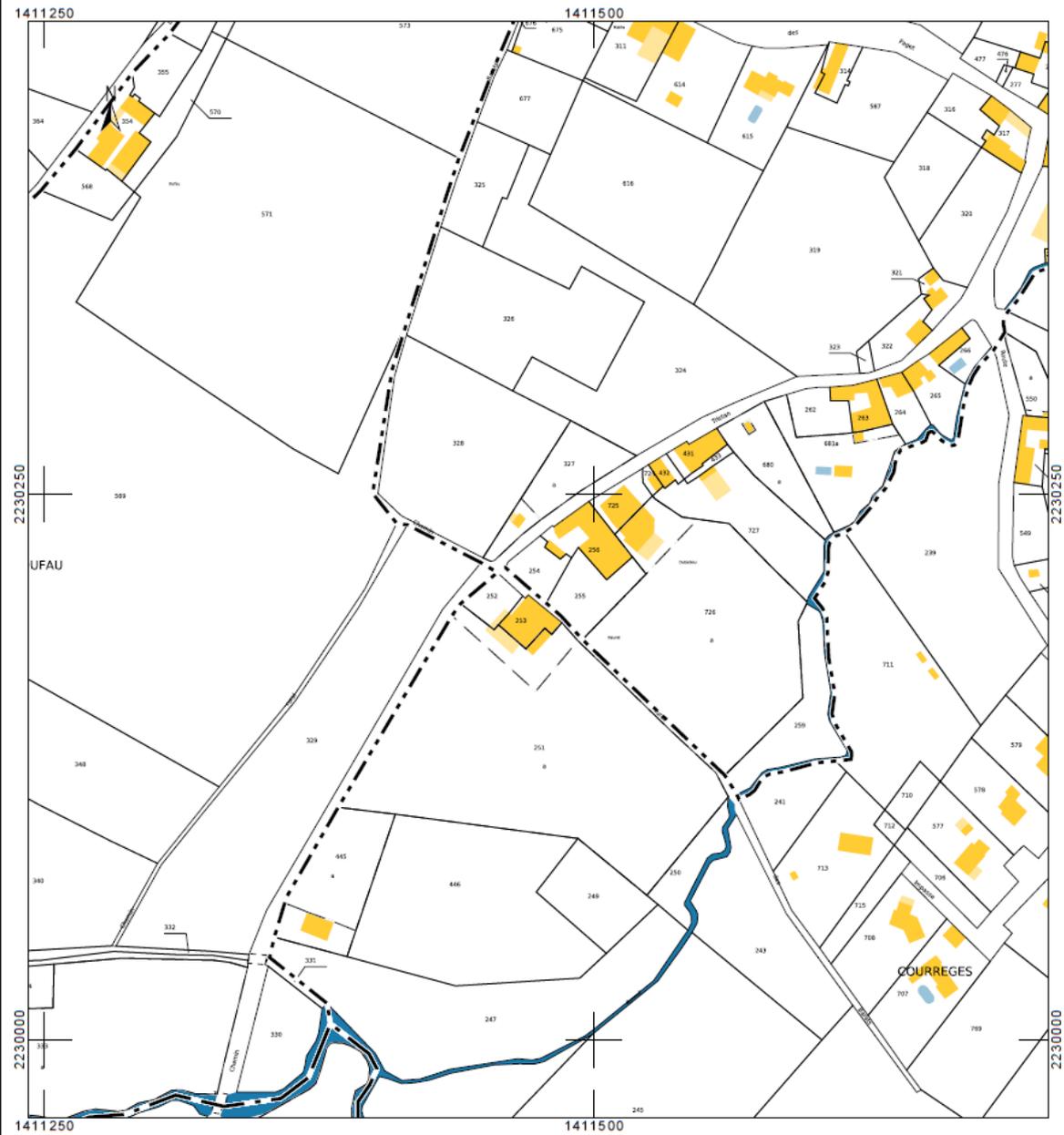
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC Béarn  
6 rue d'Orléans BP 1612 64016  
64016 PAU CEDEX  
tél. 05.59.68.68.78 -fax  
sdif64.ptgc.bearn@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



Vue aérienne de la parcelle concernée (filet rouge)



**CONTRAINTE(S) D'URBANISME :**

Zonage dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) : Zones agricoles pour la parcelle

Contraintes d'urbanisme spécifiques (servitudes d'utilité publiques ...) : Aucune connue

**DESCRIPTION DU PROJET**

- **Activité à créer** : OUI / NON

Si oui :

- Préciser l'activité : Accueil de porteur d'activité (agricole, artisanales, commerciales)
- Bâtiment déjà existant : ~~OUI~~ / NON
- Besoin en assainissement autonome OUI / ~~NON~~
- Présence des réseaux (AEP, électricité) à proximité immédiate ? OUI / ~~NON~~
- Justification du projet : voir ci dessous

Description par le porteur de projet ~~OUI (COURRIER CONCERTATION)~~ / NON

**Description du/des projet/s****Demandeur :**

SCI Les Prêles – siège social au 24 chemin Tristan 64290 Estialescq

**Justifications :**Par rapport à la situation géographique des parcelles:

- La parcelle (B252) en question longe le chemin Tristan et se trouve en prolongement ou entre des bâtiments d'habitations ou agricole.
- La mise en place d'habitation sur cette parcelle B252 ne constituerait donc pas un mitage de l'unité agricole de la zone.
- Cette route dessert l'ensemble des habitations du chemin et rejoint la route des Fagets traversant le centre bourg.
- Les réseaux sont disponibles sur la parcelle B254 mitoyenne de cette parcelle, il n'existe pas d'assainissement collectif.
- Une haie a été planté en 2022 sur la parcelle B251 et B252 le long de la route et la vue des futurs habitats sera masquée de la route et du centre bourg.

Par rapport à ses futurs occupants:

- La SCI « les Prêles » est un écolieu avec une vocation de préservation environnementale et de transition écologique. Son objet est de favoriser l'accès à la terre ou à des locaux pour développer des activités agricoles, artisanales ou commerciales dans le respect de la charte qui régit ce lieu.

C'est aussi un atout pour revitaliser un village ou n'existe plus aucun commerce à l'exception d'un bureau de poste polyvalent.

Cette SCI a été créée par 15 associés pour l'achat de l'ancienne propriété agricole de la famille Rouan dont les terrains étaient alors sous baux ruraux, mais en jachère pour la plupart depuis plusieurs années. Elle comporte un corps de ferme, une petite métairie, une grange mitoyenne et un hangar séparé.

Après 5 années d'existence, la SCI accueille à ce jour :

- 3 agriculteurs (maraîcher, arboriculteur et éleveuse)
- 3 associations (fruitiers ancien, transmission de savoir, animation du lieu et jardin collectif)
- 2 particuliers retraités investis dans un jardin collectif
- 1 couple (chef d'entreprise, enseignante/exploitante agricole) dont l'habitat est installé sur un terrain mitoyen de l'écolieu

Cela a permis de remettre en exploitation les terrains agricoles, mais aussi de dynamiser la vie du bourg en y apportant des habitants et des animations.

Nous recevons régulièrement des visites pour d'autres projets, mais ceux-ci avortent souvent lorsque l'on aborde les possibilités d'habitats indépendants, et par notre incapacité à accepter l'installation d'autres habitats légers et réversibles.

L'intérêt de ce type d'habitation, outre leur aspect social (voir ci dessous) est de donner la possibilité de s'installer et d'expérimenter une activité sans engagement financier important, et avec la souplesse de pouvoir déplacer son habitation le cas échéant.

A noter que nous avons déjà accueilli une Tiny house sur la parcelle B254 il y a bientôt 3 ans, actuellement habitée par une retraitée et que tout se passe parfaitement avec le voisinage.

La parcelle B252 est une parcelle agricole actuellement soumise à un bail rural signé en 2019, dont la destination est le pâturage d'âne des Pyrénées de travail

#### Par rapport à son aspect social :

Notre société ne permet plus à de nombreux jeunes et aux personnes socialement défavorisées, d'accéder à la propriété des habitations standards qu'elle leur propose

ou, dans le cas de bâti ancien, à leur rénovation.

La possibilité d'intégrer un habitat léger permet de remédier à cette injustice en donnant des perspectives à ces populations, tout en évitant l'artificialisation du sol.

Conclusion :

Cette demande correspond donc à une demande existante, même si nous ne pouvons pas la flécher sur une activité précise à ce jour.

La possibilité d'accueillir les personnes intéressées pour nous rejoindre sur notre projet d'écolieu, permettra de revitaliser le village en y apportant de nouveaux habitants tout en respectant les nouvelles contraintes d'urbanisme concernant l'artificialisation des terres (ZAN) pour 2030.

- Besoin en emprise (en m<sup>2</sup>)
  - Parcelle 000-B-0252 : 400 m<sup>2</sup>
- Plans de masse du projet :

