



Service TERRITOIRES

Monsieur le Président
Communauté de Communes de
Bretagne Romantique
22, rue des Coteaux
35190 La-Chapelle-aux-Filtzméens

Objet : PLUi CCBR –
Modification n°1
Dossier suivi par :
Annelise Ferré-Pellé
02 23 48 26 60 / 06 85 59 36 21
annelise.ferre@bretagne.cha
mbagri.fr

Rennes, le 24 juin 2026

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé le projet de modification n°1 du PLUi de Bretagne Romantique, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture, ce dont nous vous remercions.

La présente modification porte sur une dizaine de points, dont certains appellent des observations de notre part que nous souhaitons voir prises en considération.

Reclassements en zone U de certaines parcelles :

Bazouges-sous-Hédé : il est proposé d'inclure en zone UeB l'ensemble de la parcelle A985 afin d'y intégrer une construction de plus de 20 m². Cette construction semble correspondre à une annexe à l'habitation. À ce titre, un découpage de la parcelle nous semblerait pertinent.

Par ailleurs, l'extension de la prescription relative à la proportion attendue de logements de taille réduite, prévue à l'article L.151-14 du code de l'urbanisme et applicable aux opérations de plus de dix logements, nous paraît inadaptée à ce type de parcelle si l'objectif recherché est de garantir une certaine densité.

Identification des cours d'eau sur le règlement graphique :

La traduction graphique de la règle de préservation des cours d'eau sous forme de « prescription linéaire » ne figure pas dans la légende du plan de zonage joint au dossier de consultation. Cette information n'apparaît pas davantage sur le document graphique, dont la lisibilité est par ailleurs particulièrement limitée.

Le logement de fonction des agriculteurs :

Vous vous fondez sur la décision du Conseil d'État du 12 février 2024 pour considérer qu'une habitation attachée à l'exploitation agricole constitue un local accessoire réputé avoir la même destination que la construction principale. Vous proposez en conséquence de faire basculer le logement de fonction agricole de la destination et sous-destination « habitation / logement » vers la destination et sous-destination « exploitation agricole ».

Nous ne partageons pas cette analyse. Dans cette décision, le juge a considéré qu'un logement de fonction est une habitation dont la construction a été autorisée au motif qu'elle était, à la date de cette autorisation, nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. À aucun moment, il n'est fait référence aux destinations ou sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme.

Vous avancez que la qualification du logement comme bâtiment agricole permettrait d'éviter l'identification de certains bâtiments et inciterait les pétitionnaires à privilégier la reprise de bâti existant plutôt que la construction nouvelle. D'une part, le choix de la construction neuve procède souvent d'un arbitrage économique qui ne sera pas nécessairement modifié par cette règle. D'autre part, qu'en serait-il de l'exploitant sans successeur, qui demeure dans son logement, ou de l'exploitation qui n'exige plus de présence permanente, notamment en cas de cessation de l'élevage ?

Adresse de correspondance :
Rue Maurice Le Lannou
CS 14226
35042 Rennes Cedex

02 23 48 23 23
bretagne.chambres-agriculture.fr

Dans ces hypothèses, l'exploitant ou l'ancien exploitant pourrait se retrouver en situation d'infraction pour changement de destination non autorisé et devrait solliciter un changement de destination, impliquant un repérage préalable et un passage en CDPENAF.

Nous vous rappelons également que, lorsque « l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'EPCI, ont connaissance d'une infraction d'urbanisme, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal » (article L.480-1 du code de l'urbanisme).

Le choix opéré ne règle pas davantage la question de l'identification cartographique.

Par ailleurs, le déficit de logements, et plus encore de logements abordables, constitue un facteur déterminant dans le choix du cédant de demeurer dans son logement.

Un agriculteur ayant obtenu un permis de construire pour une habitation à usage de logement de fonction ne pourrait pas, en l'état, revendre ce bien à un tiers comme une habitation ordinaire. Pourtant, cette construction, contrairement à un bâtiment affecté de manière permanente et exclusive à un usage agricole, aura été soumise à la taxe foncière. Quid, dès lors, de la rétroactivité d'une telle règle ?

Nous rappelons, en outre, que le règlement d'urbanisme ne régit pas la vente d'un bien.

La définition du local accessoire figurant page 13 du règlement littéral laisse entendre que celui-ci doit être de taille inférieure à la construction principale. Or, toutes les activités agricoles ne nécessitent pas de grands bâtiments, comme l'illustre d'ailleurs l'exemple du safran que vous mentionnez explicitement. Dans le cas d'un logement de fonction plus grand que le bâtiment agricole, la construction ne serait donc pas possible, sauf à considérer que le logement constitue la construction principale et que le bâtiment d'exploitation revêt un caractère accessoire.

Pour rappel, la modification du 22 mars 2023 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions susceptibles d'être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme précise, à son article 1er, que la sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Cette définition n'intègre pas le logement de l'exploitant.

Enfin, vous évoquez la diversification agricole sans préciser la nature des activités concernées. Si la sous-destination « exploitation agricole » recouvre bien les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, il n'en va pas de même des activités d'accueil, notamment des gîtes et chambres d'hôtes. En tant que meublés touristiques, ces hébergements relèvent de la sous-destination « logement ». Leur changement de destination, avec identification préalable, demeurera donc nécessaire.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous demandons le maintien du logement de fonction agricole dans la sous-destination « logement ».

Les règles concernant les annexes :

En matière de constructions agricoles, sont considérées comme annexes, les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les équipements d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, les salles de traite, à l'exception des parcours.

Il conviendra donc de préciser que la règle ne concerne pas les annexes nécessaires à l'exploitation agricole.

Allègement des règles sur les récupérateurs d'eau :

La règle est allégée pour les entreprises qui s'implantent dans les zones d'activités économiques, et pour lesquelles l'utilité des récupérateurs est limitée.

En revanche, elle demeure inchangée pour les exploitations agricoles avec une limite imposable de 50 m³. Or, l'utilisation de l'eau de pluie en élevage est soumise à des normes sanitaires très strictes qui nécessitent l'installation de système de traitement et filtrage extrêmement coûteux pour un usage ponctuel (cf. annexe jointe). Nous demandons à ce que la double imposition du filtrage et du stockage soit revue pour les exploitations agricoles.

Identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination :

Deux exploitations agricoles en activité sont domiciliées dans le hameau de La Pinderie à Cuguen. Il conviendra de vérifier que le bâtiment repéré est bien implanté à plus de 100 mètres toute exploitation agricole en activité, ainsi que de tout bâtiment ou installation agricole en fonctionnement.

Restreindre les projets photovoltaïques au sol, uniquement aux sites dégradés :

S'agissant des carrières en fin d'exploitation, il conviendra de préciser qu'il s'agit des carrières en fin d'exploitation non soumises à prescription de remise en état agricole ou forestière.

Les autres points de la modification n'appellent pas de remarque de notre part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Président,
Loïc Guines

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a horizontal line underneath the name.

ANNEXE UTILISATION DES EAUX DE TOITURE EN ELEVAGE :

En élevage bovin, les besoins en eau sont l'abreuvement des troupeaux, le lavage des circuits de lait, le lavage des quais et le lavage du matériel.

Les eaux de toiture peuvent être utilisées pour le lavage du matériel. En revanche, le lavage des circuits de lait ne peut être fait avec ces eaux et leur utilisation pour le lavage des quais et l'abreuvement des troupeaux ne peut se faire qu'avec précautions.

Les eaux de toitures peuvent être contaminées par les salissures des toitures, types poussières ou fientes d'oiseaux. Ces dernières présentent un risque sanitaire particulièrement important par sa qualité bactériologique.

Ainsi, l'utilisation des eaux de toiture pour abreuver les troupeaux nécessitera l'installation de système de filtration et de traitement et devra être analysé régulièrement.

Les eaux de toiture ne peuvent constituer qu'une ressource d'appoint.

L'installation de système de récupération d'eau de pluie est coûteux (investissement de départ et coût de fonctionnement). Une utilisation type permettant de couvrir 1 mois de besoin revient ainsi à environ 100 000 €.

Source : https://www.gie-elevages-bretagne.fr/admin/upload/3-Plaquette_ressource_en_eau.pdf