



Madame la Présidente
Saint-Brieuc Armor Agglomération
3 Place de la Résistance
CS 54403
22044 ST BRIEUC cedex 2

Plérin, le 3 juillet 2019

Objet : PLU de Yffiniac
Avis de la Chambre d'agriculture
Dossier suivi par :
Federica Perletta
02 96 79 22 18 / 06 31 18 07 17
federica.perletta@bretagne.chambagri.fr

Référence : FP/MCL

Madame la Présidente,

Vous m'avez adressé, pour avis, le projet de PLU de la commune de Yffiniac arrêté par le Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Je souhaite vous faire part de nos observations sur votre projet.

Règlement de la zone agricole

Nous souhaitons fortement voir évoluer le règlement proposé pour la zone agricole car il ne prend pas en compte les évolutions législatives récentes introduites par la loi ELAN. En effet, votre règlement fait encore référence à l'ancienne écriture de l'article L 121-10 (concernant « l'incompatibilité avec le voisinage »). Je vous demande donc de mettre en conformité votre règlement avec la loi.

Concernant le logement de fonction

Vous permettez la création d'un logement de fonction pour les exploitants agricoles sur votre territoire. Par contre, nous considérons que les règles proposées seraient plus contraignantes que les modalités d'application de ce principe en vigueur dans notre département.

En effet, le 11 juin 2019, le Préfet des Côtes d'Armor, la Présidente de l'Association des Maires 22 et le Président de la Chambre d'agriculture ont signé la charte « *Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor* ». Ce document doit pouvoir s'appliquer sur tout le département.

Vous trouverez ce document en annexe du présent avis.

Il est souhaitable de faire évoluer votre texte pour prendre en compte les orientations, notamment sur les possibilités d'implantation du logement, car il est souhaitable que la règle pour l'implantation de ces bâtiments soit homogène dans le département.

Le zonage N sur le secteur de la Prée

Dans un souci de respect des activités agricoles existantes, nous souhaitons que les sites agricoles soient classés en zone A pour bien mettre en avant leur caractère agricole. Or sur le secteur de la Prée, le zonage de votre PLU a évolué sensiblement et l'exploitation est aujourd'hui entourée par de la zone N.

Nous sommes conscients que de nombreuses zones humides ont été repérées sur le secteur, mais le règlement du SAGE permet, dans des conditions strictes et bien cadrées, des évolutions pour les sites existants.

Le classement en zone N vient de fait réduire ces possibilités.

Je tiens à préciser qu'un classement en zone N pour la zone humide n'est pas obligatoire, un zonage A avec une trame permet la protection de celle-ci.

Je vous demande donc de revoir le zonage et de classer le secteur en zone A.

Adresse de correspondance :
4 avenue du Chalutier Sans Pitié
BP 10540
22195 Plérin Cedex

02 96 79 22 22
chambres-agriculture-bretagne.fr

En restant à votre disposition pour échanger sur nos remarques, je vous prie d'agréer,
Madame la Présidente, mes sincères salutations.

Didier LUCAS
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Didier Lucas', written in a cursive style.



Construire en zone agricole dans les Côtes-d'Armor

Ce qu'il faut savoir

La présente charte a pour but de préciser les règles d'implantation applicables aux constructions techniques agricoles (hangar, stabulation, ateliers hors sol) ainsi qu'au logement de l'exploitant.

 Où et comment obtenir des informations sur les règles applicables ?

Avant d'engager les premières démarches, il vous sera utile de recueillir en mairie :

- les règles d'urbanisme applicables sur la commune : plan local d'urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi), carte communale, règlement national d'urbanisme (RNU). S'il existe un document d'urbanisme, assurez-vous qu'il n'y a pas une modification ou une révision en cours ;
- les règles de constructibilité applicables au terrain (règlement de la zone agricole du PLU par exemple). Dans les communes littorales, il existe des règles spécifiques d'inconstructibilité (bande des 100 m à proximité du littoral, espaces proches du rivage...)
- les caractéristiques des accès et réseaux existants ;
- les servitudes, les risques naturels et technologiques, les protections liées aux sites et paysages, les espaces boisés classés (EBC), zones humides...

Vous pourrez également discuter de votre projet avec les élus locaux en charge de l'urbanisme, le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme et prendre contact avec l'architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Côtes-d'Armor (CAUE).

Si vous avez un doute sur la faisabilité de votre projet, il est recommandé de faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel précisant la nature et les caractéristiques de votre projet.

Comment formuler sa demande ?

Vous trouverez le formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme Cerfa correspondant à votre projet :

- en mairie où d'autres documents d'information peuvent aussi être disponibles (plaquette sur l'architecture locale, le paysage...);
- sur internet à l'adresse suivante: www.vosd.rois.service-public.fr

Pour savoir à quelle autorisation d'urbanisme votre projet est soumis, et si le recours à un architecte est obligatoire, vous trouverez les réponses nécessaires « Guide technique pour l'instruction des autorisations d'urbanisme - Installations agricoles » téléchargeable sur le site : www.cotes-darmor.gouv.fr

(rubrique [Politiques-publiques/Environnement/Installations-classees-agricoles/Tarifs-reglementaires](http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Environnement/Installations-classees-agricoles/Tarifs-reglementaires))

Il vous est conseillé de joindre à votre demande une note explicative permettant de démontrer au service instructeur du permis de construire le besoin du bâtiment envisagé pour votre exploitation.

Votre projet doit démontrer un besoin pour l'exploitation agricole

En effet, le code de l'urbanisme limite les constructions en zone agricole aux « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (Article R. 151-23 du code de l'urbanisme).

Il convient donc de définir les critères applicables pour les bâtiments agricoles et le logement de l'exploitant répondant à cette définition pour tout type d'exploitation agricole.

Trois conditions sont à remplir pour établir le lien et la nécessité du projet par rapport à l'exploitation agricole.



1 Le projet concerne une exploitation agricole

1.1 - Il convient de vérifier que le projet porte sur des activités répondant à la définition des activités agricoles.

Selon l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. (...) »

1.2 - L'activité agricole doit avoir un caractère professionnel et s'exercer dans le cadre d'une exploitation agricole, au sens de l'entreprise, ce qui sera démontré au moyen de l'une des pièces suivantes :

- attestation à jour d'assujettissement à l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA) démontrant la qualité d'exploitant agricole professionnel, à titre principal ou secondaire (NB : à titre principal seulement s'il s'agit d'un logement : voir 2.2) ;

- décision préfectorale d'attribution des aides à l'installation en agriculture pour une activité en cours de création ,
- avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) sur l'étude économique de viabilité pour les exploitants ne sollicitant pas les aides à l'installation.



2 Le projet est cohérent avec les moyens de production de l'exploitation

2.1 - Si le projet concerne un bâtiment technique pour les productions animales ou végétales (hangar, stabulation, bâtiment hors sol...) :

Vous devez justifier de l'exploitation d'au moins une surface minimale d'assujettissement (SMA). Le projet devra par ailleurs être en rapport avec les moyens de production.

2.2 - Si le projet concerne le logement de l'exploitant :

- pour les exploitations en place, le caractère principal de l'activité agricole devra être démontré par le demandeur (justifier d'un revenu principal tiré de l'activité agricole) ;
- pour les projets d'installation, la demande de logement ne pourra intervenir que postérieurement à la mise en place effective de l'activité économique. La démonstration du caractère principal de l'activité pourra être apportée par l'installation validée pour les jeunes agriculteurs sollicitant les aides à l'installation. Pour les exploitants s'installant sans aides économiques, la démonstration du caractère principal de l'activité et sa viabilité économique devra être démontrée par la production d'une étude démontrant la pérennité économique du projet validée en commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) ;
- la pérennité de l'activité du demandeur devra être établie. En particulier, l'exploitant ne devra pas être à moins de cinq ans de l'âge minimum légal de départ en retraite à la date du dépôt de sa demande de permis de construire et devra présenter un projet agricole inscrit dans la durée (plus de cinq ans).

3 Le projet est nécessaire à l'exploitation

Cette nécessité peut être démontrée de la manière suivante :

3.1 - Le projet concerne un bâtiment technique (hangar, bâtiments d'élevage, ouvrages de stockage...) :

- le bâtiment est en cohérence avec les besoins de l'exploitation. Il est important dans la demande de permis d'expliciter le projet, notamment lors de la création d'un site secondaire ou de la création d'une nouvelle exploitation dans la zone agricole ;
- sauf impossibilité liée à des motifs réglementaires (environnementaux, sanitaires, présence de tiers...), la construction formera un ensemble fonctionnel avec les bâtiments existants ou à créer lorsqu'il s'agit d'un nouveau site.

3.2 Le projet concerne le logement de l'exploitant :

- la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation devra être justifiée par ses impératifs de fonctionnement (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) ;
- la construction d'un nouveau logement devra être justifiée lorsqu'il en existe déjà un sur le site de l'exploitation. En particulier, cet ancien logement ne pourra pas être destiné à de l'hébergement de loisirs ou à un autre usage ;
- la création d'un logement sera possible dans la limite :
 - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
 - d'un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas ;





- la réflexion devra intégrer la logique de transmission de l'exploitation et de non-milage du territoire agricole. Ainsi, le logement pourra être construit :

1) soit sur le site de l'exploitation :

- prioritairement, en réutilisant des bâtiments existants si cela est possible ;
- ou par construction à proximité immédiate des installations du site de l'exploitation (dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation) ;

2) soit en densification ou continuité immédiate (à moins de 10 m de la limite de propriété, sans séparation par une voie) d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 m par la route du site de l'exploitation, pour permettre la surveillance de celle-ci ;

3) le logement devra être positionné à plus de 100 m des exploitations voisines et ne devra pas entraver leurs possibilités d'extension ;

4) la taille de la parcelle dédiée au logement de l'exploitant sera conforme à la logique de gestion économe de l'espace (moins de 750 m²).

3.3 - Le projet concerne une activité d'accueil et d'agritourisme :

- l'orientation agritouristique de l'exploitation sera précisée en décrivant notamment les prestations et activités d'accueil (ou autres) développées ;
- l'hébergement d'accueil devra être aménagé sur le site de l'exploitation en valorisant les bâtiments existants. Un examen au cas par cas sera réalisé pour les projets particuliers (cabanes dans les arbres, hébergement de groupe important...).

Annexe : Règles de constructions pour le logement d'un exploitant.

Proposition de traduction dans le règlement du PLU(i) :

La construction d'un logement de fonction peut être autorisée à condition :

- qu'elle soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées...).

dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant, autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un milage et une dispersion de l'habitation.

Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500 m par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet, de situé en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant, et que la distance entre la limite de propriété, n'excède pas 10 m sans séparation par une voie.

que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle de terrain de l'espace cultivé ne dépasse pas 750 m².

**La Présidente
de l'Association des Maires
et présidents d'EPCI
des Côtes-d'Armor**

**Le Préfet
des Côtes-d'Armor**

**Le Président
de la Chambre d'agriculture
des Côtes-d'Armor**

Armelle BOTHEREL

Yves LE BRETON

Didier LUCAS

53 Boulevard Carnot
22000 SAINT-BRIEUC
Tél. 02 96 01 23 40
www.amf22.asso.fr

Place du Général-de-Gaule - BP 2370
22023 SAINT-BRIEUC Cedex
Tél. 0 821 80 30 22 (0,12 €/mn)
www.cotes-darmor.gouv.fr

Chambre d'agriculture de Bretagne
4 Av. du Chalutier sans pitié - BP 10540
22195 PLÉRIN Cedex
Tél. 02 96 79 22 22
www.chambres-agriculture-bretagne.com
www.agriculteurs22.com