



PLU de Pluherlin

Notice explicative

Modification simplifiée n°1 du PLU



Sommaire

PLU de Pluherlin	1
1 La procédure.....	4
1.1 PLUi annulé.....	4
1.2 Le PLU de Pluherlin	4
1.3 Cadre et déroulé de la procédure	5
1.4 Incidences et évaluation environnementale.....	6
1.5 Les objets de la modification n°1.....	6
1.6 Résumé des étapes :	6
2 Contexte	7
2.1 Situation communale	7
2.2 Localisation des modifications	8
3 Objet n°1 Changements de destination	9
3.1 Contexte, résumé et incidences	9
3.2 Objet et évolutions.....	9
3.2.1 Le projet	9
3.2.2 Analyse par bâtiment :	11
3.2.3 Évolutions du PLU	26
4 Objet n°2 : Adapter le règlement	29
4.1 Contexte, résumé et incidences	29
4.2 Objet et évolutions.....	29
4.2.1 Le projet	29
4.2.2 Évolution des pièces	32
5 Objet n°3 : Adapter le zonage	34
5.1 Contexte, résumé et incidences	34
5.2 Objet et évolutions.....	34
5.2.1 Le projet	34
5.2.2 Évolution du PLU	37
6 Évolution des pièces	38

Résumé de la modification simplifiée n°1 du PLU de Pluherlin

Contexte

Le PLU de Pluherlin a été approuvé en 2008. Le contexte réglementaire a évolué depuis, tout comme les modes de vie, demandes et besoins sur la commune.

Pluherlin fait partie de Questembert Communauté, qui possède la compétence urbanisme. Un PLUi avait été approuvé, mais a été annulé en mars 2024. Depuis la révision de ce plan intercommunal a été lancée mais le PLU de Pluherlin est redevenu opposable.

Dans ce cadre, la commune ne souhaite pas remettre en question tout son plan, mais ajuster certains outils par le biais d'une modification simplifiée.

Cette procédure portée par Questembert Communauté a pour objets :

Objet 1 : L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en milieu rural ;

Objet 2 : L'adaptation du règlement pour permettre la faisabilité d'une opération d'habitat ;

Objet 3 : Une correction du zonage urbain pour permettre l'implantation d'un projet de cellules médico-sociales.

Pièces modifiées :

Le règlement et le zonage ainsi que des compléments nécessaires à la justification (rapport de présentation) seront modifiés.

Impact sur l'environnement :

Les impacts de cette procédure seront faibles sur l'environnement. L'objectif est de corriger ou d'actualiser certains points du PLU pour permettre des projets qui se retrouvent bloqués depuis l'annulation du PLUi de Questembert Communauté.

Une analyse des effets cumulés des objets de cette modification simplifiée n°1 sera intégrée à la notice pour mieux évaluer l'impact de cette évolution du PLU.

Procédure :

La procédure a été lancée en juin 2025, pour un aboutissement avant fin de l'année 2025. Une mise à disposition du public se tiendra début d'automne de cette année.

L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Pluherlin a été prise le 7 juillet 2025.

1 La procédure

1.1 PLUi annulé

En mars 2024, le PLUi valant SCoT de Questembert Communauté (adopté en 2019) a été annulé par la cour d'appel de Nantes. En effet, pour donner suite à un recours d'un particulier en désaccord avec le zonage de son terrain, un premier jugement avait été rendu en octobre 2022, donnant gain de cause à l'intercommunalité. Cependant après une procédure d'appel par le requéreur en janvier 2023, la cour d'appel a réexaminé globalement le PLUi et donné raison au requéreur. La cour d'appel a notamment considéré l'incomplétude du rapport de présentation en raison du caractère trop ancien des données sur lesquelles le diagnostic était basé. Par conséquent, le tribunal a également jugé que les objectifs démographiques définis étaient trop élevés par rapport à la croissance réelle du territoire. Ces objectifs démographiques ont engendré une projection de consommation foncière trop importante.

Cette annulation a entraîné le retour aux anciens documents communaux : la carte communale de Saint-Gravé et les PLU de Berric, Caden, Larré, Lauzach, La Vraie-Croix, Le Cours, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin.

Cependant ces documents sont anciens (antérieur à 2010) et présentent des différences majeures avec le PLUi (zones réouvertes à la consommation, règlements aux règles datées limitant notamment la densité...) ce qui engendre une multiplicité de situations complexes localement, notamment pour les projets en cours en suspens depuis l'annulation.

La communauté de commune a relancé en 2025 une procédure d'élaboration d'un nouveau PLUi. Cependant dans l'attente de l'approbation de ce dernier (courant 2028), un certain nombre de situations urgentes ont été identifiées. L'objectif est donc de modifier certains PLU afin de débloquent des projets qui pourront difficilement attendre l'approbation du nouveau PLU. Ce cas concerne la commune de Pluherlin.

1.2 Le PLU de Pluherlin

Le PLU de Pluherlin a été approuvé le 28 mai 2008. Il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée en février 2017.

La présente notice concerne la modification simplifiée n°1 du PLU.

1.3 Cadre et déroulé de la procédure

Le PLU est modifié en application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme :

Article L153-45 du code de l'urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-45 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.4 Incidences et évaluation environnementale

Conformément à l'article R104-8 du code de l'urbanisme, les modifications simplifiées n'étant pas susceptibles par la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations qu'ils permettent, d'affecter de manière significative un site Natura 2000, sont soumises à un examen au cas par cas.

Le dossier d'examen au cas par cas a été transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale.

En attente de la décision de la MRAE

1.5 Les objets de la modification n°1

La procédure porte sur plusieurs objets :

Objet 1 : L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en milieu rural ;

La commune de Pluherlin souhaite inscrire des « bâtiments susceptibles de changer de destination » qui avaient été classés ainsi dans le PLUi de Questembert Communauté. Le but est juste de remettre ceux dont les propriétaires ont engagé des frais ou ceux dont des procédures d'acquisition sont en cours alors qu'après l'annulation du PLUi, ces bâtiments ne sont plus identifiés comme tel dans le PLU de Pluherlin.

Objet 2 : L'adaptation du règlement pour permettre la faisabilité d'une opération d'habitat ;

Pluherlin porte un projet d'habitat dont le dessin et le programme sont remis en cause par l'annulation du PLUi. La commune souhaite une modification du PLU pour s'adapter au projet et notamment modifier les règles de hauteur ou de recul par rapport aux limites séparatives en zone 1AUb.

Objet 3 : Une correction du zonage urbain pour permettre l'implantation d'un projet de cellules médico-sociales.

Pluherlin veut accueillir un projet de cellules médico-sociales proche du cabinet médical existant. Le but est de basculer une parcelle déjà artificialisée de la zone Ubl (équipements) vers Uba (centralité mixte).

Ces modifications simplifiées amènent à modifier à la fois le **règlement écrit** (objets 1 et 2) et le **règlement graphique** (objet 1 et 3). Les autres pièces ne sont pas modifiées.

1.6 Résumé des étapes :

Prescription : 07/07/2025.

La notification aux PPA : septembre 2025

Mise à disposition du public : octobre 2025

Approbation : décembre 2025

2 Contexte

2.1 Situation communale

La commune de Pluherlin (35.4 km²) est constituée de terres agricoles et de nombreux boisements ainsi que d'une trame bocagère plutôt dense. Sa partie Nord constitue les franges Sud des landes de Lanvaux. Le territoire est traversé d'Est en Ouest en son centre par l'Arz et sa vallée. Le tissu urbain est constitué d'un bourg situé au sud-est du territoire et de hameaux et fermes dispersés. Le bourg s'est développé autour de l'église Saint-Gentien et se constitue d'un cœur historique autour duquel se sont développés plusieurs lotissements.

Le bourg de Pluherlin est situé à moins de 2 km du bourg de Rochefort-en-Terre attirant particulièrement pour son patrimoine bâti et est situé à proximité de l'étang du Moulin Neuf. Le taux de résidence secondaire s'élève à 17% du parc de logement, ce qui témoigne d'une certaine attractivité touristique. Le bourg est également situé en retrait par rapport à la D775 (Vannes-Redon), l'attractivité de ce grand axe est donc moindre en comparaison de d'autres communes de l'intercommunalité. Pluherlin a connu un fort développement entre 1999 et 2015 avec une variation annuelle moyenne de la population de 2% sur cette période. Cette croissance s'est ralentie depuis 2015. La commune compte 1 515 habitants en 2022.



Mairie de Pluherlin



LA GÉOGRAPHIE

Un paysage rural agricole

Frange Sud des Landes de Lanvaux

Proximité des étangs du Moulin Neuf et du Grand Gournava

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

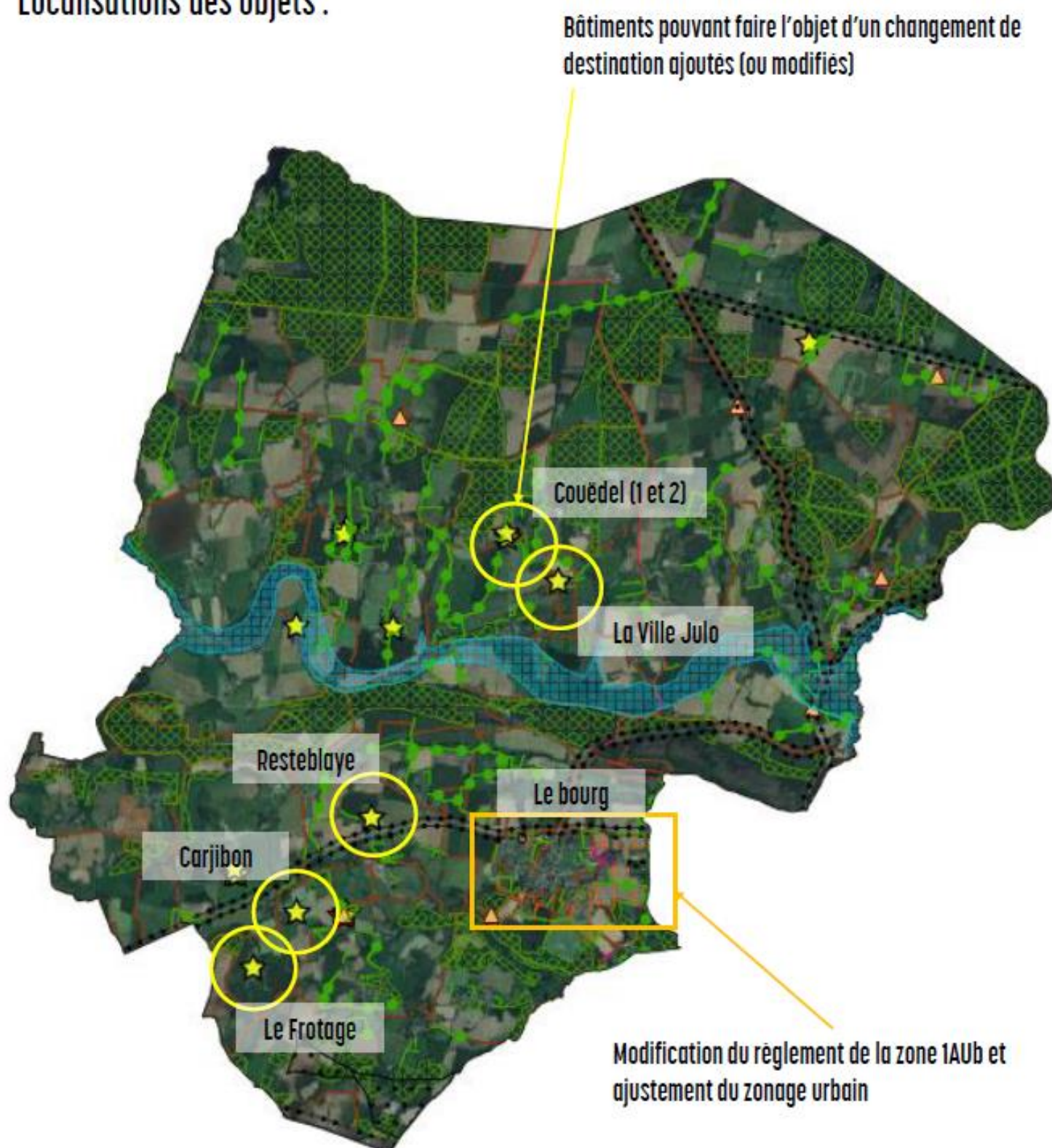
Région Bretagne

Département du Morbihan

CC Questembert Communauté

2.2 Localisation des modifications

Localisations des objets :



3 Objet n°1

Changements de destination

3.1 Contexte, résumé et incidences

Objet	Identification de bâtiments pouvant changer de destination : La commune de Pluherlin souhaite inscrire des « bâtiments susceptibles de changer de destination » qui avaient été classés ainsi dans le PLUi de Questembert Communauté. Le but est juste de remettre ceux dont les propriétaires ont engagé des frais ou ceux dont des procédures d'acquisition sont en cours alors qu'après l'annulation du PLUi, ces bâtiments ne sont plus identifiés comme tel dans le PLU de Pluherlin.	
Objectifs	- Contribuer au maintien du patrimoine rural - Remettre en valeur des biens sans usages - Permettre aux habitants de réaliser leur projet - Clarifier les règles du changement de destination dans le règlement	
Pièces modifiées	- Zonage - Règlement écrit = ajouts de fiches descriptives	
Incidences	Positives - Mise en valeur et réhabilitation du patrimoine bâti local - Habitants pouvant réaliser leur projet (en attente)	Négatives - Logements supplémentaires en dehors du bourg et au sein du milieu agricole.

3.2 Objet et évolutions

3.2.1 Le projet

Plusieurs porteur de projets privés avaient entamé les démarches pour des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitat. Ils étaient étoilés dans le PLUi mais ne l'étaient pas forcément dans le PLU de 2008. La modification simplifiée n°1 a pour objectif de rectifier ces éléments sur la même base que le travail réalisé dans le PLUi.

Cette procédure permet de gérer des urgences, des budgets et acquisitions en cours, des travaux et autres. Le travail complet sur l'identification des bâtiments pouvant changer de destination sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui devrait s'achever en 2028.

Dans la foulée, une erreur matérielle sera corrigée en supprimant une étoile qui ne situe pas sur un bâtiment cadastré.

Améliorer la règle existante

Pour parfaire le travail et en lien avec la nouvelle élaboration du PLUi, des fiches par bâtiment seront réalisées et annexées au règlement uniquement pour les « nouvelles » étoiles.

Le même outil que celui du PLU de 2008 sera utilisé :



Ancien bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole pouvant faire l'objet de changement de destination

Légende du zonage – étoile sur les bâtiments

De plus, le règlement écrit sera complété pour que les possibilités de changement de destination concernent bien du patrimoine local. Le but sera de reprendre les principes du PLUi.

Concernant les changements de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.
- Qu'il présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins quatre murs en pierre.

Extrait du PLUi annulé.

Le PLU de 2008 identifie 13 étoiles. Elles sont toutes en zone Aa. Or, de nouvelles étoiles sont à identifier en zone Na ou autre. Dans ce cadre, le règlement sera harmonisé pour permettre les changements de destination au sein de ces zones.

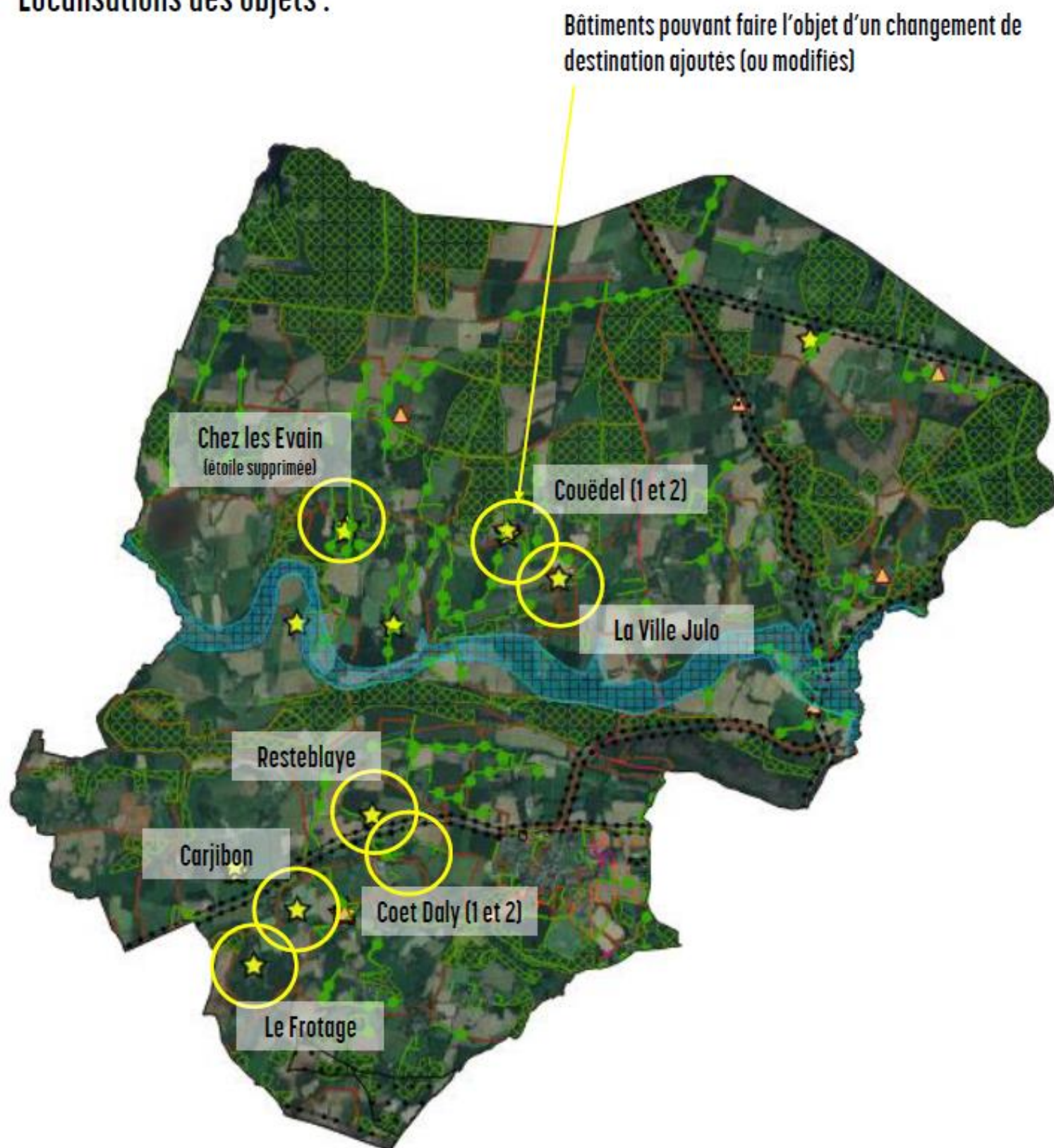
Le règlement permettra le changement de destination de bâtiments vers de l'habitat dans toutes les zones A et N (par défaut).

La modification simplifiée n°1 a travaillé sur une dizaine de cas de bâtiments anciennement agricoles :

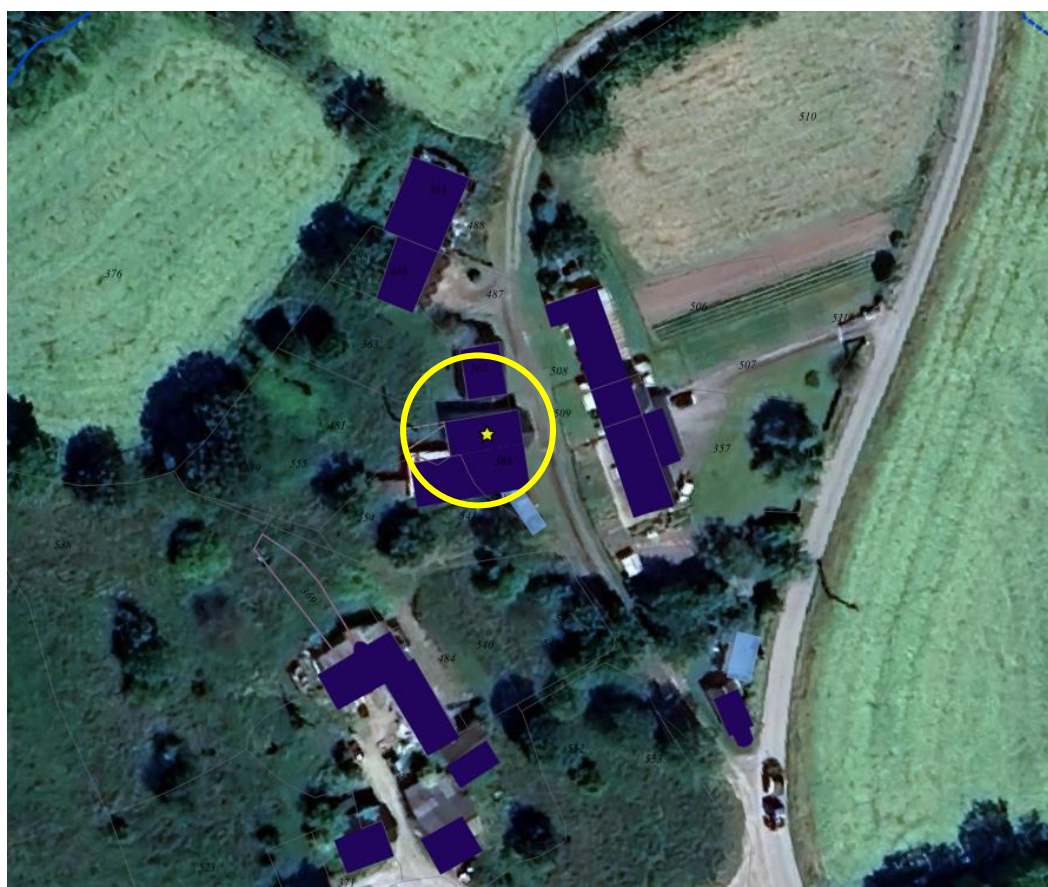
- **6 étoiles** sont ajoutées au plan, avec 5 fiches descriptives annexées au règlement.
- 2 bâtiments ne sont pas « étoilables » car ne rentrent pas dans les critères
- 1 étoile est supprimée pour correction d'erreur matérielle, au lieu-dit « Chez les Evain ».

3.2.2 Analyse par bâtiment :

Localisations des objets :



Lieu-dit Carjibon Type Ancienne écurie Parcelle : M 366	Critères : Emprise du bâti : 73 m ² Patrimonial : oui Zonage : Aa
Validation de la possibilité de changement de destination ? OUI	



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : oui

Commune : Pluherlin

Lieu-dit : Carjibon

Présence d'une exploitation agricole à proximité ?	NON	Taille du bâti (m²)	72 m²
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	M 366
Accès existant ? Réseaux ?	OUI	Zonage du PLU	Aa
Proche route départementale ?	NON	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment



Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :

Bâtiment annexe de corps de ferme
Ancienne écurie / débarras

Matériaux :

Pierres et ardoises

Petit patrimoine associé :

non

Volume :

1 volume
Hauteur 3,50 m au sommet de façade
Volumes en toiles adossés (non patrimonial et cadastré bâti léger)

Détails architecturaux :

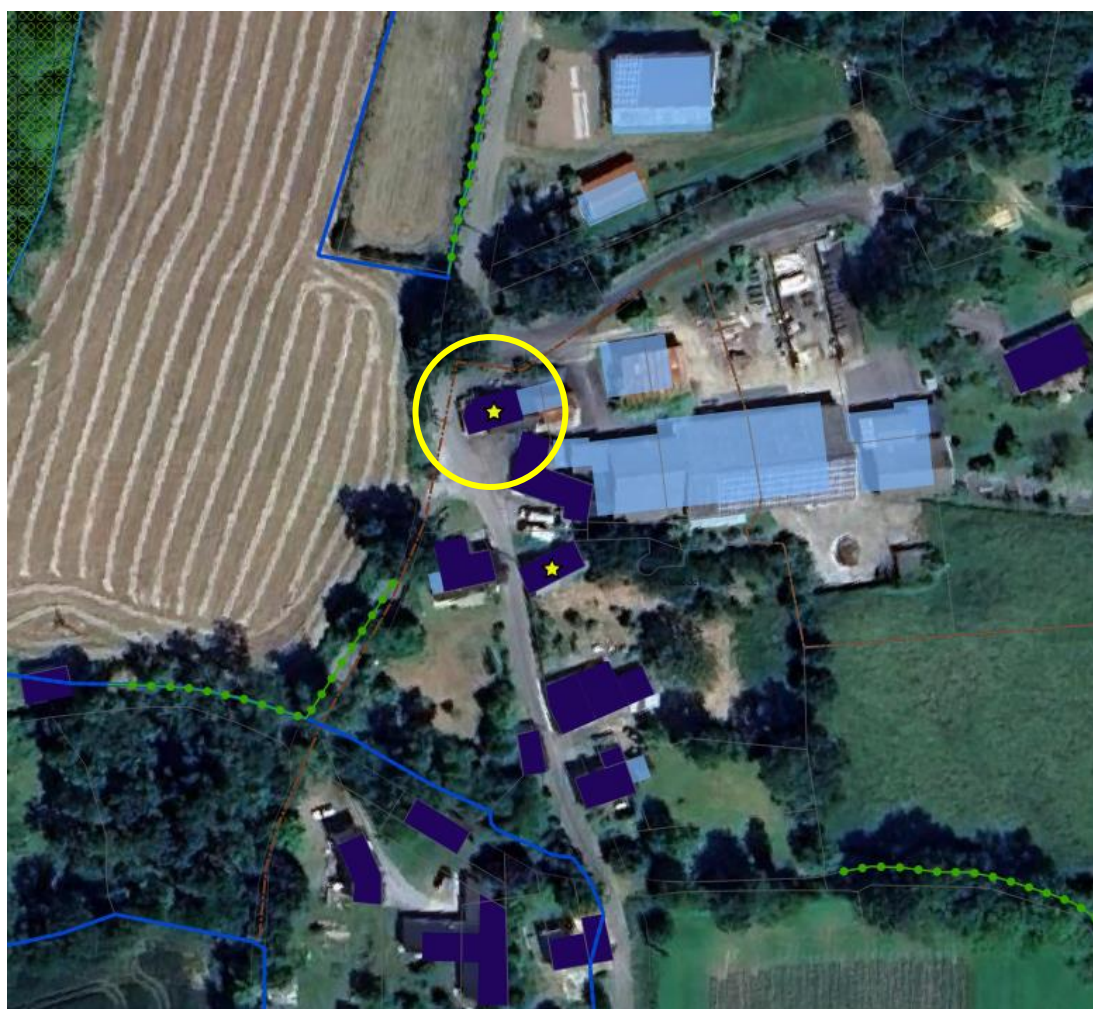
Ouverture en hauteur
Petites ouvertures au dos

Autres :

Préconisations si projet :

Conserver les volumes et l'implantation historique. Améliorer les espaces autour et la relation avec le bâti léger en toiles

Lieu-dit Couëdel 1 Type Ancienne grange Parcelle : E 437	Critères : Emprise du bâti : 83 m ² Patrimonial : oui Zonage : Aa
Validation de la possibilité de changement de destination ? OUI	



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : oui

Commune : Pluherlin

Lieu-dit : Couëdel 1

Présence d'une exploitation agricole à proximité ?	NON	Taille du bâti (m²)	83 m²
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	E 437
Accès existant ? Réseaux ?	OUI	Zonage du PLU	Aa
Proche route départementale ?	NON	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment



Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :

Bâtiment annexe de corps de ferme
Ancienne grange

Matériaux :

Pierres et ardoises

Petit patrimoine associé :

Non (four à pain à proximité)

Volume :

1 volume + petit volume secondaire adossé
Hauteur 3,50 m au sommet de façade

Détails architecturaux :

Ouverture : grande porte + lucarne symétrique

Autres :

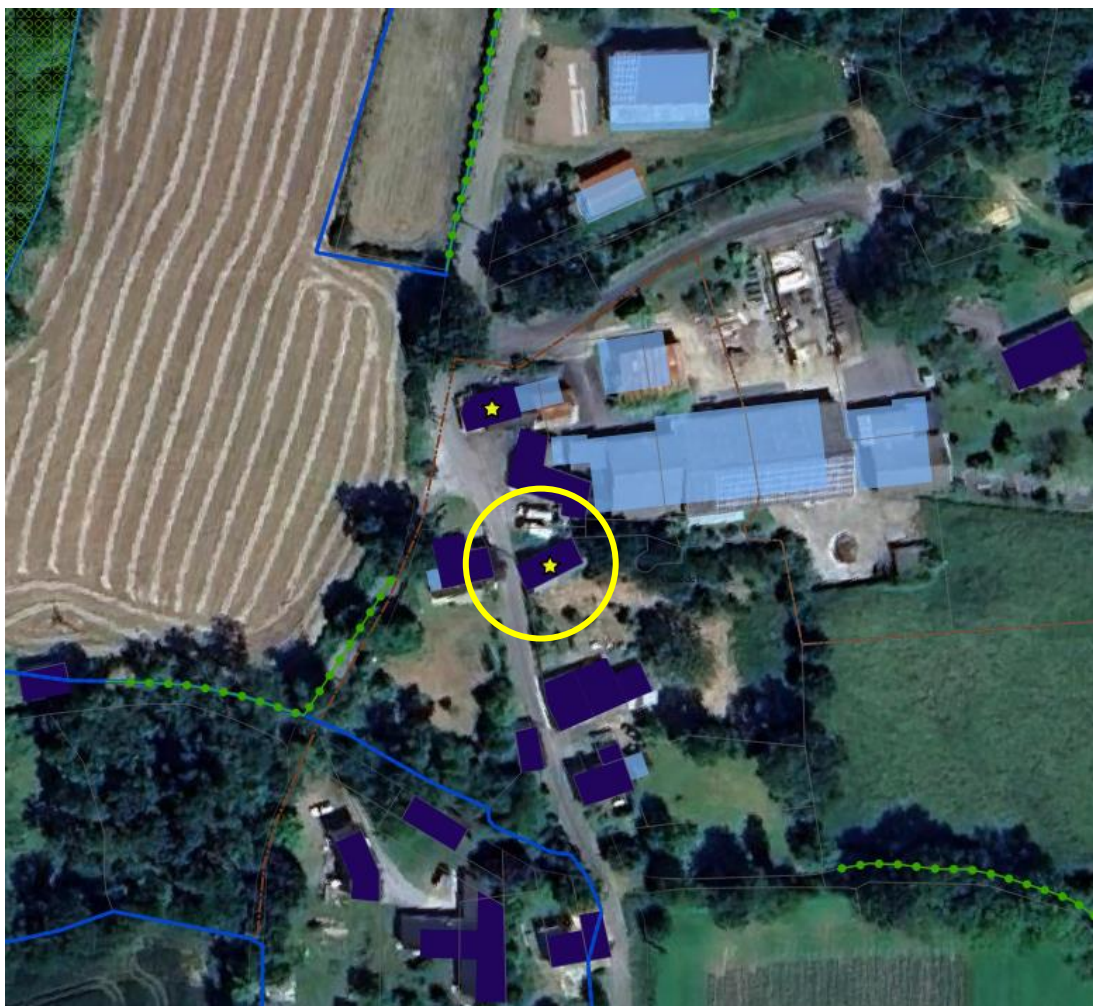
Dans le périmètre MH du château de Talhouët

Préconisations si projet :

Conserver les volumes et l'implantation historique. Composer avec l'ouverture et la lucarne.

PLU de Pluherlin – fiches bâtiments

Lieu-dit : Couëdel 2 Type : Ancienne grange Parcelle : E 594	Critères : Emprise du bâti : 79 m ² Patrimonial : oui Zonage : Aa
Validation de la possibilité de changement de destination ? OUI	



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : oui

Commune : Pluherlin

Lieu-dit : Couëdel 2

Présence d'une exploitation agricole à proximité ?	NON	Taille du bâti (m²)	79 m²
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	E 594
Accès existant ? Réseaux ?	OUI	Zonage du PLU	Aa
Proche route départementale ?	NON	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment



Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :
Bâtiment annexe de corps de ferme
Ancienne grange

Matériaux :
Pierres et tôles

Petit patrimoine associé :
Non (four à pain à proximité)

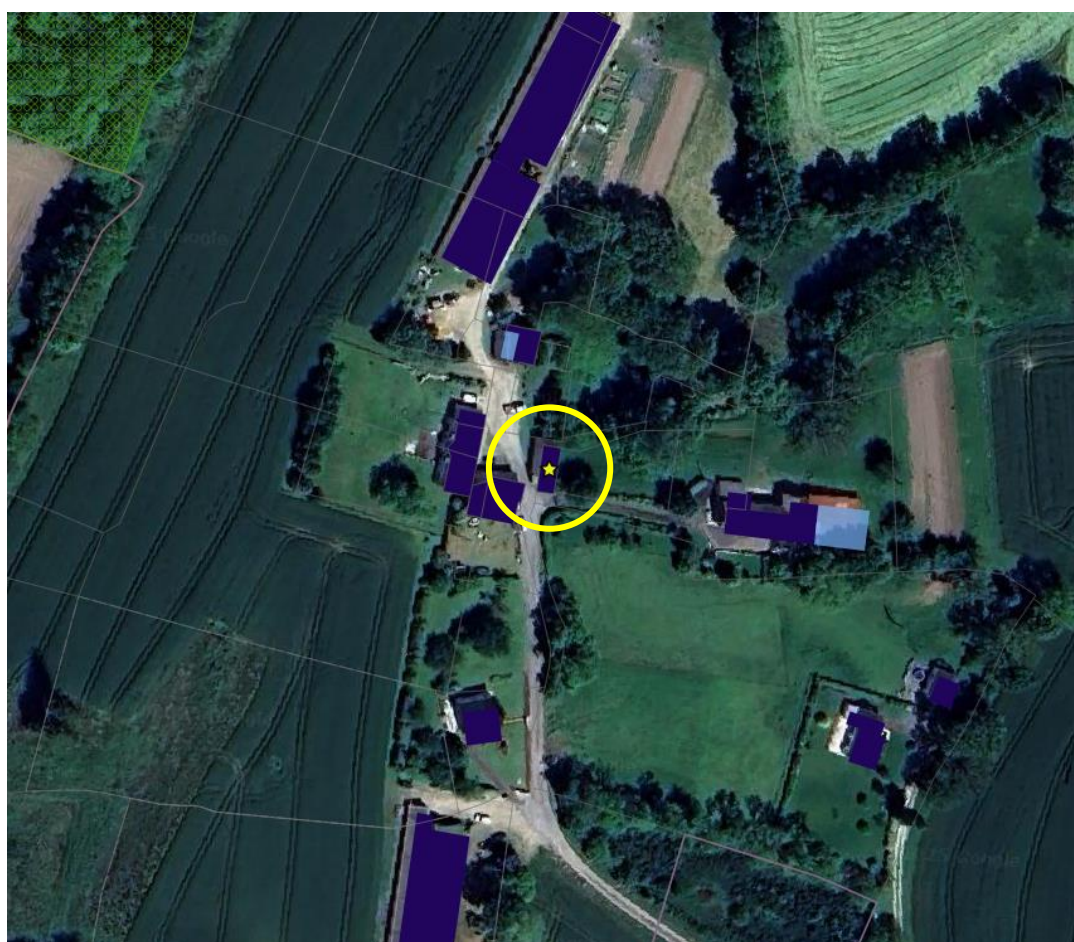
Volume :
1 volume + volume secondaire dans la continuité
Hauteur environ 3 m au sommet de façade

Détails architecturaux :
Ouverture : grande porte
Pas de lucarne

Autres :
Dans le périmètre MH du château de Talhouët

Préconisations si projet :
Conserver les volumes et l'implantation historique. Composer avec l'ouverture et les jeux de volumes.

Lieu-dit Le Frotage Type Ancienne annexe agricole Parcelle : M 405	Critères : Emprise du bâti : 67 m ² Patrimonial : oui Zonage : Aa
Validation de la possibilité de changement de destination ? OUI	



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : oui

Commune : Pluherlin

Lieu-dit : Le Frotage

Présence d'une exploitation agricole à proximité ?	NON	Taille du bâti (m²)	67 m²
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	M 405
Accès existant ? Réseaux ?	OUI	Zonage du PLU	Aa
Proche route départementale ?	NON	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment



Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :

Bâtiment annexe de corps de ferme
Ancienne cave actuellement en rangement

Matériaux :

Pierres et Tolles fibro

Petit patrimoine associé :

non

Volume :

1 volume principal et 1 petit volume secondaire adossé

Détails architecturaux :

Ouvertures basses et symétriques, avec ou sans linteaux de pierre

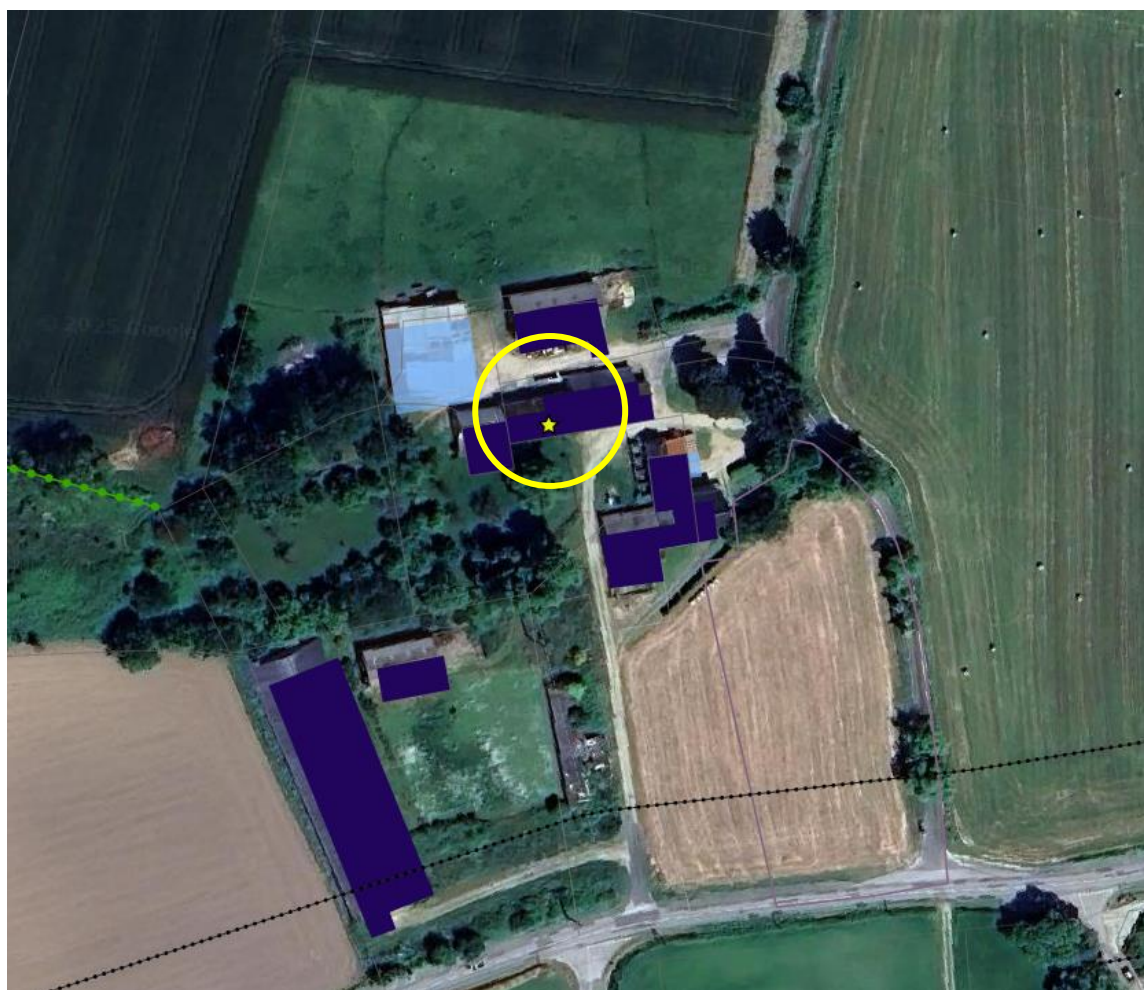
Autres :

Préconisations si projet :

Conserver les volumes et l'implantation historique. Composer avec les ouvertures d'origine avec possibilité de remaniement.

PLU de Pluherlin – fiches bâtiments

Lieu-dit Resteblaye Type Ancienne écurie Parcelle : N 329	Critères : Emprise du bâti : 145 m ² Patrimonial : oui Zonage : Aa
Validation de la possibilité de changement de destination ? OUI	



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : oui

Lieu-dit Couëdel 1 :

Type Ancienne grange

Parcelle : E 437

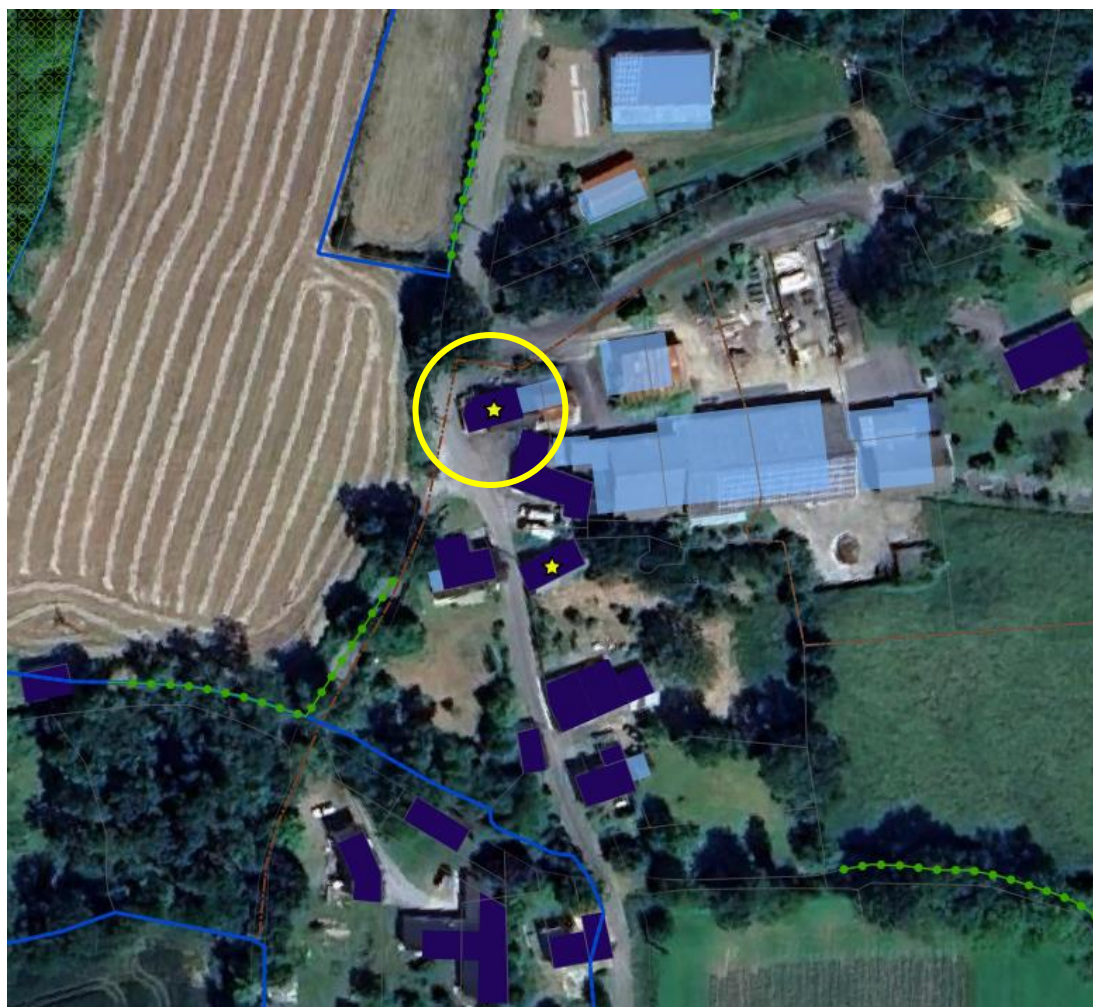
Critères :

Emprise du bâti : 83 m²

Patrimonial : oui

Zonage : Aa

Validation de la possibilité de changement de destination ? OUI



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : oui

Commune : Pluherlin

Lieu-dit : Resteblaye

Présence d'une exploitation agricole à proximité ?	NON	Taille du bâti (m²)	145 m²
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	N 329
Accès existant ? Réseaux ?	OUI	Zonage du PLU	Aa
Proche route départementale ?	NON (+ de 100 m)	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment



Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :

Bâtiment annexe de corps de ferme
Ancienne écurie

Matériaux :

Pierres et ardoises

Petit patrimoine associé :

Non

Volume :

1 volume principal adossé à un autre volume identique habité
Un bâti léger accolé sans intérêt
Hauteur environ 3 m au sommet de façade

Détails architecturaux :

Façade : Petites ouvertures et porte
1 lucarne au dos

Autres :

Préconisations si projet :

Conserver les volumes et l'implantation historique. Composer avec les ouvertures existantes et de nouvelles.

PLU de Pluherlin – fiches bâtiments

Lieu-dit Ville Julo Type Ancienne grange Parcelle : E 270 / E 561	Critères : Emprise du bâti : 105 m ² Patrimonial : oui Zonage : Aa
Validation de la possibilité de changement de destination ? OUI	



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : oui

Commune : Pluherlin

Lieu-dit : Ville Julo

Présence d'une exploitation agricole à proximité ?	NON	Taille du bâti (m²)	105 m²
Possibilité d'assainissement autonome ? collectif ?	autonome	Parcelle ou unité foncière	E 270 / E 561
Accès existant ? Réseaux ?	OUI	Zonage du PLU	Na
Proche route départementale ?	NON	Changement de destination possible	oui

Photographies du bâtiment



Description du bâtiment et intérêt patrimonial

Fonction historique et actuelle :

Bâtiment annexe de corps de ferme
Ancienne grange

Matériaux :

Pierres et ardoises

Petit patrimoine associé :

Non

Volume :

1 volume principal sur 2 parcelles
Hauteur environ 4 m au sommet de façade

Détails architecturaux :

Petites ouvertures et grande porte
Pas de lucarne, 1 cheminée

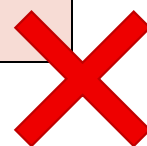
Autres :

Préconisations si projet :

Conserver les volumes et l'implantation historique. Composer avec les ouvertures existantes et de nouvelles.

PLU de Pluherlin – fiches bâtiments

Lieu-dit Coet Daly Type 2 anciennes granges Parcelle : N 611 et N 614	Critères : Emprise du bâti : 80 m ² et 95 m ² Patrimonial : oui Zonage : Nh
Validation de la possibilité de changement de destination ? NON Car zone Nh : permet les constructions neuves et donc la réhabilitation en logements	



N 611 – bâti 1



N 614 – bâti 2



Localisation du bâtiment

Fiche annexée au règlement : non

3.2.3 Évolutions du PLU

REGLEMENT AVANT - zone A

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

En secteur Aa :

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques. (« bâtiment agricole de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination »)
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que la demande de reconstruction à l'identique intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sur l'ensemble de l'ilot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural.

REGLEMENT APRES - zone A

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

Dans tous les secteurs :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40 m².

- que le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale, qu'il ne soit pas uniquement constitué de matériaux de fortune ou de récupération, c'est-à-dire qu'il ait au moins quatre murs en pierre.

En secteur Aa :

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- ~~En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques. (« bâtiment agricole de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination »)~~

REGLEMENT AVANT - zone N

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Na:

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- L'implantation d'éoliennes, d'installations et équipements nécessaires à leur exploitation dans la zone de développement éolien (Z.D.E) reportée au document graphique, à l'exception des parties figurant comme espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

REGELEMENT APRES - zone N

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans tous les secteurs :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 40m².

- que le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale, qu'il ne soit pas uniquement constitué de matériaux de fortune ou de récupération, c'est-à-dire qu'il ait au moins quatre murs en pierre.

En secteur Na:

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- L'implantation d'éoliennes, d'installations et équipements nécessaires à leur exploitation dans la zone de développement éolien (Z.D.E) reportée au document graphique, à l'exception des parties figurant comme espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- ~~- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :~~
 - ~~• si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,~~
 - ~~• ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.~~

Le plan de zonage modifié est joint à la notice, tout comme le règlement complet et les fiches annexes.

4 Objet n°2 : Adapter le règlement

4.1 Contexte, résumé et incidences

Objet	L'adaptation du règlement pour permettre la faisabilité d'une opération d'habitat Pluherlin porte un projet d'habitat dont le dessin et le programme sont remis en cause par l'annulation du PLUi. La commune souhaite une modification du PLU pour « s'adapter » au projet communal et notamment modifier les règles de hauteur ou de recul par rapport aux limites séparatives en zone 1AUb.	
Objectifs	- Diversifier l'offre de logement sur la commune - Créer du logement social - Permettre une opération dense - Valoriser et optimiser le foncier communal	
Pièces modifiées	- Règlement écrit	
Incidences	Positives - Diversification du parc de logement - Amélioration de l'accessibilité des logements sur la commune - Densité des nouvelles opérations - Optimisation du foncier communal	Négatives - Hauteur plus haute et impact paysager

4.2 Objet et évolutions

4.2.1 Le projet

La commune de Pluherlin a travaillé sur un plan guide afin d'imaginer notamment le devenir du quartier des Baujets situé au Sud-Est du bourg.

Le projet a été dessiné alors que le PLUi était toujours en vigueur. Cependant, le PLUi a été annulé avant que la commune n'ait eu le temps de déposer un permis d'aménager.

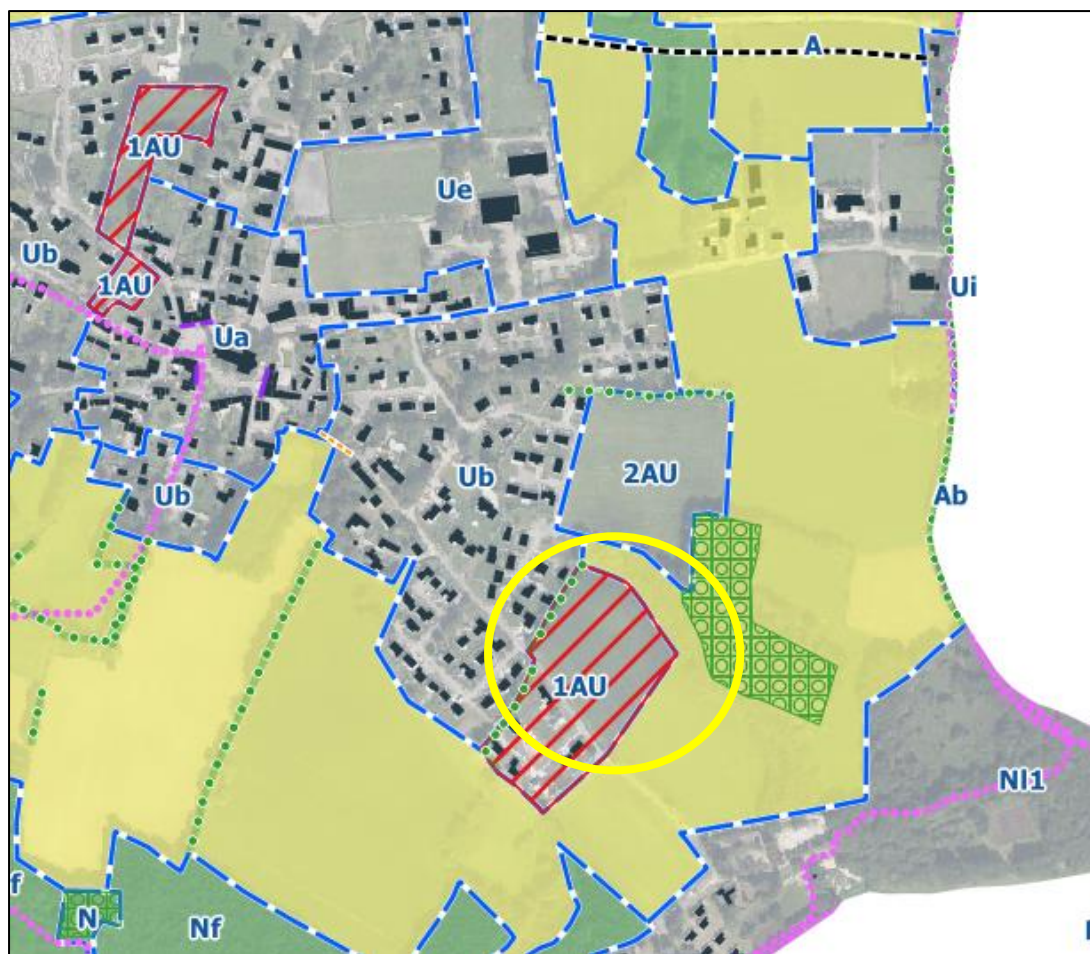
L'annulation du PLUi ne remet pas en cause l'urbanisation du site puisqu'il était déjà identifié comme une zone 1AUb (habitat et activité compatibles) au PLU de Pluherlin de 2008.

Le site fait également partie d'une OAP multisite dans le PLU communal.

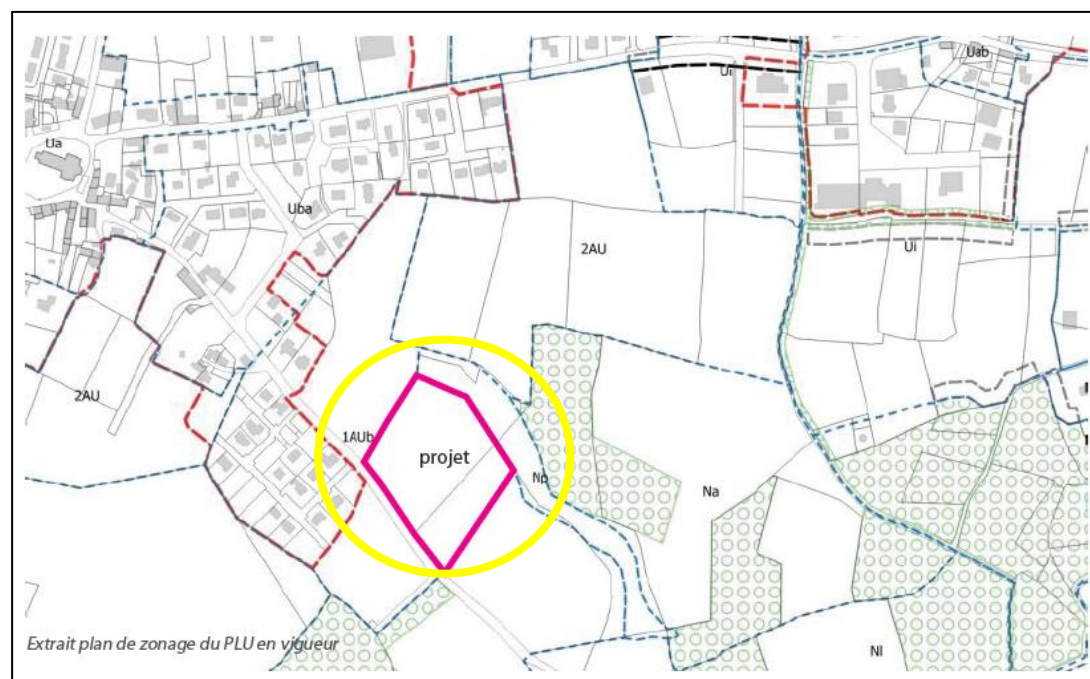
L'objectif est de simplement adapter quelques règles pour permettre le projet comme travaillé à l'époque du PLUi. Ces règles portent sur :

- La hauteur maximale à passer à 7,50 m à l'égout du toit en zone 1AUb au lieu de 6 m actuellement
- Alléger la règle des reculs par rapport aux limites de séparatives : passer de 4m minimum à 1m minimum.

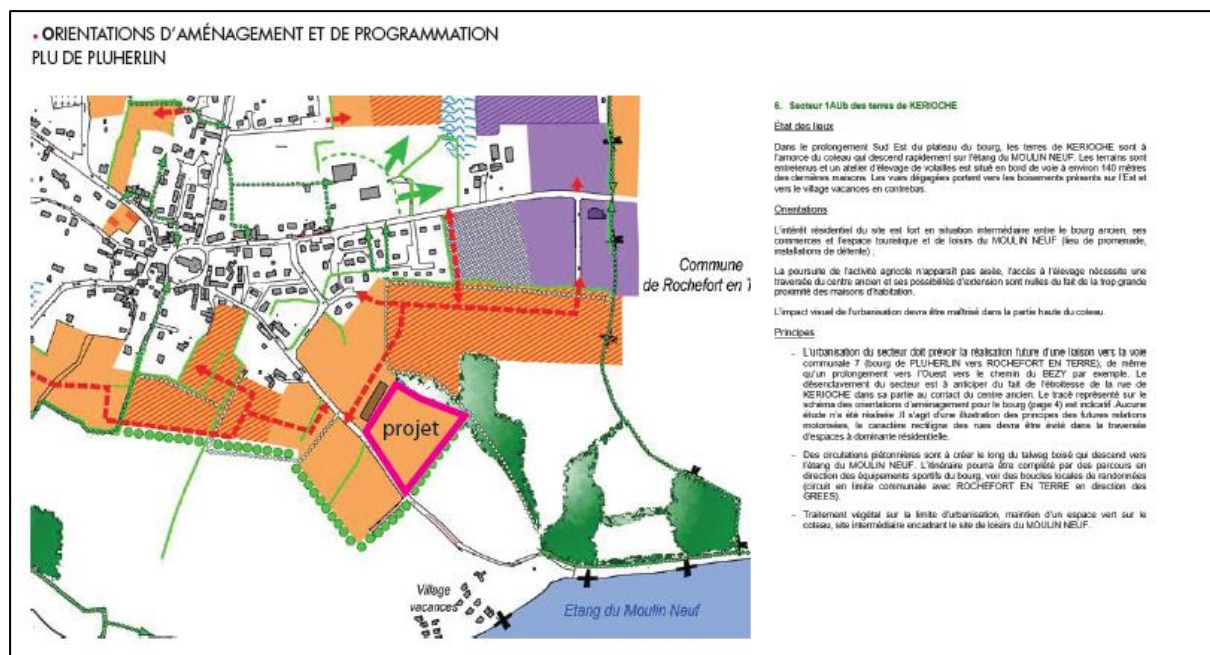
Extraits des documents d'urbanisme :



Extrait du zonage du PLUi annulé (le projet des Baujets est prévu sur la partie Est de la zone 1AU)



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait de l'OAP du PLU

La commune ambitionne pour ce projet une certaine densité des constructions (implantation, maisons groupées, habitat collectif et intermédiaire). Son intérêt réside dans la diversité du programme envisagé permettant des typologies de logements variées. Or ces éléments, garants de l'essence du projet, sont remis en cause par les règles du PL.

En effet, le PLU étant assez ancien, il comporte des hauteurs faibles (6m) et fixe des marges de recul par rapport aux limites séparatives importantes (4m) allant à l'encontre d'un principe de densité. La commune souhaite adapter le règlement afin de tendre vers des règles proches voir identiques à celle du PLUi de Questembert Communauté annulé.

Le but est de retrouver des hauteurs raisonnables permettant de petits collectifs et de l'habitat intermédiaire (dans l'esprit des hauteurs que l'on trouve déjà dans le centre bourg historique de Pluherlin) et des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives permettant une certaine optimisation du foncier.

4.2.2 Évolution des pièces

Le règlement de la zone 1AUb est modifié sur 2 aspects.

Le zonage et l'OAP n'ont pas besoin d'être modifiées.

REGLEMENT AVANT

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AUb :

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4.00 mètres, toutefois les dépendances dont le faitage ou l'acrotère n'excède pas 3.00 mètres de hauteur ne sont pas tenues par cette disposition.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (lotissement, ZAC, PC groupé) pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

REGLEMENT APRES

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AUb :

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives
- Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou les dépendances peuvent s'implanter à une distance de 1 m ou plus de ces limites.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4.00 mètres, toutefois les dépendances dont le faitage ou l'acrotère n'excède pas 3.00 mètres de hauteur ne sont pas tenues par cette disposition.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (lotissement, ZAC, PC groupé) pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

REGLEMENT AVANT

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture, ou au sommet du plan vertical de la façade, au faitage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère (toiture terrasse)

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE ou plan vertical de la façade	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTERE
1AUb	6.00 m	10.00 m	4.00 m

REGLEMENT APRES

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture, ou au sommet du plan vertical de la façade, au faitage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère (toiture terrasse)

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE ou plan vertical de la façade	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTERE
1AUb	7.50 m	11.00 m	4

5 Objet n°3 : Adapter le zonage

5.1 Contexte, résumé et incidences

Objet	Une correction du zonage urbain pour permettre l'implantation d'un projet de cellules médico-sociales. Pluherlin veut accueillir un projet de cellules médico-sociales proche du cabinet médical existant. Le but est de basculer une parcelle déjà artificialisée de la zone Ubl (équipements) vers Uba (centralité mixte).	
Objectifs	- Augmenter l'offre de soin de proximité - Regrouper les professionnels de santé - Mutualiser les infrastructure (parking...)	
Pièces modifiées	- Règlement écrit	
Incidences	Positives - Amélioration de l'accès au soin - Recyclage d'une partie de parking - Création d'une polarité santé	Négatives - Des arbres sont proches du projet et sont à protéger pendant les travaux.

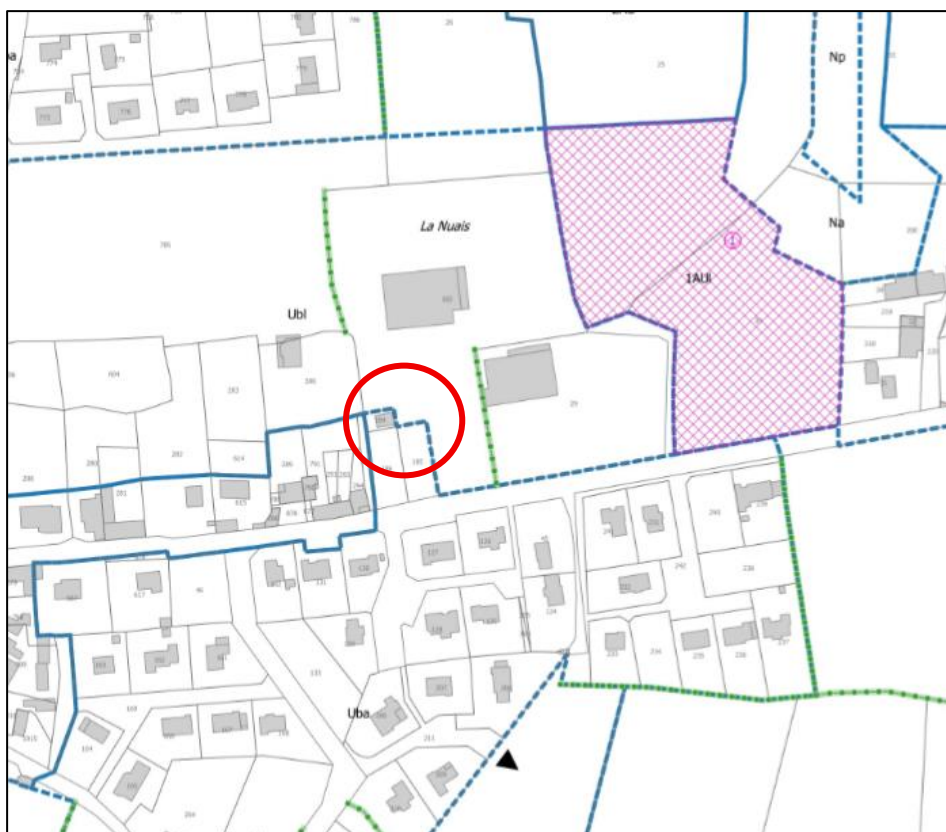
5.2 Objet et évolutions

5.2.1 Le projet

La commune de Pluherlin souhaite développer l'offre médicale sur son territoire. Elle a été sollicitée par un porteur de projet privé souhaitant installer des cellules médico-sociales regroupant plusieurs professionnels de santé.

Le porteur de projet et la commune ont identifié un site propice rue Saint-Hernin. Le site est situé à côté du récent cabinet médical achevé en 2024, un projet porté par la municipalité et accueillant deux médecins généralistes et des infirmières. L'implantation d'autre locaux médicaux avec des professionnels complémentaires dans ce secteur permettrait de créer une sorte de polarité santé à Pluherlin. De plus, le projet pourra s'appuyer sur les stationnements déjà existants à proximité immédiate (parking du gymnase, de la salle des Grées et des terrains de foot).

Le terrain est situé sur les franges de l'espace regroupant des équipements sportifs (terrain de foot, city stade, gymnase) Une partie est déjà imperméabilisée pour du parking. Le terrain visé est actuellement en Ubl, zonage destiné aux équipements et activités de loisir. Ce classement ne permet donc pas un projet de maison médicale.



Extrait du zonage du PLU et localisation de la zone.



Photo aérienne et localisation de la zone.

Le terrain est bordé par des arbres et une haie le long du parking. Il y a notamment de grands sujets faisant partie d'un alignement de qualité et qui sont à préserver au maximum de toute nuisance ou altération.

L'objectif est de permettre la prolongation du bâtiment existant vers le Nord. Le bâtiment actuel correspond à un cabinet médical.

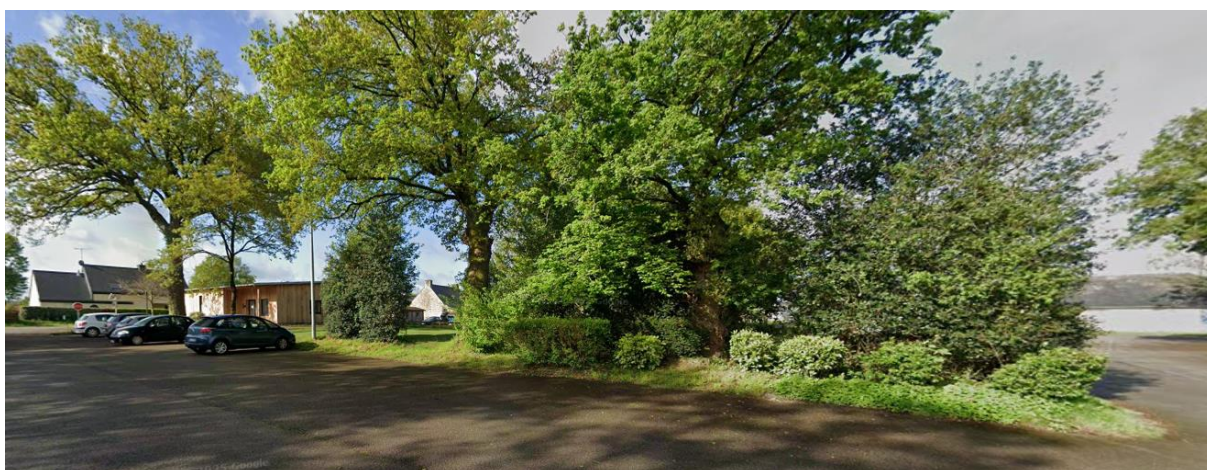


Photo du site et ses abords (avril 2025)

5.2.2 Évolution du PLU

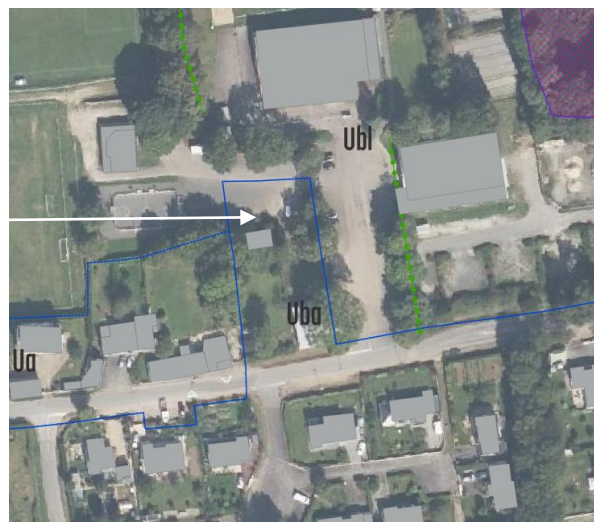
Le présent objet ne modifierait que le règlement graphique. La commune souhaite **un changement de zonage de Ubl à Uba** autorisant l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

Ce changement concerne une surface de 564 m².

Zonage AVANT



Zonage APRES



6 Évolution des pièces

Le détail de chaque évolution est présenté précédemment, objet par objet.

Pour consulter les pièces modifiées, elles sont annexées à la présente notice de la modification simplifiée n°1.

Pièces jointes :

- Annexe 1 : Règlement
- + fiches annexes des bâtiments pouvant changer de destination
- Annexe 2 : Zonage