Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 056-215601667-20261008-DCM_2026_10_136-DE

**Département du Morbihan**
**Arrondissement de LORIENT**
**COMMUNE DE PLOUAY**

# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

## SÉANCE DU 8 OCTOBRE 2026

*Nombre de conseillers :*
*En exercice :* ***29***
*Présents :* *23*
*Pouvoirs :* *5*
*Votants :* **28**

L'an deux mil vingt-six, le huit octobre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de PLOUAY, dûment convoqué le deux octobre, s'est réuni à la salle des fêtes sise place de Bécherel à Plouay, sous la présidence de Monsieur Gwenn LE NAY, Maire.

**Étaient présents** :
M. Gwenn LE NAY, Mme Martine JULÉ MAHIEUX, M. Roland GUILLEMOT, Mme Sylvie PERESSE, M. Joël BERNARD, Mme Annick MAURISSEAU BERTRAND, M. Patrick ANDRÉ, M. Christophe BERNARD, M. Jean-Michel RIVALAN, Mme Catherine JEANDRAULT DE LA ROSIÈRE, M. Hervé LE GAL, Mme Catherine DE SAN FELICIANO, Mme Martine LE ROMANCER, M. Sébastien DANIEL, Mme Stéphanie KÉRIHUEL, M. Marc LE POULICHET, Mme Françoise FAVIER, Mme Sandrine GUILLEMOT, Mme Sandrine LEJARS, Mme Lucile TEKAYA, Mme Maëlle LE GOUIC, Mme Julie CRENN, M. Alexandre COULLIN

**Absents excusés ayant donné pouvoir** :
Jacques LE NAY donne pouvoir à Gwenn LE NAY
Thierry DELALANDE donne pouvoir à Martine LE ROMANCER
David LIEURY donne pouvoir à Patrick ANDRÉ
Baptiste ROBERT donne pouvoir à Annick MAURISSEAU BERTRAND
Philippe CABOURO donne pouvoir à Stéphanie KÉRIHUEL

**Absente excusée** :
Valérie COURTET

Madame Lucile TEKAYA a été nommée secrétaire de séance.

---

## N° 2026-10-136 - PLU - CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS EN CAMPAGNE - ÉLÉMENTS DE CADRAGE AU REGARD DE LA DÉROGATION PERMISE PAR LA LOI HUWART

Monsieur Patrick ANDRÉ, Adjoint au Maire délégué à l' « Urbanisme », expose à l'assemblée que, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut désigner, dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune de Plouay, compte tenu notamment du nombre important de lieux-dits et hameaux ruraux présents sur son territoire, dispose d'un patrimoine bâti ancien et rural important.

La possibilité de permettre, dans certaines conditions, la transformation de bâtiments agricoles ou anciens bâtiments ruraux en logements participe à plusieurs objectifs poursuivis par la commune : préserver et valoriser le patrimoine bâti existant, favoriser la réhabilitation de bâtiments qui peuvent se dégrader faute d'usage, contribuer à la création de logements et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par la construction neuve.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2025, un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination a été réalisé. Plus d'une centaine de bâtiments ont ainsi été identifiés et repérés au règlement graphique du PLU, permettant leur changement de destination dans les conditions prévues par le règlement.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 056-215601667-20261008-DCM_2026_10_136-DE

Cet inventaire a notamment été réalisé au regard de critères portant sur :

- *Le fait que le bâtiment ne soit pas déjà à destination d'habitation ;*
- *L'absence d'un état de ruine ou de dégradation trop avancé ;*
- *L'existence de caractéristiques architecturales ou patrimoniales justifiant sa conservation ;*
- *Une volumétrie et une emprise suffisantes permettant d'envisager une réhabilitation fonctionnelle et qualitative ;*
- *L'absence de situation incompatible avec les activités agricoles existantes, notamment au regard des périmètres sanitaires autour des bâtiments d'élevage ;*
- *La possibilité d'envisager un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.*

Néanmoins, certains bâtiments, qui n'ont pas été identifiés dans le cadre de cet inventaire, peuvent présenter des caractéristiques justifiant qu'une possibilité de changement de destination puisse être examinée.

La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart », a introduit à l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme une possibilité dérogatoire permettant, à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU.

Cette possibilité constitue une faculté et non une obligation pour l'autorité compétente. Elle doit être appréciée en tenant compte notamment de la nature et de la zone d'implantation du projet.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du PLU, et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, cette dérogation ne peut être mise en œuvre que lorsqu'il est démontré que le bâtiment a cessé d'être utilisé pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.

Elle est en outre subordonnée, selon la zone concernée, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole, ou de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le dispositif prévoit également que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Afin d'assurer une mise en œuvre cohérente, transparente et équitable de cette faculté nouvelle, il apparaît opportun que la commune définisse des éléments de cadrage permettant d'apprécier les demandes de changement de destination de bâtiments non identifiés au règlement graphique du PLU.

Ces éléments de cadrage ont vocation à constituer une grille d'appréciation des demandes et ne sauraient avoir pour effet de créer un droit automatique au bénéfice des propriétaires concernés.

Ils devront être appréciés au regard de chaque situation particulière, des dispositions du Code de l'urbanisme, du PLU en vigueur, de la nature et de la zone d'implantation du bâtiment, ainsi que des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et de desserte.

Il est ainsi proposé de retenir les éléments de cadrage suivants :

- ***Le bâtiment ne doit pas être déjà à destination d'habitation.***
- ***Le bâtiment ne doit pas être à l'état de ruine ou présenter un état de dégradation tel que sa réhabilitation nécessiterait une reconstruction substantielle.***
- ***Le bâtiment doit présenter des caractéristiques architecturales, patrimoniales ou constructives permettant de justifier sa conservation et sa réhabilitation.***
- ***Le bâtiment doit présenter un volume et une emprise suffisants pour permettre une réhabilitation fonctionnelle et qualitative, sans création d'une construction nouvelle.***
- ***Le bâtiment doit être compatible avec le maintien des activités agricoles existantes et ne pas se trouver dans une situation de nature à compromettre leur exercice, notamment au regard des bâtiments d'élevage et des périmètres sanitaires applicables.***
- ***Les caractéristiques de l'unité foncière doivent permettre d'envisager la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, sous réserve de l'avis du service compétent.***

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 056-215601667-20261008-DCM_2026_10_136-DE

- ***Il doit être démontré que le bâtiment a cessé d'être utilisé pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans,*** *conformément aux dispositions de l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme.*
- ***Le projet doit privilégier la conservation du bâtiment existant et ne pas avoir pour effet de permettre, sous couvert d'un changement de destination, une opération assimilable à une construction neuve ou à une extension significative de l'urbanisation en campagne.***
- ***Le projet doit présenter une insertion satisfaisante dans son environnement et ne pas être de nature à porter atteinte aux paysages, à l'environnement ou aux caractéristiques du site.***

Ces critères constituent des éléments de cadrage destinés à guider l'examen des demandes. Ils ne se substituent ni aux conditions prévues par le Code de l'urbanisme, ni aux règles du PLU, ni aux avis des autorités et commissions compétentes.

Ceci étant exposé,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-11, L.152-6-9 et L.152-6-10 ;

Vu la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite « loi Huwart » ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouay approuvé en février 2025 ;

Vu l'inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt de préserver et valoriser le patrimoine bâti rural existant ;

Considérant l'intérêt de favoriser la réhabilitation de bâtiments existants et la création de logements sans consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;

Considérant la faculté offerte aux communes par l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant la nécessité de disposer d'éléments de cadrage objectifs permettant d'assurer une appréciation cohérente des demandes ;

Vu l'avis favorable de la commission « Urbanisme » réunie le 30 septembre 2026 ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré et **à l'unanimité,**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** les éléments de cadrage définis ci-dessus pour l'examen des demandes de changement de destination de bâtiments situés en campagne et non identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre de la dérogation prévue à l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2 : DÉCIDE** que le respect de ces éléments de cadrage constitue une condition d'appréciation favorable de principe, sans que leur respect puisse être regardé comme créant un droit automatique à l'obtention de la dérogation. Chaque demande fera l'objet d'un examen particulier tenant notamment compte de la nature du bâtiment, de sa localisation, de son environnement, de son insertion paysagère, de la préservation des activités agricoles et des autres dispositions applicables du Code de l'urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 3 : PRÉCISE** que toute demande relevant de l'article L.152-6-9 devra notamment satisfaire à la condition légale tenant à la cessation d'utilisation du bâtiment pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.

**ARTICLE 4 : PRÉCISE** que la mise en œuvre de la dérogation demeure subordonnée aux avis conformes prévus par l'article L.152-6-9 du Code de l'urbanisme, notamment à celui de la CDPENAF lorsque le bâtiment est situé en zone agricole et à celui de la CDNPS lorsque le bâtiment est situé en zone naturelle.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 056-215601667-20261008-DCM_2026_10_136-DE

**ARTICLE 5 : AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à mettre en œuvre les dispositions de la présente délibération et à prendre toutes les mesures nécessaires à son exécution, dans le respect des compétences respectives des autorités chargées de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 6 : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes ou par l'application Télérecours Citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la publication et/ou notification et de sa réception par le représentant de l'État. Un recours gracieux peut également être déposé auprès de l'autorité compétente dans le même délai de 2 mois. Le recours gracieux prolonge le délai de recours contentieux.

**Pour extrait certifié conforme**

**Le SECRÉTAIRE DE SÉANCE**

**Lucile TEKAYA**

**Pour extrait certifié conforme**

**Le MAIRE,**

**Gwenn LE NAY**

MAIRIE DE PLOUAY (Morbihan)

Le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte de par sa réception en Préfecture de Vannes le
et sa publication/notification le
Pour le maire et par délégation,
Le directeur général des services,
Pascal RIO