

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Envoyé en préfecture le 28/02/2025

Reçu en préfecture le 28/02/2025

Publié le

ID : 056-215600867-20250228-DEL202510-DE

Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2025-10

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	8	10

Date de la convocation :

20 février 2025

Date d'affichage :

20 février 2025

Objet de la délibération :

**DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DE HOUAT (56)**

**- MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME -**

BILAN DE LA CONCERTATION

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept février à 14 h 30 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR, Maire.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LE BERRE Claudine, SCOUARNEC Joseph, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland,

Absents : de FOUGEROLLES May donne procuration à Roland TOURNIER, Frédéric LE ROUX donne procuration à François LE ROUX

Secrétaire de séance : LE BERRE Claudine

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a fixé les modalités de concertation et les objectifs poursuivis par arrêté n°2024-12 du 11 juin 2024 et par délibération n°2024-82 du 09 12 2024.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray ;
- Ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser « AU » prévues au PLU en vigueur ;
- Toiletter le règlement écrit pour faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a été sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas. Par avis n°2024-011820 du 22 novembre 2024, l'autorité environnementale informe la commune qu'elle ne dispense pas la procédure de modification n°1 du PLU d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, une procédure de modification d'un PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.

Conformément à l'article L103-3 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation sont définies par délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme, à l'issue de la phase de concertation, le conseil municipal en tire le bilan.

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Envoyé en préfecture le 28/02/2025

Reçu en préfecture le 28/02/2025

Publié le

ID : 056-215600867-20250228-DEL202510-DE

Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2025-10

Objet de la délibération :

**DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DE HOUAT (56)**

**– MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME –**

BILAN DE LA CONCERTATION

Ainsi, les modalités de concertation suivantes ont été fixées et organisées du 15 décembre au 31 janvier 2025 :

- Publication sur le site internet de la mairie de Houat www.mairiedehouat.fr d'un dossier de concertation dédié à la procédure.
- Mise à disposition en mairie de Houat aux horaires d'ouvertures habituels d'une version papier du dossier de concertation. Les horaires de la mairie étant les suivants en période hivernale : Le lundi et le Vendredi de 10h à 12h, et le mardi et le jeudi de 15h à 17h. La mairie étant fermée le mercredi.
- Mise à disposition en mairie de Houat d'un registre permettant au public de formuler ses observations au format papier, accessibles aux jours et heures d'ouverture des établissements.
- Mise à disposition d'une adresse mail permettant au public de formuler ses observations par voie numérique : mairie-houat@wanadoo.fr
- Affichage en mairie de Houat d'une information relative au projet et à la procédure.

Participation à la concertation préalable :

Il y a eu 10 observations enregistrées dans le registre papier ou transmises par courrier.

Les demandes sont résumées ci-dessous, ainsi que les réponses apportées par la commune :

N°	NOM	Secteur	Observation	Réponse de la commune
OBSERVATIONS				
1	B. LE ROUX	AK682	AK682 = classer en zone constructible le Sud de la parcelle	Pas de possibilité de modifier les zones N par la procédure de modification du PLU
2	JJP LE GURUN	proche zone Sud, localisation exacte ?	Terrains proches de la zone AU Sud = classer en zone constructible comme à l'origine	Pas de possibilité de modifier les zones N par la procédure de modification du PLU + La modification du PLU ne prévoit pas d'ouvrir la zone Sud bourg.
3	B FAVOT	AE388 - 389 - 913	Reconsidérer classement constructible de l'ensemble bâti route du Vieux Port (terrain SCI + Ezenn)	Pas de possibilité de modifier les zones N par la procédure de modification du PLU + Le vallon constitue une coupure d'urbanisation, difficulté de justifier qu'un zonage constructible respecte l'article L121-8 du code de l'urbanisme (continuité d'urbanisation)



Délégation du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2025-10

Objet de la délibération :**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE HOUAT (56)****– MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME –****BILAN DE LA CONCERTATION**

3	B FAVOT	secteurs divers proche Ezenn	guingette de l'Ezenn, camping privé Vieux Port, structures métalliques fermées	Sujet à traiter dans la prochaine révision du PLU
		AD548	Tenir compte d'un jugement qui considère le classement en zone AUi comme erreur manifeste d'appréciation	Secteur non concerné par la modification du PLU.
Recours gracieux contre délibération du 9 décembre 2024, définissant les modalités de concertation de la procédure du PLU				
4	LE GURUN Pascale	AE 641	Demande classement en zone 1AUa / reclasser constructible comme à l'origine	Terrains déclassés par le PLU de 2017 => Pas de possibilité de modifier les zones N par la procédure de modification du PLU
5	JJP LE GURUN + MT SCOUARNEC + M LE GURUN + C LE GURUN	Proche Gorlay + proche zone Sud	Classer AUa la zone près du Gorlay + classer Ua la zone AUa au Sud du bourg	Rappel projet de modification : passage d'une partie de la zone AUi en AUa pour réaliser des logements occupés à l'année. La zone Ua près du collège ne devient pas AUi. Localisation précise de la demande "classer AUa zone près du Gorlay" ? La modification du PLU ne prévoit pas d'ouvrir la zone Sud bourg. Sujets à traiter lors de la prochaine révision du PLU.
6	MT SCOUARNEC	Proche zone Sud ?	Souhaitent vendre à AQTA leur terrain situé à l'Ouest du village en zone AUa (zone Sud ?)	Voir avec AQTA pour suite à donner à la demande
7	T LE HYARIC	Ezenn	Propriétaire de l'Ezenn. Remarque incohérence entre inconstructibilité de son terrain (depuis 2017) et objectif communal d'attractivité pour la jeunesse	Remarque entendue. Pas de possibilité de modifier les zones N par la procédure de modification du PLU
8	Famille KERMORVAN	Localisation ?	Contestent emprise sur leur propriété : quel terrain ?	
9	C ROGER		Utiliser la servitude de résidence principale sur les zones ouvertes à l'urbanisation	Proposition intégrée au projet de modification du PLU
10	N LE GURUN		Ouverture 2 zones constructible peut entraîner augmentation résidences secondaires	Aucune résidence secondaire possible : programmes 100% logements sociaux pour justement éviter résidences secondaires
		Numéro de parcelle ?	Terrain passé de constructible à constructible à très long terme	Aucune modification des droits à construire, classement 2AU de la partie Est du terrain
		AE655	Pourquoi pas concerné par 2AUa ?	Aucune modification des droits à construire, classement 2AU de la partie Est du terrain
		AE641	Ne pas construire de logements sociaux	Aucune modification des droits à construire, classement 2AU de la partie Sud du terrain
		Construire des logements sociaux derrière le collège mais ne pas		Le secteur derrière le collège ne



Délégation du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2025-10

Objet de la délibération :DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE HOUAT (56)- MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME -
BILAN DE LA CONCERTATION

10	N LE GURUN		Ouverture 2 zones constructible peut entrainer augmentation résidences secondaires	Aucune résidence secondaire possible : programmes 100% logements sociaux pour justement éviter résidences secondaires
		Numéro de parcelle ?	Terrain passé de constructible à constructible à très long terme	Aucune modification des droits à construire, classement 2AU de la partie Est du terrain
		AE655	Pourquoi pas concerné par 2AUa ?	Aucune modification des droits à construire, classement 2AU de la partie Est du terrain
		AE641	Ne pas construire de logements sociaux	Aucune modification des droits à construire, classement 2AU de la partie Sud du terrain
			Construire des logements sociaux derrière le collège mais ne pas prendre des terrains appartenant aux familles houataises	Le secteur derrière le collège ne peut recevoir aucune construction => hélicoptère
			Pourquoi autoriser constructions en Na et Nds	Aucune construction autorisée en Na et Nds. Modification du PLU prévoit uniquement extension des habitations existantes (conforme code de l'urbanisme + loi Littoral)

Considérant que l'ensemble des modalités de concertation prévues par la délibération du 09 décembre 2024 ont été mises en œuvre ;

Considérant que la majeure partie des demandes ne peuvent être satisfaites par la procédure de modification du PLU et devront être considérées lors de la prochaine révision du PLU.

Considérant la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de définir des secteurs dans lesquels les nouvelles constructions doivent être occupées en résidence principale et sur proposition formulée lors de la concertation. Le projet de modification du PLU est modifié pour intégrer ces périmètres sur les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Tire un bilan positif de la concertation tel que présenté ci-avant et **approuve** la poursuite de la procédure ;

Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions nécessaires à poursuite de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Précise que la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme va être transmise pour avis aux personnes publiques associées ;

Précise que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une enquête publique, organisée conformément au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement, dont les dates seront communiquées ultérieurement.

Précise que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

