

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

ILE DE HOUAT (56)



Dossier de concertation

Juillet 2025



**Déclaration de projet valant
mise en compatibilité du PLU**

Introduction :

Par arrêté du maire n°2024-12 du 11 juin 2024 la commune de Houat a engagé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme. Le projet prévoyait la mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU Est et Ouest du bourg et le toilettage du règlement écrit du PLU.

L'autorité environnementale a émis un certain nombre d'observations sur le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones AU Est et Ouest du bourg, qui ont conduit la commune à revoir les évolutions prévues et à reprendre son projet. Une délibération du conseil municipal a été prise en ce sens le 30 juin 2025 et la modification n°1 du PLU a été abrogée par arrêté du maire.

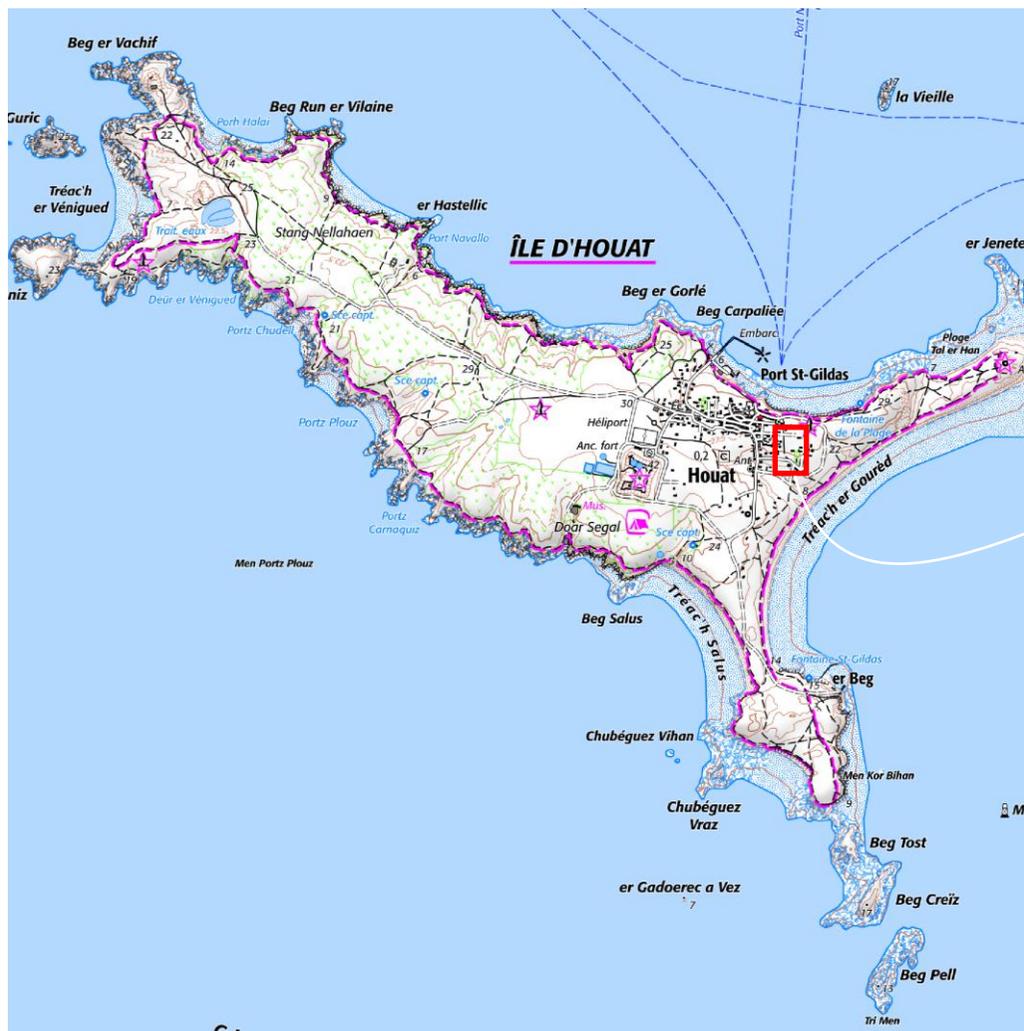
Il a été décidé d'une part, de n'ouvrir à l'urbanisation que la zone AU située à l'Est du bourg et de laisser fermée à l'urbanisations les autres zones AU du PLU. Ceci, afin de tenir compte des observations de l'autorité environnementale et de tenir compte du projet de logements porté par la commune de Houat et Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

Il a été décidé d'autre part, de recourir à la procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général, afin de tenir compte des délais de mise en œuvre de cette procédure et du fait que le PLU de Houat aura 9 ans en février 2026.

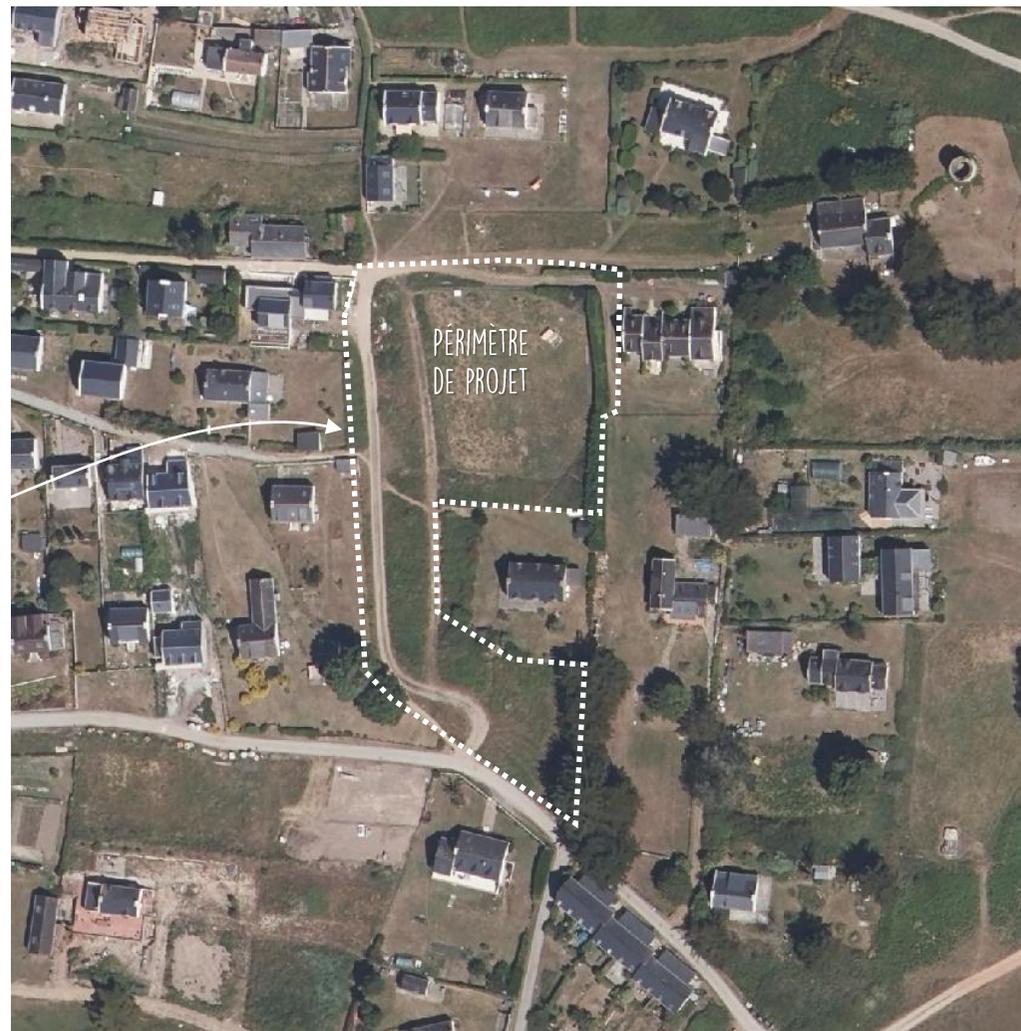
A noter : les autres points initialement contenus dans la modification n°1 du PLU sont traités dans une procédure à part (modification simplifiée n°1 du PLU).

1. LE PROJET DE LOGEMENTS	p. 5
1. Localisation du projet	p. 6
2. Contexte urbain du projet	p. 8
3. Le projet de logements	p. 11
4. L'intérêt général du projet	p. 14
5. La prise en compte de la réglementation	p. 20
6. Les incidences prévisibles sur l'environnement	p. 24
2. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	p. 26
1. Choix de la procédure	p. 27
2. Déroulement de la procédure	p. 28
3. Une procédure soumise à concertation	p. 29
4. Modifications apportées aux pièces du PLU	p. 30
3. PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE	p. 37

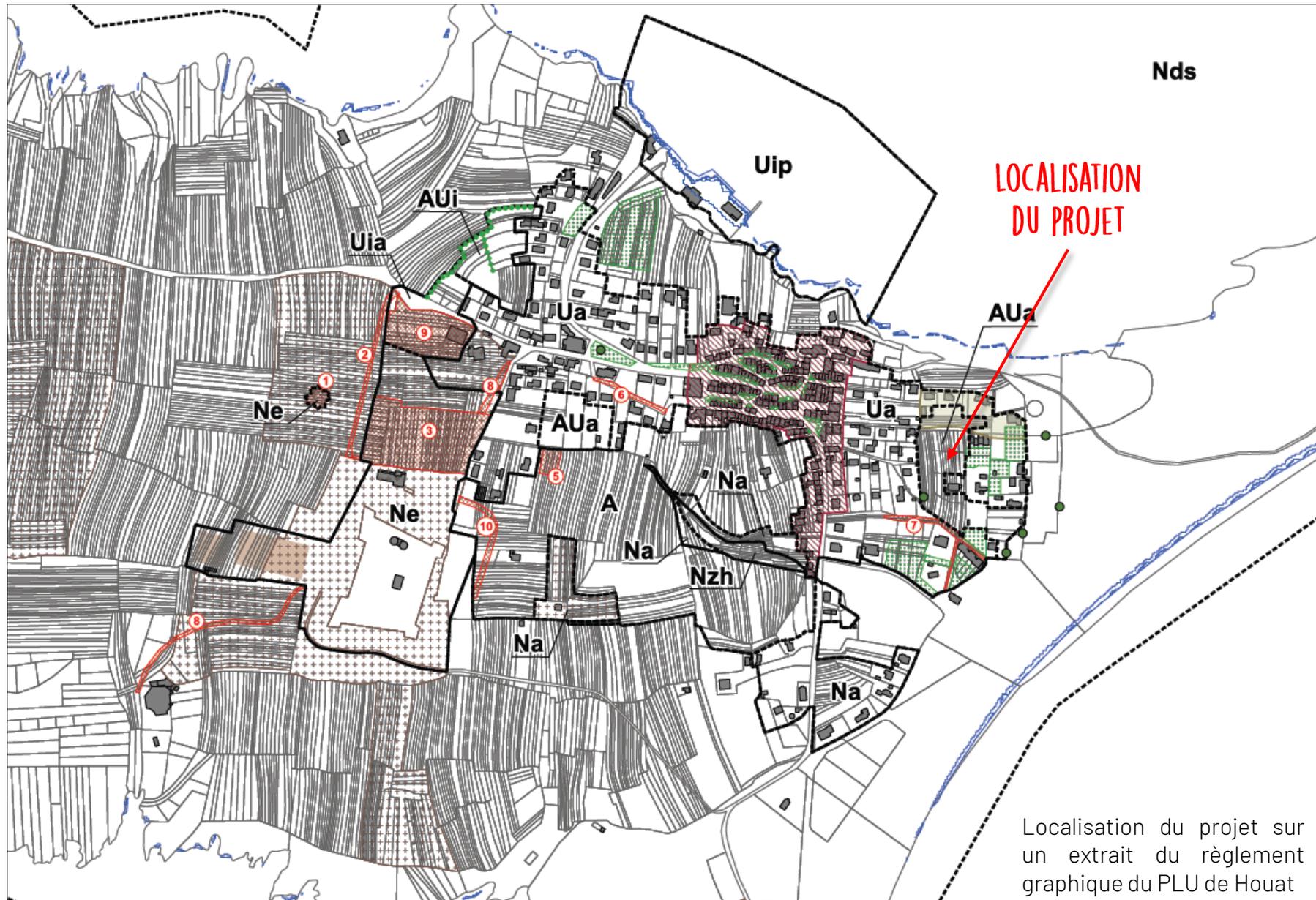
1. LE PROJET DE LOGEMENTS



Le projet se situe en périphérie Est du bourg de Houat.



Le site du projet se situe dans l'enveloppe urbanisée du bourg de Houat.





Photographies du site support du projet - 2023

Source : EOL



partie Nord



partie centrale



partie Sud



Photographies du site support du projet – 2024 – Source : AQTA

Enjeux urbains et paysagers :

Un site situé en limite Est du centre-bourg aggloméré

➔ Enjeu de couture urbaine

A proximité de l'espace naturel

➔ Enjeu de protection de la biodiversité existante (ZNIEFF - Natura 2000)

Avec vues sur le grand paysage

➔ Enjeu de préservation des vues

Une «ile piétonne» où la voiture a un espace réduit et limité

➔ 1 seul accès au site par le sud

➔ Enjeu de mise en place d'un réseau de venelles et de sentiers piétons, à poursuivre depuis le bourg au travers du nouveau quartier jusqu'au littoral

Une identité insulaire qui se traduit dans l'aménagement des espaces publics et l'usages partagés des lieux

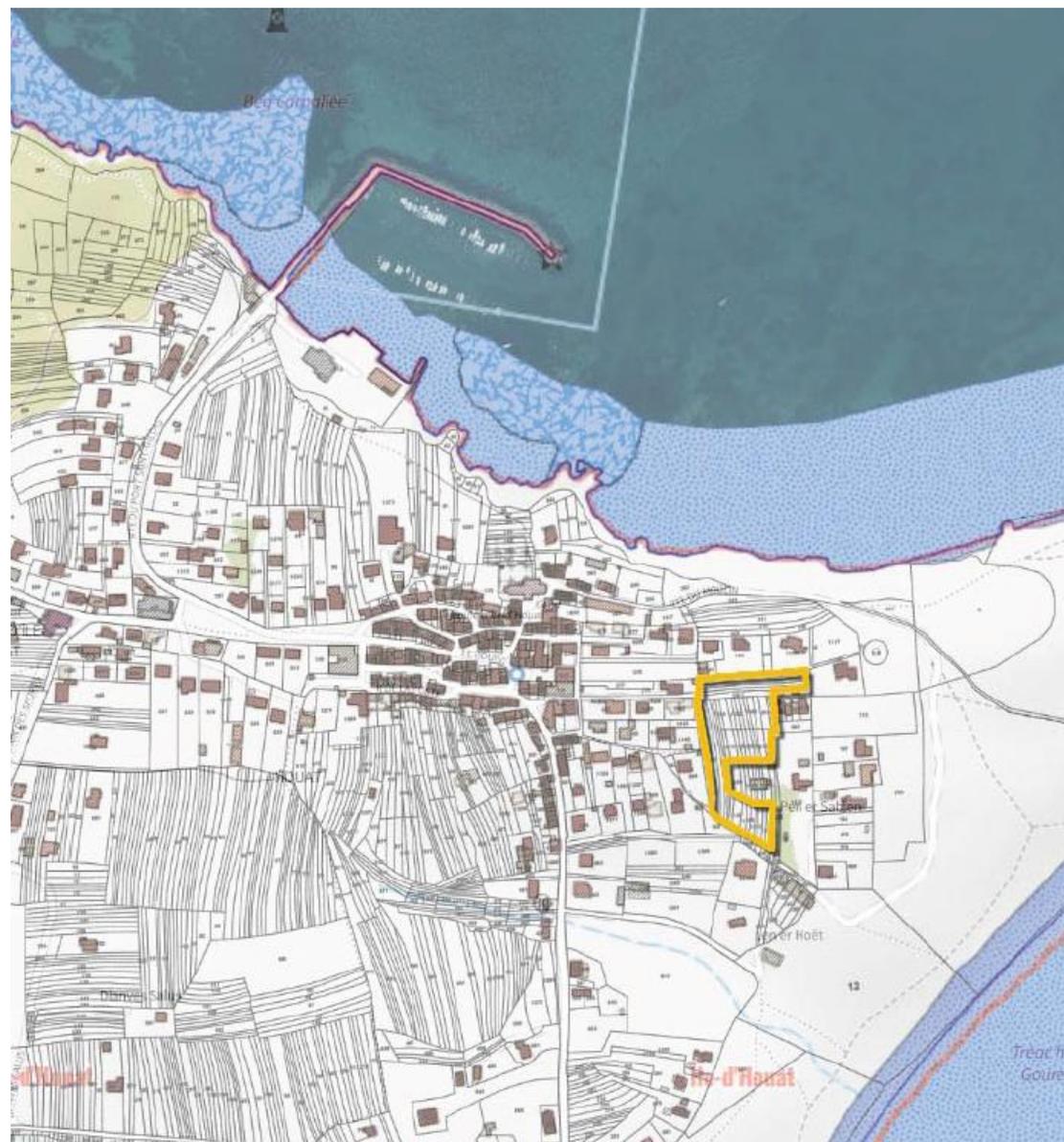
➔ Enjeu de respect de l'identité architecturale et urbaine propre à l'île d'Houat

Un site avec une histoire agricole et naturelle

Usage des espaces publics : espace partagé, fonctionnel, assez pauvre en végétation mais présence d'un espace devant chaque maison, intermédiaire entre l'espace privé et public

➔ Enjeu de retrouver des espaces extérieurs «de transition»

Une architecture simple, similaires aux formes urbaines du bourg



Source : Atelier Terre à Terre pour AQTA - extrait de la réunion publique tenue le 11 juin 2025

Le projet envisagé :

Le projet prévoit à terme la création d'une **vingtaine de maisons accolées aux volumes simples** et à la **hauteur limitée** (Rdc + combles). La typologie bâtie reprendra celle du bourg avec des volumes relativement bas (rdc + combles).

La composition s'inspirera des alignements bâtis existants et reprendra les traditions insulaires en proposant notamment la réalisation d'annexes (remises).

Les clôtures s'inspireront là aussi des trames existantes et seront composées de ganivelles, pouvant être végétalisées (fleurissement vivace en pied de clôtures, plantes grimpantes...). Un cœur d'îlot paysager sous forme d'un espace vert commun sera également réalisé.

La desserte autorisée sera assurée par le Sud via un accès unique et une voie en impasse. L'opération se raccordera au réseau de chemins piétons et cycles existants et prévoit la création de venelles.

Afin de s'adapter aux contraintes insulaires du territoire, l'opération sera réalisée en plusieurs tranches de travaux, échelonnées dans le temps.



Ambiance paysagère recherchée - Source : Atelier Terre A Terre pour AQT



Insertion paysagère du projet : ambiances et images de référence



Source : Atelier Terre A Terre pour AQTA

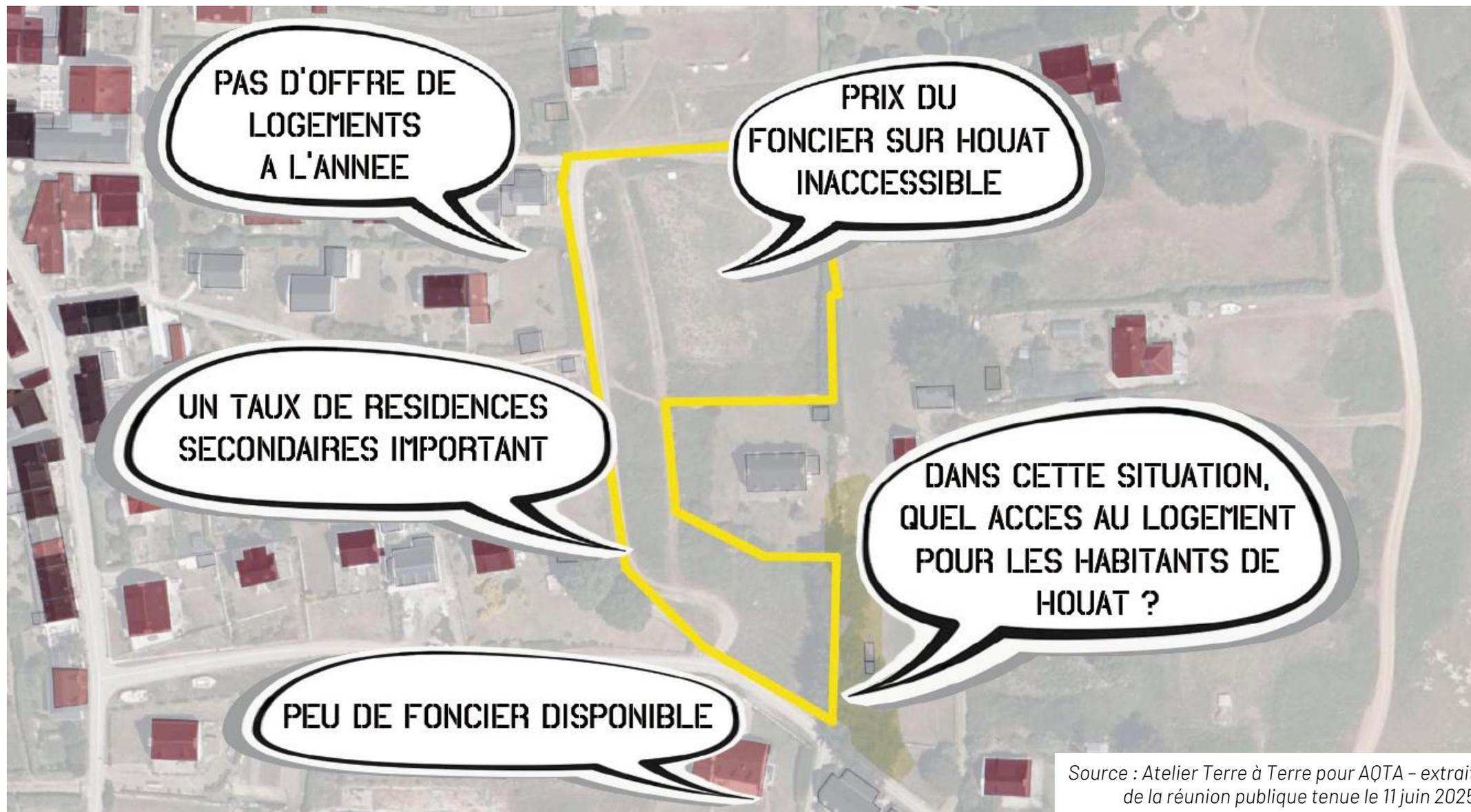
Insertion paysagère du projet : inspirations et ambiances



Une typologie bâtie maîtrisée - projection non définitive

Source : Atelier Terre A Terre pour AQTÀ

Permettre le logement à l'année et abordable : un enjeu majeur pour les îles



Permettre le logement à l'année et abordable : un enjeu majeur pour les îles



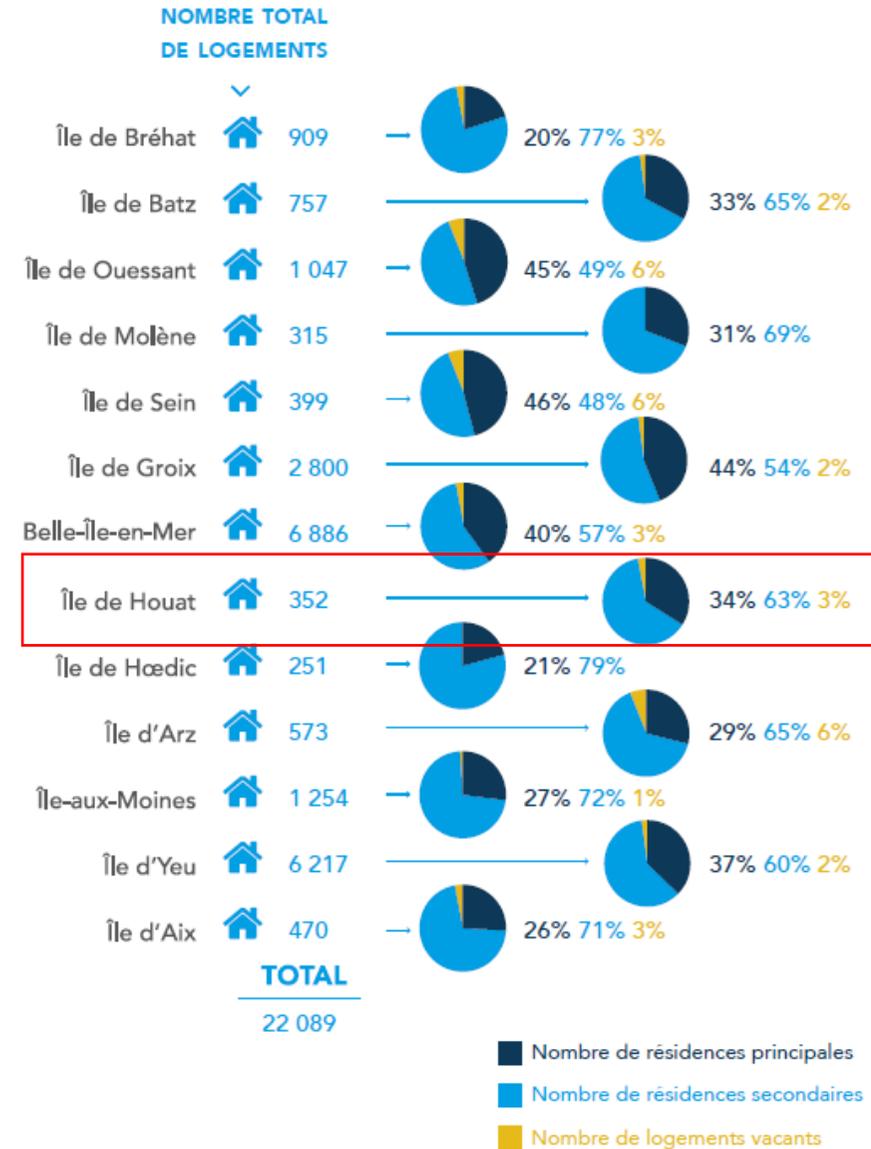
L'Association des Iles du Ponant a récemment publié des éléments sur les enjeux liés au logement sur les îles.

<https://www.iles-du-ponant.com/lessentiel-des-iles-du-ponant-edition-2025-est-disponible/>

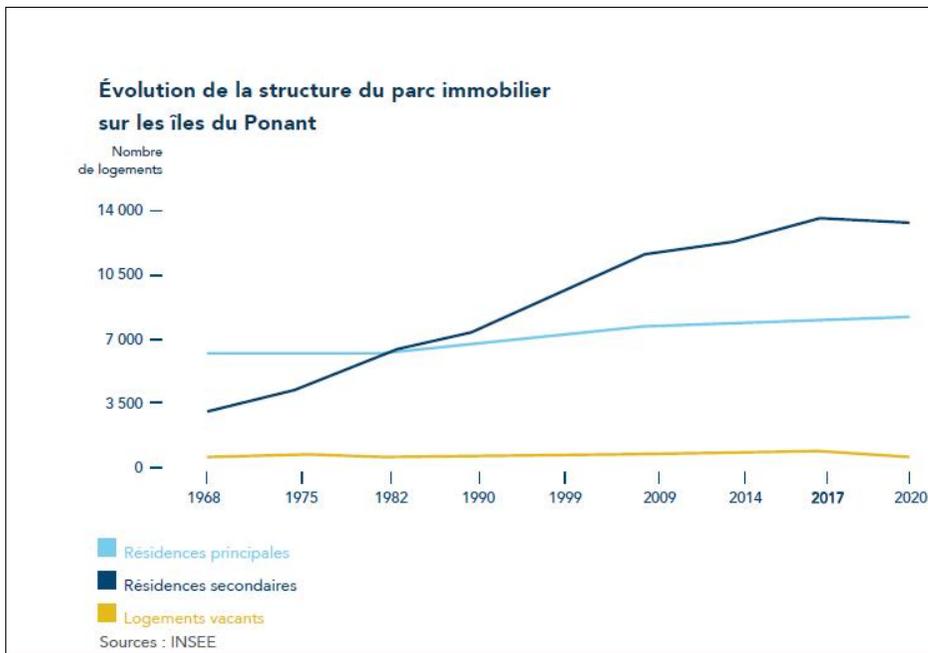
« L'accès au logement constitue l'un des enjeux prioritaires des îles du Ponant : ceux qui souhaitent s'y installer de manière permanente sont freinés par le peu d'offres de locations à l'année, le prix des logements à l'achat et la rareté du foncier constructible. »

Pour faire face à ces difficultés, les collectivités adoptent une politique foncière volontariste et s'engagent dans des programmes de réhabilitation du bâti et la construction de logements. Dans ce domaine, les politiques publiques locales et nationales doivent être adaptées à la spécificité insulaire afin de compenser les difficultés liées à la discontinuité géographique. »

Le projet de logements à Houat s'inscrit dans cette dynamique : une politique foncière volontariste et une maîtrise publique du projet.



Permettre le logement à l'année et abordable : un enjeu majeur pour les îles



Taux de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Depuis 2024, Les îles du Ponant ont pris la décision de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et d'utiliser l'intégralité du produit de cette majoration pour financer des actions en faveur du logement permanent et du maintien de la vie à l'année sur leurs territoires.

NB : Molène et Sein ne sont pas concernées car elles sont exonérées de taxe d'habitation.

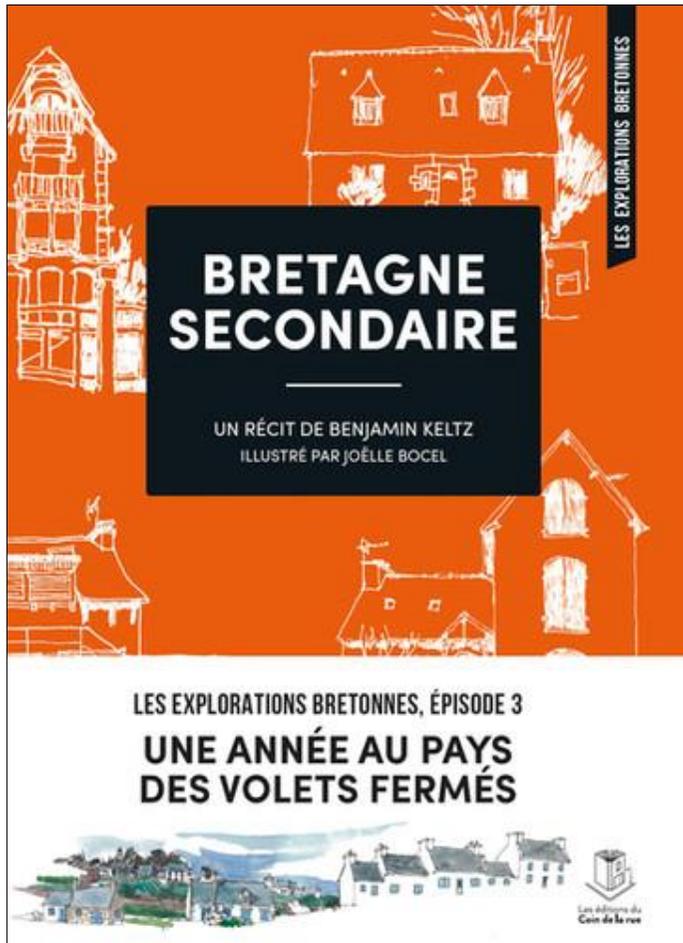
	Taux de majoration
Bréhat	60 %
Île de Batz	60 %
Ouessant	40 %
Molène	NC
Sein	NC
Groix	60 %
Locmaria (Belle île)	60 %
Palais (Belle île)	60 %
Bangor (Belle île)	30 %
Sauzon (Belle île)	60 %
Houat	50 %
Hoedic	30 %
Île d'Arz	60 %
Île aux Moines	60 %
île d'Yeu	60 %
île d'Aix	60 %



Extrait de : Les îles du Ponant - 'Essentiel' 2025

Permettre le logement à l'année et abordable : un enjeu majeur pour les îles

Extraits (à titre informatif) de publications récentes traitant des difficultés rencontrées sur les îles pour se loger.



Couverture de « Bretagne secondaire » de Benjamin Keltz - 2023

En région, Morbihan

« Maintenir une vie à l'année » : les deux îles d'Houat et Hoëdic dévoilent leur projet de « ceinture bleue »

Les maires des jumelles du Morbihan militent pour l'instauration d'une zone de protection qui permettrait de développer une activité écologique de pêche et d'élevage marin. Et assurer le maintien d'une vie hors saison.

Par Solenne Durox

Le 30 novembre 2023 à 09h30



Aujourd'hui, Houat et Hoëdic dépendent surtout du tourisme, si l'on excepte huit pêcheurs dont l'activité a été préservée. LP/Solenne Durox

Extrait du Parisien - novembre 2023

Contexte local : les difficultés à se loger sur l'île

Jeunes de l'île, couples qui se séparent, saisonniers, ménages venant de l'extérieur, ... Les difficultés à se loger sont particulièrement marquées sur les îles. Face à la pénurie de logements, plusieurs actions sont mises en route par les collectivités et les parlementaires pour tenter de réguler le marché : encadrement des meublés de tourisme, production de logements aidés, ...

Cette crise du logement n'épargne pas Houat et comme affirmé dans le PADD du PLU, la commune souhaite produire des logements occupés à l'année. Le déclin démographique peut en partie s'expliquer par le défaut de capacité à se loger sur le territoire : sur la dernière période intercensitaire, l'INSEE enregistre un solde migratoire négatif : des ménages ont quitté l'île.

Les difficultés à se loger impactent particulièrement la vie de l'île :

Les effectifs scolaires sont en baisse : en 2025, on ne compte que 11 élèves (7 en maternelles et primaires et 4 au collège). Des départs de familles vers le continent s'ajoutent aux départs au lycée des plus grands. Ces effectifs sont fragiles et parmi les plus faibles des îles du Ponant.

Le logement des saisonniers est rendu complexe avec la pénurie de logements disponibles : les logements qui devraient servir en saison pour les gendarmes, pompiers, médecins et saisonniers sont occupés à l'année par d'autres actifs de l'île. Il manque des logements pour loger dans des conditions favorables une partie de ceux qui participent à la vie de l'île (infirmières, enseignants, ...).

Le fonctionnement des entreprises est également mis en difficulté. La volonté de conforter les activités économiques de l'île (artisans, activités portuaires et maritimes, ...) doit être accompagnée d'une politique de développement du logement à l'année et du logement des saisonniers. A titre d'exemple, le projet de ceinture bleue et d'écloserie porté par la commune va nécessiter des embauches et le logement du personnel.

La configuration géographique du territoire est également à considérer : elle permet difficilement d'envisager un report vers le continent (contrairement à Arz ou l'île aux Moines par exemple). L'éloignement géographique et le marché du logement sur la presqu'île de Quiberon rendent quasi impossibles les migrations pendulaires.

Contexte local : les difficultés à se loger sur l'île

La vingtaine de logements produite par le projet permettra de répondre rapidement à la difficulté à se loger à l'année sur l'île.

Le projet est d'autant plus important que ce sont des logements sociaux qui vont être réalisés, en location ou en accession sociale.

Le foncier restera maîtrisé par la collectivité et un OFS (office foncier solidaire). Ils seront proposés soit en bail réel solidaire (BRS) soit en locatif social (le bailleur disposera d'un bail à construction pour les réaliser). Cette maîtrise publique garantit la pérennité de l'occupation à l'année, les logements ne pourront être revendus au prix du marché quelques années après leur construction comme on peut le voir parfois et garantit des logements accessibles aux ménages très modestes à intermédiaires.

De plus, la commune souhaite utiliser le nouvel outil introduit par la loi Le Meur dans le code de l'urbanisme : la servitude de résidence principale. Cette servitude impose que les nouvelles constructions réalisées à l'intérieur d'un périmètre défini au PLU soient occupées en résidence principale. (article L151-14-1 du code de l'urbanisme). Il est décidé que cette servitude s'applique au périmètre de projet de logements. Elle est une garantie supplémentaire que l'investissement public réalisé pour les acquisitions foncières et la construction des logements ai des effets pérennes.

Indicateurs de tension du marché du logement :

- 214 habitants recensés par l'INSEE en 2022, soit 35 de moins qu'en 2011. La variation annuelle de la population est de -2,1% par an sur la période 2006-2022, dont -1,2% dû au solde migratoire.
- 352 logements sur l'île en 2022, dont 62,8% de résidences secondaires.
Equivalent logements pour 100 habitants :
Houat : 164 // Arz : 181 // Sein : 145 // AQTA : 80
- Le rapport entre les résidences principales et les résidences secondaires s'inverse dans les années 90. Aujourd'hui, plus de 3 logements sur 5 ne sont pas occupés à l'année.
- 77,2% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2022. Seulement 22% des résidences principales sont en location à l'année : 16 sur le marché privé et 10 logements locatifs sociaux. C'est seulement 7,4% du parc de logement total.
- Aucune attribution de logement social sur l'île depuis plusieurs années : le parc est saturé, absence de mutation, impossibilité de répondre à nouvelle demande.
- Les logements vacants sont très peu nombreux : 3,5% selon l'INSEE en 2022. Cette faible proportion témoigne de la pression qui existe sur le parc de logement : tout est mobilisé.
- Les prix de vente des biens immobiliers sur les îles sont très élevés et ne permettent pas aux ménages locaux d'accéder à la propriété. *A titre informatif, le revenu annuel médian par unité de consommation à Houat est de 22 410€, soit environ 600€ à consacrer par mois au logement (1/3).*

Respect de la réglementation applicable : la loi Littoral

La commune de Houat est concernée par les dispositions de la loi Littoral, codifiées aux articles L121-1 et suivants au code de l'urbanisme.

Le projet se situe bien en continuité d'urbanisation de l'agglomération du bourg de Houat et est donc compatible avec l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Le projet se situe en dehors de la bande des 100m, en dehors des coupures d'urbanisation et en dehors des espaces remarquables du littoral, il respecte donc les dispositions des articles L121-16 et suivants, L121-22 et L121-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Tel qu'expliqué aux pages 80 et 81 du rapport de présentation du PLU en vigueur, le projet se situe en espaces proches du rivage (tout le territoire de l'île est concerné - articles L121-13 et suivants du code de l'urbanisme). Cela implique de respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation et donc de faire en sorte que les densités et les gabarits des constructions prévues restent dans des proportions similaires à ce qui est existants à proximité.

Le projet s'appuie sur la trame urbaine du bourg pour définir les implantations, les emprises au sol, les gabarits et la densité des futures constructions. Il respecte donc les dispositions prévues pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions dans les espaces proches du rivage.



L'existant - Source : Atelier Terre A Terre pour AQTA



Le projet envisagé - Source : Atelier Terre A Terre pour AQTA

Respect de la réglementation applicable : la consommation foncière

En termes de consommation foncière, la zone ouverte à l'urbanisation représente environ 4 885m².

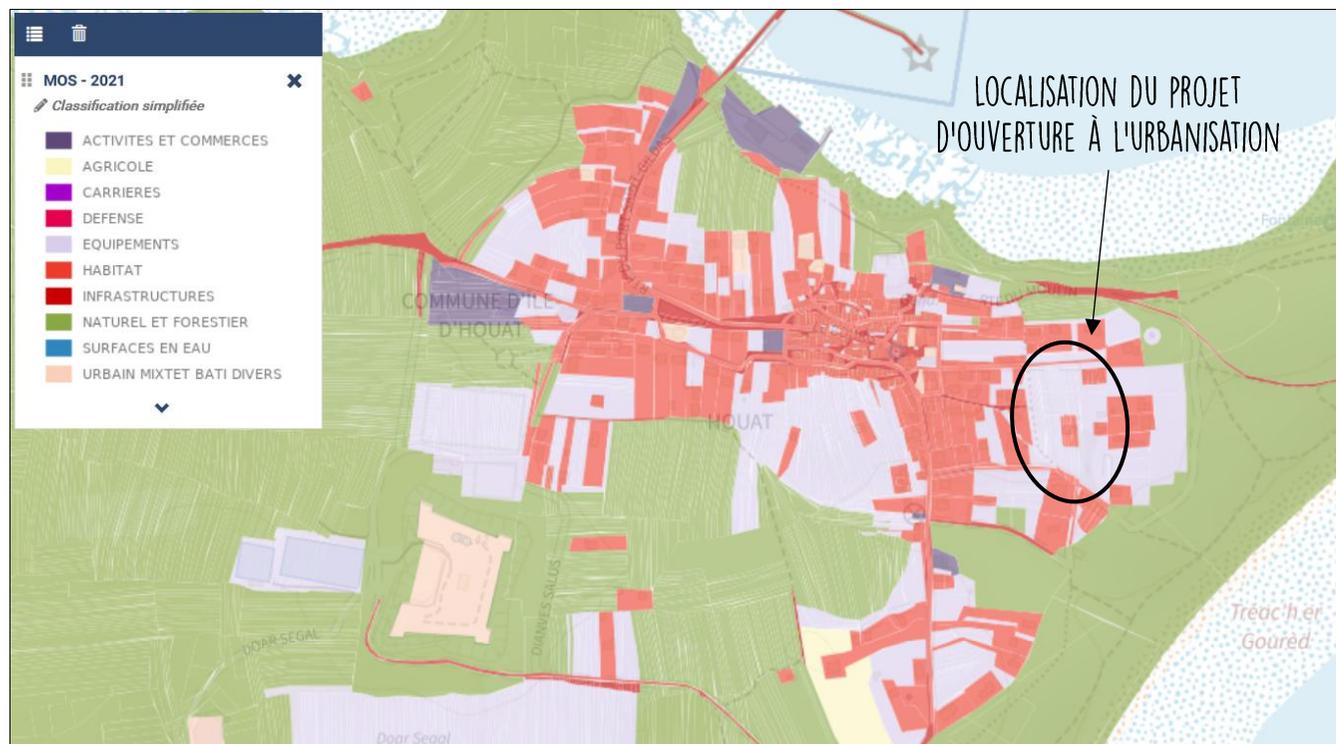
Ce secteur est considéré au MOS* comme urbanisé, consommé (« parcs et jardins »). Il est situé dans des enclaves de l'enveloppe urbaine du bourg. Son urbanisation ne constitue donc pas une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier au sens de la loi Climat et Résilience.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est donc compatible avec les exigences de sobriété foncière inscrites dans les textes.

**MOS : Mode d'Occupation des Sols*

Outil de mesure de la Région Bretagne, pour évaluer la consommation foncière 2011-2021 et 2021-2031.

La réglementation prévoit, à l'échelle nationale, sur la période 2021-2031 une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels et agricoles, par rapport à 2011-2021.



Classification des terrains du bourg selon le MOS :

En vert, les espaces naturels et forestiers et en jaune les espaces agricoles.

Les autres couleurs correspondent à des terrains déjà urbanisés. Leur aménagement ne peut être considéré comme constituant de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Source : www.géobretagne.fr

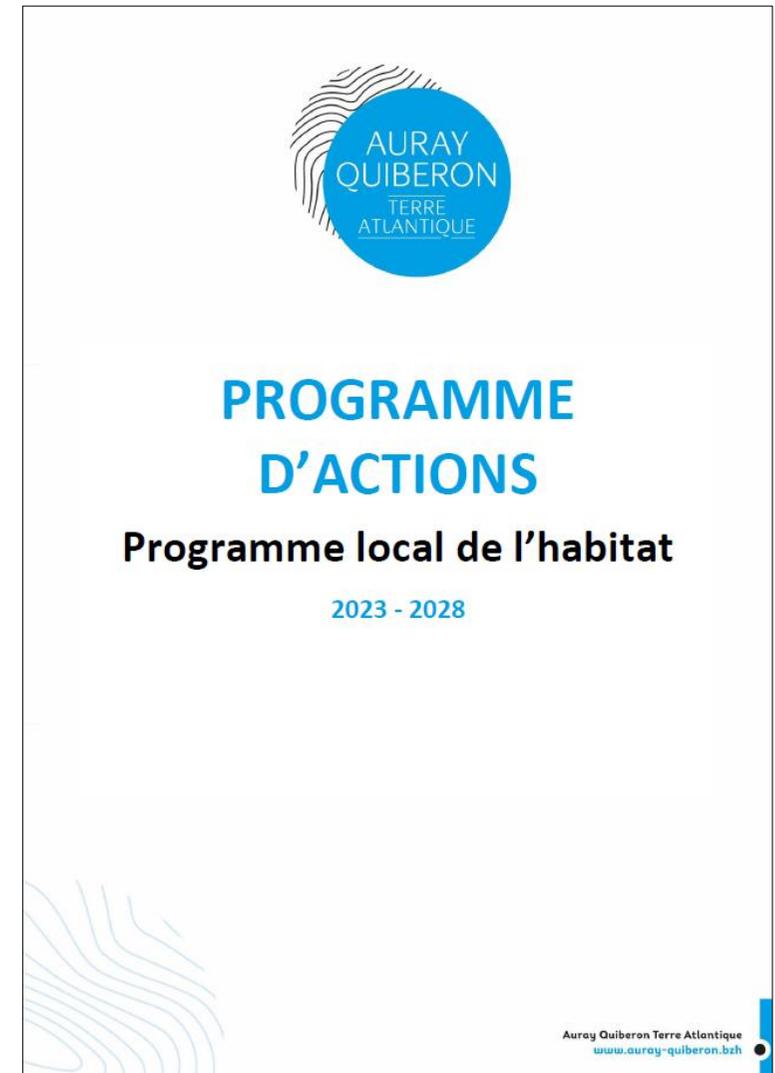
Respect de la réglementation applicable : documents supracommunaux

Les deux principaux documents supracommunaux guidant le projet sont le SCoT du Pays d'Auray et le Programme Local de l'Habitat.

Le projet s'inscrit dans les politiques de logements et d'aménagement menées par AQTa et le Pays d'Auray, tant par la programmation attendue : une vingtaine de logements sociaux occupés en résidence principale, que par le choix du site : comblement d'une enclave non bâtie dans l'enveloppe agglomérée du bourg de Houat.

Pour rappel, le PLH d'AQTa prévoit pour l'île la réalisation d'au moins 14 logements pour la période 2023-2028, dont 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession sociale.

Le projet répondra à ces objectifs pour la fin de la période, considérant que la première tranche ne sera pas livrée avant 2027 et que les phases suivantes seront réalisées post-2028.



Respect de la réglementation applicable : le PADD du PLU

Le projet s'inscrit dans les orientations et objectifs du PADD du PLU en vigueur. En effet, à plusieurs reprises, les enjeux liés à l'accès au logement sur l'île sont abordés :

Axe 1 : stabiliser la population de l'île

⇒ Accueillir les familles par une politique de logement et de développement économique visant à pérenniser la population de l'île

Axe 4 : Conforter l'identité insulaire par la préservation et la création d'un patrimoine bâti renouvelé

⇒ Préserver les formes urbaines et le patrimoine architectural

Le PADD mentionne également la nécessité de prendre en compte les objectifs du PLH d'AQTA et l'importance d'avoir une maîtrise publique du foncier (page 8).

Enfin, le projet tient bien compte de l'importance de « travailler sur l'identité des formes urbaines » (page 17, voir ci-contre), tel que ça a été présenté en réunion publique en juin 2025.

4- POUR UN PATRIMOINE BÂTI RENOUVELÉ

CONFORTER L'IDENTITÉ INSULAIRE PAR LA PRÉSERVATION ET LA CRÉATION D'UN PATRIMOINE BÂTI RENOUVELÉ

> EN TRAVAILLANT SUR L'IDENTITÉ DES FORMES URBAINES (VENELLES, PLANTATIONS, CLÔTURES)
L'identité de l'île est fortement attachée aux formes urbaines caractéristiques des maisons densément alignées, souvent ouvertes sur une terrasse en lien direct avec les espaces publics. Les orientations d'aménagement sont conçues de manière à retrouver ces caractéristiques, en les rendant compatibles, toutefois, avec les exigences de confort de la vie moderne (taille des logements, ensoleillement, recherche d'intimité).
Sur l'ensemble de l'agglomération, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont élaborés de manière à respecter cet objectif.



> EN TRAVAILLANT SUR LES RÈGLES ARCHITECTURALES
Au sein de cette identité d'ensemble, le souhait des élus est de pouvoir encourager une innovation architecturale qui fait défaut aujourd'hui. Les possibilités architecturales sont donc ouvertes à des formes plus hétérogènes, en termes de volumétrie notamment, dans les secteurs périphériques du bourg. Au cœur du bourg, cependant, le secteur de bâti ancien est identifié en espace patrimonial à préserver, et offre à ce titre des exigences réglementaires répondant à un souci de préservation des formes architecturales traditionnelles de l'île.

ILE D'HOUAT - Plan Local d'Urbanisme - PADD - PLU approuvé le 10 02 2017 - 17

Incidences prévisibles du projet sur l'environnement : la biodiversité

Le contexte écologique du secteur est modéré, le site se situe à proximité d'un site Natura 2000 et au sein d'une ZNIEFF terrestre de type 1.

Une analyse écologique (faune, flore et habitat) a été menée, par un bureau d'études spécialisé, le 10 juin 2025, afin de vérifier la présence ou non d'espèces protégés.

Le site du projet est caractérisé par une zone prairiale largement en cours d'enfrichement. Actuellement la zone est très marquée par la présence de l'homme et présente un faible niveau d'enjeu. Si à plus large échelle il est possible de croiser des espèces animales et végétales à enjeu patrimonial, il semble que la localisation du site enchâssé dans une zone urbaine limite la possibilité d'accueil d'espèces à enjeux.

Les espèces présentes sont celles qui s'accommodent de la présence de l'homme et des espaces anthropisés.

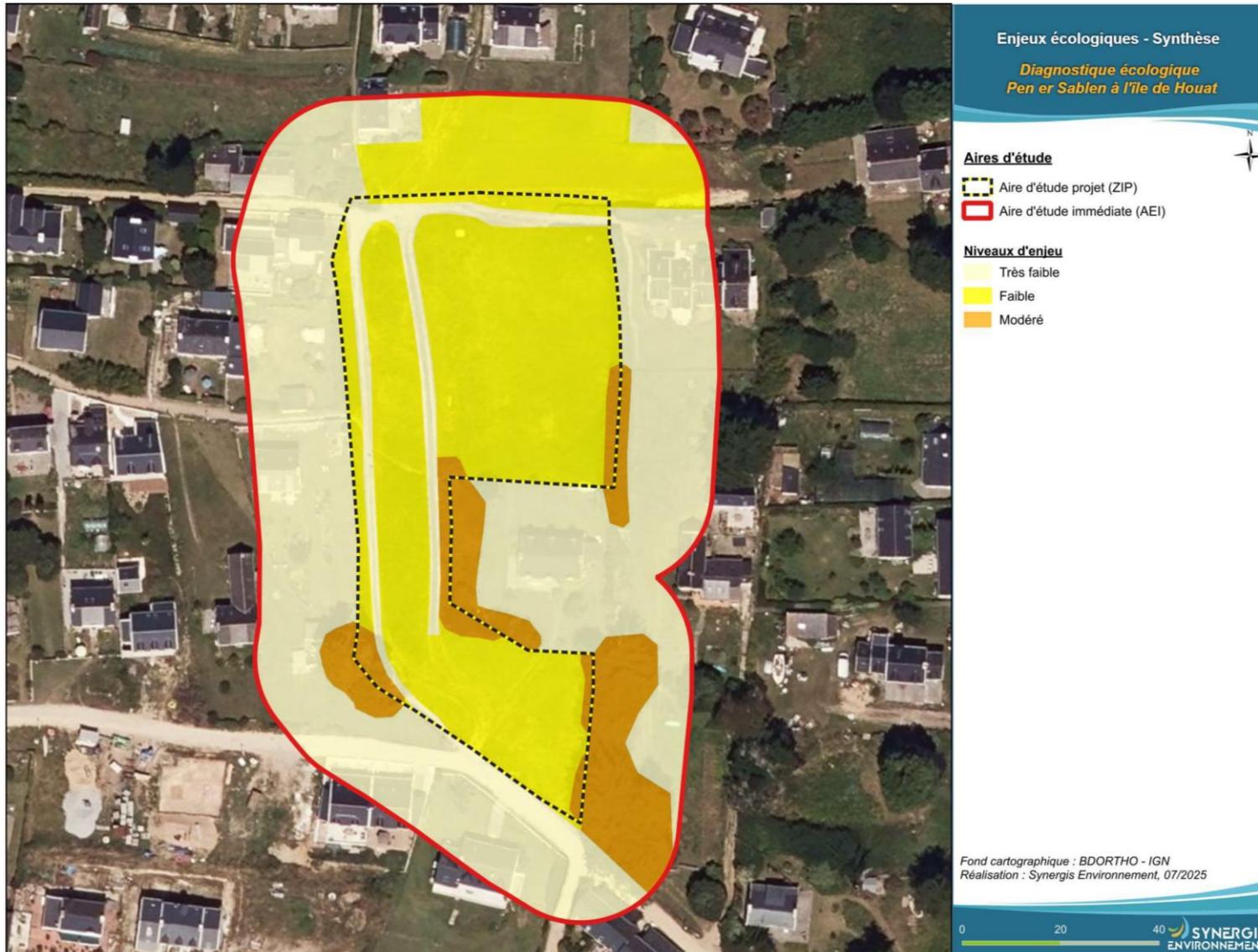
Les enjeux sont globalement faibles. L'enjeu le plus fort (mais considéré comme modéré) au sein de l'aire d'étude projet est attribué à la linotte mélodieuse pouvant trouver au sein de la zone de projet les conditions pour se reproduire.

Thématique	Intérêt Habitat / espèces / fonctionnalité écologique	Enjeu global
Contexte écologique	ZIP incluse au sein du site Natura 2000 ZSC FR5300033 îles d'Houat et Hoëdic Présence d'un APPB constitué d'îlots éloignés de la ZIP Une ZNIEFF maritime et une ZNIEFF terrestre de type 1 englobent intégralement l'île-de-Houat. Présence de sites acquis par le conservatoire du littoral dont les plus proches sont dans la partie orientale de l'île.	Modéré
Habitats naturels surfaciques	Au sein de la ZIP, les habitats sont en grande partie naturels mais anthropisés ou réaménagés (chantier).	Faible
Habitats d'intérêt communautaire	Aucun habitat d'intérêt communautaire même si des liens historiques existent avec des habitats actuels.	Faible
Flore	Toutes les espèces à enjeu sur site faible.	Faible
Avifaune	En période de reproduction, des enjeux modérés ont été identifiés pour 3 passereaux : linotte, verdier et chardonneret, associés aux fourrés, haies et bosquets. Sur l'ensemble des saisons, les enjeux relatifs à l'avifaune sont globalement faibles à l'échelle de la ZIP, compte tenu de la nature des habitats en présence.	Faible à localement modéré
Reptiles	Présence du lézard vert et du lézard des murailles	Faible
Amphibiens	Absence de point d'eau (pas de reproduction possible sur site) ; potentialités de présence très limitée.	Très faible
Mammifères terrestres	Pas de présence identifiée, pas de potentialité de gîte pour les chiroptères, potentialité pour la chasse.	Faible
Insectes	Enjeux faibles pour les insectes.	Faible
Fonctionnalités écologiques	L'île-de-Houat constitue un réservoir de biodiversité reconnu à l'échelle du SRCE. Les connexions sont jugées bonnes sur le pourtour de l'île. Elles sont moindres à hauteur des espaces aménagés, tels que ceux considérés dans cette étude.	Faible

Tableau de synthèse des enjeux

Source : Synergis Environnement

Incidences prévisibles du projet sur l'environnement : la biodiversité



Cartographie de synthèse des enjeux écologiques

Source : Synergis Environnement

2. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 10 février 2017. Il a depuis lors fait l'objet d'une modification qui a été approuvée le 28 janvier 2025.

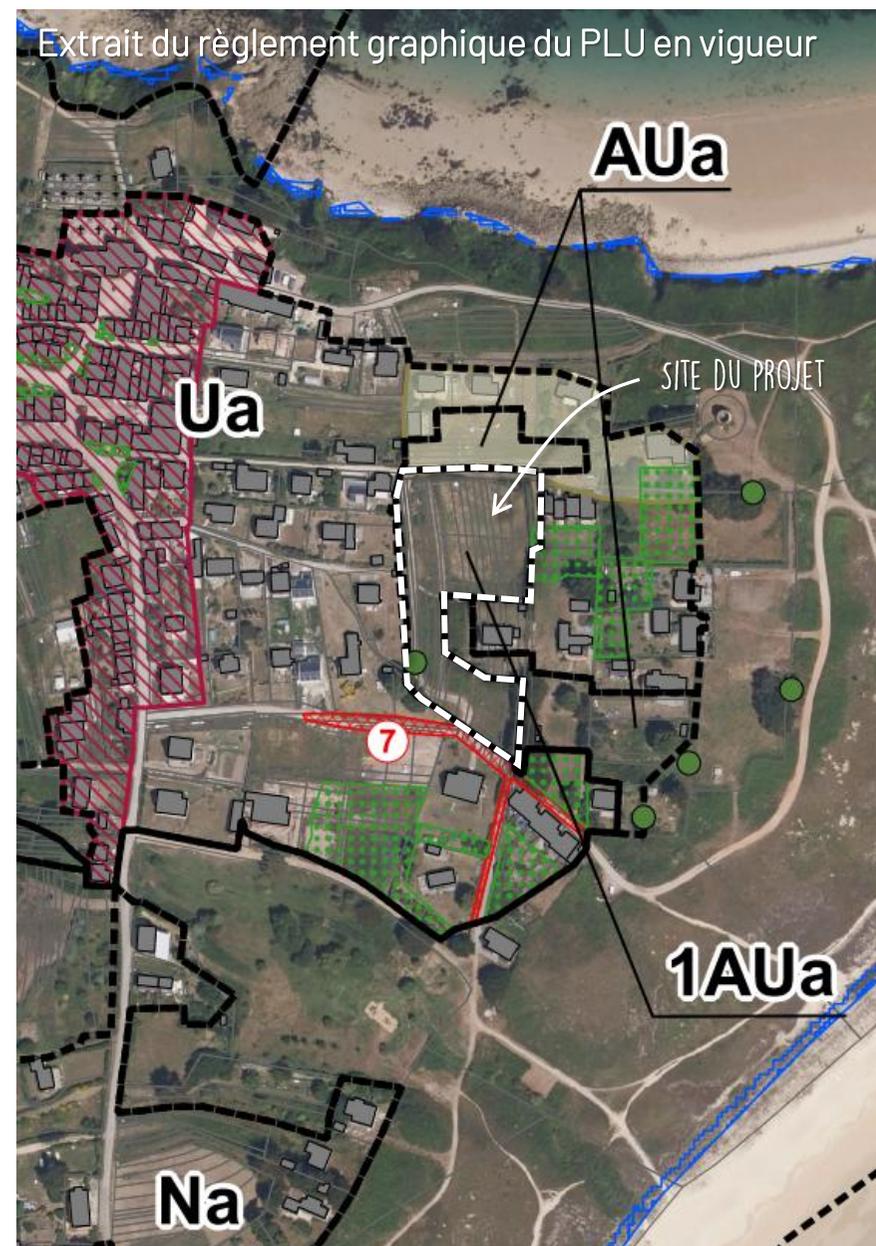
Une procédure de modification simplifiée est également en cours, pour traiter d'autres sujets afférents à l'aménagement et l'urbanisation de l'île.

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Houat, le site du projet est classé en zone AUa. Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée de l'habitat mais qui reste pour le moment inconstructible. **Ce zonage ne permet pas la réalisation du projet.**

Compte-tenu des délais de mise en œuvre de la procédure et considérant que le PLU aura plus de 9 ans le 10 février 2026, il n'est pas possible de recourir à la procédure de modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone (articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

Compte-tenu de l'intérêt du projet pour le territoire, il a été décidé d'utiliser la procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général (articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme).

Considérant l'avis n° 2025-012191 de l'autorité environnementale en date du 22 mai 2025 sur le projet de modification n°1 du PLU (procédure abrogée), la procédure de mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale.



L'article L153-54 du code de l'urbanisme permet de **mettre en compatibilité les dispositions du PLU avec un projet d'intérêt général**.

Cette procédure est possible sous réserve que l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et les évolutions apportées au PLU, et que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité soient présentées aux personnes publiques associées au cours d'une réunion.

La présente procédure a été initiée en juin 2024 et devrait durer environ une année.

Lorsque la phase d'élaboration du projet sera terminée, le dossier sera transmis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une **évaluation environnementale**. Il sera également présenté pour avis aux **personnes publiques associées (PPA)** au cours d'une réunion.

Ces observations et avis recueillis seront adjoints au dossier qui sera consultable lors de l'**enquête publique**.

Avant approbation, le projet de mise en compatibilité pourra être ajusté afin de tenir compte des éventuelles observations formulées.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UN PROJET D'INTERET GENERAL

PROCEDURE SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE

L153-54 à L153-59 du code l'urbanisme

Le démarrage de la procédure ne nécessite ni délibération ni arrêté
La déclaration de projet requise par la procédure peut être la délibération d'approbation

Permet d'adapter les dispositions du document d'urbanisme à un projet d'intérêt général.

Toutes les pièces du PLU peuvent être ajustées, toutes les dispositions réglementaires peuvent être modifiées pour permettre la réalisation du projet.

Elaboration du projet

Justification du projet et de son intérêt pour le territoire
Validation des ajustements à apporter en fonction du projet
Préparation de la notice de présentation // Modification des pièces du PLU

Consultation MRAe : évaluation environnementale

Mission régionale d'autorité environnementale - 3 mois d'instruction

+ Consultation CDPENAF/CDNPS

Si incidences sur l'agriculture

Examen conjoint des PPA

Personnes publiques associées

Organisation de l'enquête publique :

- Saisine tribunal Administratif : nomination commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Avis d'enquête publique

Les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale sont joints au dossier d'enquête publique

Tenue de l'enquête publique

Procès verbal de synthèse
Mémoire en réponse au commissaire enquêteur
Rapport et conclusions du commissaire enquêteur



Ajustements éventuels
Suite aux remarques formulées

Approbation de la mise en compatibilité

Délibération du conseil municipal



Mesures de publicité
Dont publication sur le portail national de l'urbanisme

La procédure étant soumise à évaluation environnementale, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable (article L103-2 du code de l'urbanisme).

Le conseil municipal de Houat a donc défini les objectifs et les modalités de **concertation du public** sur ce projet, par délibération du 30 juin 2025. Sont ainsi prévus pour un moins à compter du 15 juillet 2025 :

- **Publication en ligne** du présent dossier de concertation dédié au projet, portant sur l'intérêt général de celui-ci et sur les évolutions apportées au PLU ; www.mairiedehouat.fr
- Mise à dispositions d'une **adresse mail** permettant au public de formuler ses observations en ligne ; accueil@mairiedehouat.fr
- Mise à disposition **en mairie du présent dossier de concertation**, en version papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition **en mairie d'un registre** permettant au public d'enregistrer ses observations, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;

Explications et justifications

Le projet prévoit une vingtaine de logements, réalisés en plusieurs tranches, de 7 ou 8 logements afin d'optimiser les coûts de construction et de limiter les interventions « travaux » sur l'île.

Le PADD tel qu'il est rédigé, ne permet pas ce phasage, puisqu'il est écrit page 6 au chapitre « objectifs de croissance et de consommation d'espace » que le nombre de logements réalisable par an est limité à 2 ou 3.

Afin de ne pas bloquer le projet de logements porté par la commune et AQTA et pour les raisons évoquées précédemment, il est décidé de supprimer cette mention.

Il est à noter également que les logements ne seront pas livrés avant 2027 et qu'ils ne compteront donc pas pour la période du PLU en vigueur, mais pour la prochaine décennie.

Modifications apportées au PADD

LES OBJECTIFS DE CROISSANCE ET DE CONSOMMATION D'ESPACE

~~Au regard de la problématique de transport de matériaux et de la gestion des entreprises artisanales, il ne semble pas raisonnable d'avoir concomitamment plus de trois constructions en cours, avec un optimum situé entre 2 et 3 nouveaux logements par an.~~

L'objectif est donc fixé à **30 logements supplémentaires sur la période de 10 ans** correspondant à la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de préciser **ces objectifs** :

- en termes de **spatialisation**, d'une part, pour permettre une configuration fonctionnelle et équilibrée du village, plus compacte et plus organisée que celle qui a eu cours jusqu'à présent afin d'avoir une répartition équilibrée sur l'ensemble du bourg,
- en termes de **types de produit immobilier**, d'autre part, pour répondre à la demande de ménages installés en permanence sur l'île et pour lesquels il est justifié de conforter les équipements (écoles notamment). La structure de parc immobilier devra permettre un parcours résidentiel depuis la location vers l'accession, et la réalisation de logements spécifiques qui font aujourd'hui défaut.

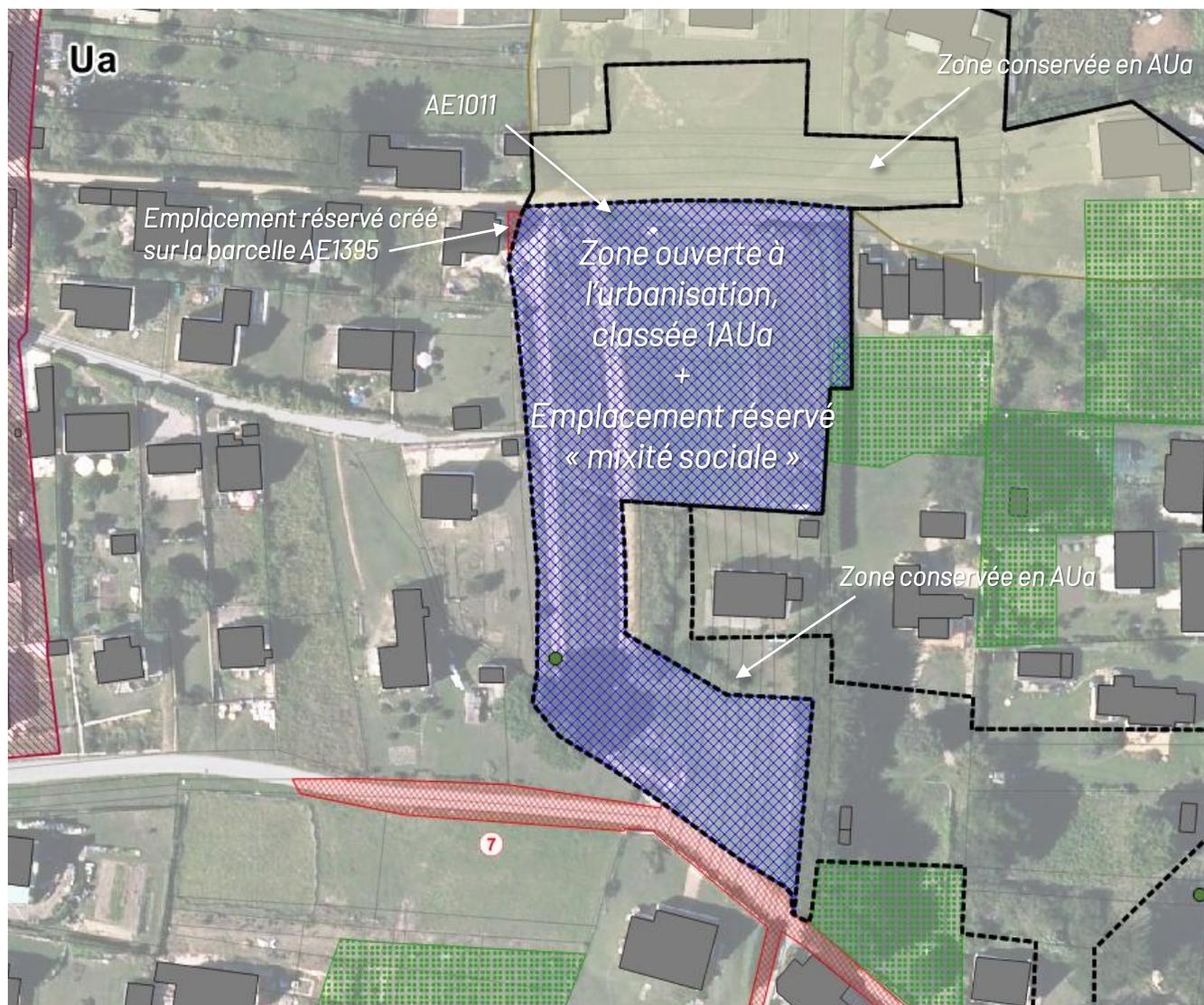
Explications et justifications

Le périmètre de projet inclut les parcelles figurant ci-contre (en rouge). C'est ce périmètre qui est ouvert à l'urbanisation et classé 1AUa.

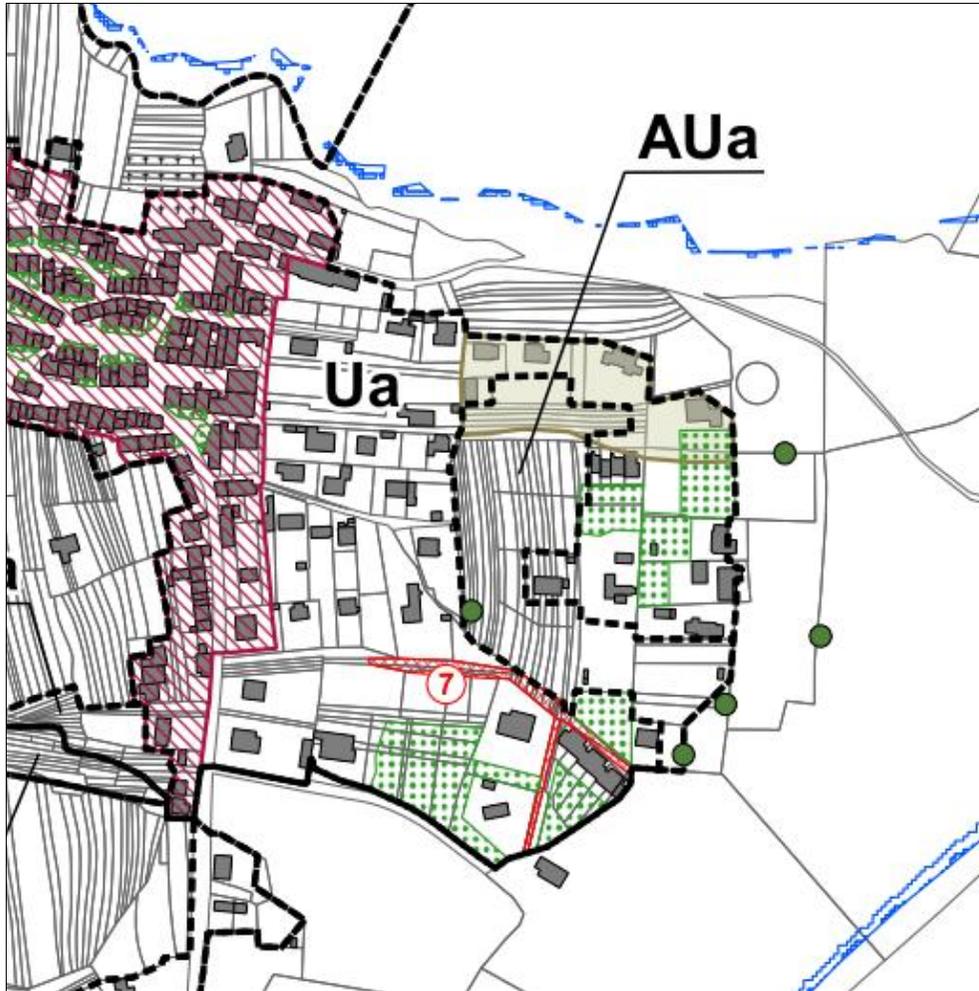
Cet ensemble ne correspond pas tout à fait au périmètre de la zone AUa existante au PLU en vigueur : les parcelles situées au Nord de du secteur (au-delà de la parcelle AE1011) restent classées AUa et donc fermées à l'urbanisation car concernées par une trame inconstructible liée à la loi Littoral. Leur constructibilité pourra être réinterrogée dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

Figurent également au règlement graphique un emplacement réservé « mixité sociale » permettant d'assurer le caractère social des futurs logements et un emplacement réservé sur une partie de la parcelle AE1395 pour l'élargissement du chemin.

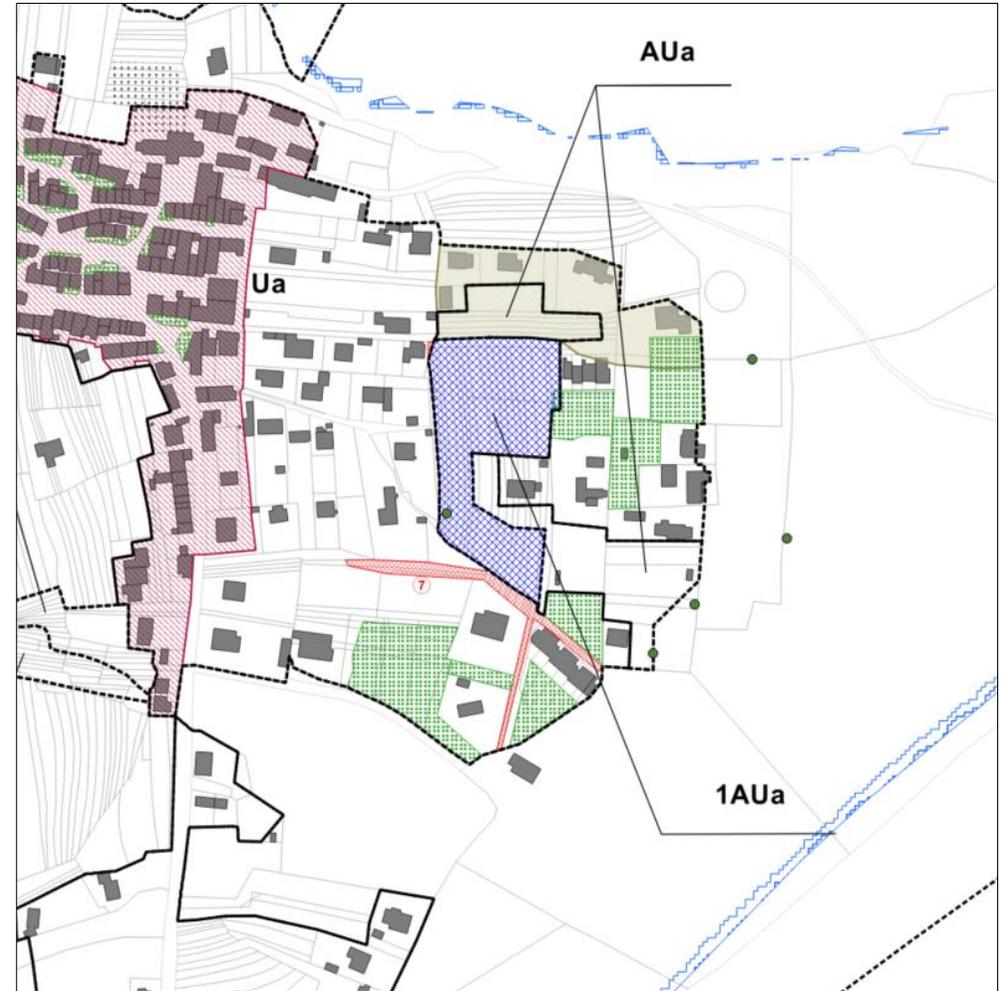
Modifications apportées au règlement graphique



Modifications apportées au règlement graphique : création d'une zone 1AUa



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification :
Création d'une zone 1AUa et mise en place d'une servitude de résidence principale (hachures violettes)

Explications et justifications

L'ouverture à l'urbanisation et la création de la zone 1AUa entraîne des modifications du règlement écrit afin de définir les droits à construire du projet.

Les modifications apportées figurent en rouge ci-contre et aux pages suivantes.

Seules les habitations occupées en résidence principales sont autorisées.

Les constructions doivent s'implanter sur rue ou en alignement des constructions existantes. Elles doivent également s'implanter en limite des séparatives. Leur gabarit est prévu en R+C, avec une hauteur maximum de 6m à l'égout de toiture et 9m au faîtage. Leur aspect extérieur doit respecter la typologie particulière de l'île.

Les modifications apportées au règlement écrit prévoient donc un renvoi aux règles de la zone Ua, établies au regard des composantes du tissu ancien du bourg.

Modifications apportées au règlement écrit

Dispositions particulières aux zones AU

Les zones AU correspondent aux secteurs compris à l'intérieur ou dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie, et qui se trouvent destinés à être urbanisés ~~un jour, mais qui ne peuvent être urbanisés à court terme au vu des capacités déjà trop importantes du bourg en matière de construction, par rapport aux objectifs du PLH et aux capacités d'acheminement et de stockage de matériaux de construction sur l'île, d'une part, et dont l'aménagement s'avère actuellement insuffisant pour assurer la desserte par les réseaux de l'ensemble des parcelles de la zone, d'autre part.~~

~~Elles ne disposent pas de règlement spécifique, et se divisent en :~~

~~Les zones AU se divisent en sous-secteurs :~~

- un sous-secteur AUa dont l'urbanisation future devra répondre à une urbanisation destinée à l'habitat et aux activités compatibles. Ces secteurs pourront être reversés aux zones Ua ou Ui, à l'issue d'une procédure de mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration de projet, sous réserve que :
 - les autres terrains disponibles actuellement dans le bourg n'aient pas fait l'objet de projets de construction au-delà de la capacité d'accueil fixés par la commune,
 - que les programmes de construction envisagés sur des terrains fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant de contribuer à atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat tant en termes de diversité de l'habitat (30 % de logements à usage d'habitat HLM ou sous la forme de programme d'accession aidée) que de densité (avec une densité minimale de 20 logements/hectares).
- ~~Un sous-secteur 1AUa situé à l'Est du bourg, ouvert à l'urbanisation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. Il devra être aménagé sous d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ou par tranche (3 maximum).~~
- un sous-secteur AUi destiné à l'accueil de locaux d'activités : ces secteurs pourront être reversés aux zones Ui, à l'issue d'une évolution du document d'urbanisme par le biais d'une modification ou d'une modification simplifiée, ou encore d'une procédure de mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration de projet.

Explications et justifications

Suite

Modifications apportées au règlement écrit

Dispositions particulières aux zones AU

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Toute construction non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.~~

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

En secteur 1AUa : les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur AUa et AUi : Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus à l'article 2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

~~Sans objet~~

En secteur 1AUa : Les règles de la zone Ua s'appliquent.

De plus, le secteur est concerné par un emplacement réservé « mixité sociale » : 100% des logements seront des logements sociaux (voir définition dans les dispositions générales).

En secteur AUa et AUi : La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.

ARTICLES 3 à 16

En secteur 1AUa : Les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur AUa et AUi : Sans objet.

Explications et justifications

Les définitions données par les dispositions générales du règlement écrit sont complétées par les termes « opérations d'aménagement d'ensemble ».

Modifications apportées au règlement écrit

Dispositions générales

[...]

TITRE 9 - DEFINITIONS

[...]

Logements sociaux

Le terme « logements sociaux » désigne :

- Les logements locatifs sociaux : logements familiaux (PLAI, PLUS, PLS), les logements communaux conventionnés, les logements en ULS et les logements conventionnés avec l'ANAH.
- Les logements en accession sociale : les prêt-social location-accession (PSLA), le bail réel solidaire (BRS), la vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages, l'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'ANRU.

Opérations d'aménagement d'ensemble

Projet d'aménagement réalisé sous la forme d'une autorisation d'urbanisme unique (permis d'aménager ou permis de construire valant division) qui porte sur au moins 80% d'un terrain ou d'une tranche tel que précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation et ce, afin d'assurer la cohérence de la zone ou du sous-secteur.

Explications et justifications

L'ouverture à l'urbanisation et la création de la zone 1AUa oblige également à définir des orientations d'aménagement et de programmation (article R151-20 du code de l'urbanisme), permettant d'encadrer le projet et d'assurer son insertion dans le tissu urbain et dans le parc de logements.

Ainsi, les OAP fixent les principes d'accès, d'insertion paysagère et le programme des constructions.

Programme de construction :

Le projet doit être mené sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone 1AUa ou par tranche (3 maximum).

Le programme doit comporter une vingtaine de logements au total. Tous les logements seront des logements sociaux, en location ou accession.

Préconisations pour les aménagements :

L'intégration paysagère au sein du site et en frange devra être particulièrement travaillée.

Un espace commun devra être aménagé.

L'imperméabilisation des sols devra limitée au strict nécessaire. L'utilisation de cuves de récupérations des eaux pluviales est recommandée.

Modifications apportées aux OAP



4. PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Une procédure en deux temps :

1. **Elaborer le dossier de mise en compatibilité du PLU**
2. **Approuver le dossier de mise en compatibilité du PLU**

PHASE DE TRAVAIL

ELABORER LE PROJET

- Justifier et expliquer le projet
- Définir les nouvelles règles
- Evaluer les incidences sur l'environnement
- Monter le dossier complet

⇒ **2e trimestre 2025**

PHASE ADMINISTRATIVE

APPROUVER LE PROJET

- Consulter l'autorité environnementale
- Consulter les PPA
- Consulter le public
- Ajuster éventuellement les règles
- Approuver la mise en compatibilité

⇒ **2^e semestre 2025 et 1^{er} semestre 2026**

CONCARTER

Bilan de la concertation

L'enquête publique devrait avoir lieu début 2026