

COMMUNE DE HOUAT (56)

Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

Notice de présentation

2025

1.	CONTEXTE DE LA PROCEDURE	p. 4
2.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 8
	2.1. Mise en compatibilité avec le SCoT	p. 9
	2.3. Toilettage du règlement	p. 16
3.	MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	p. 30
4.	INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 42

1. Contexte de la procédure

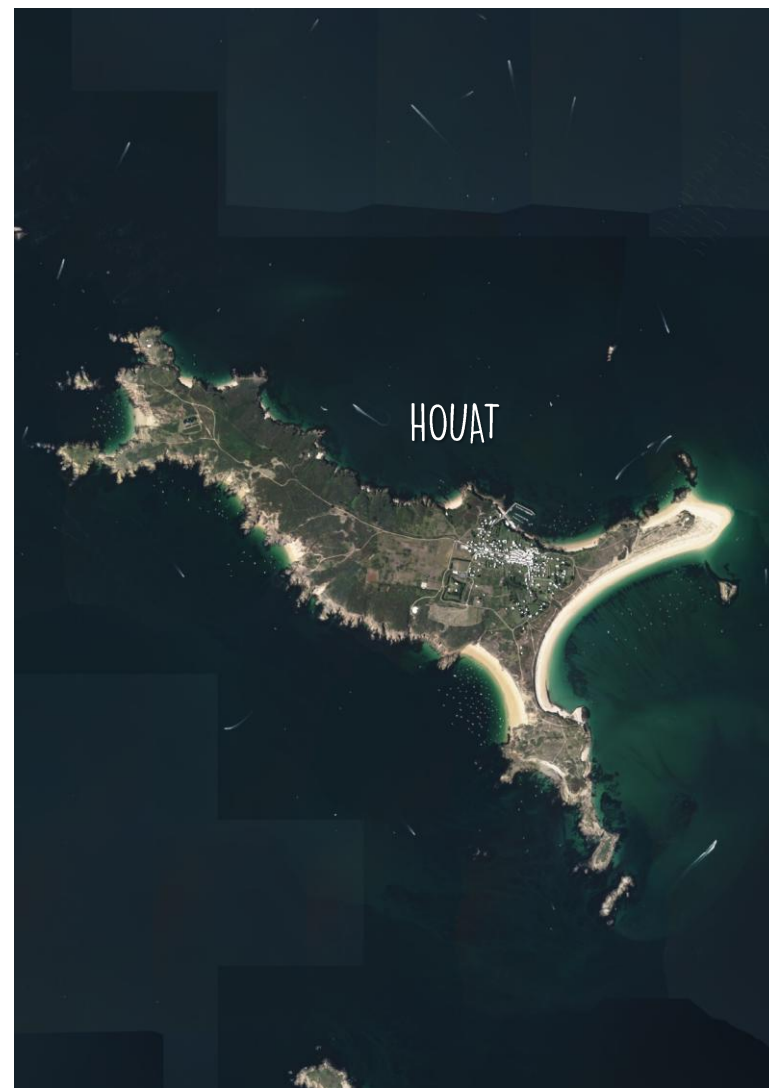
Introduction :

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). Ce projet fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU (DPMEC n°2), en cours.

Il a été décidé d'autre part, de traiter dans une procédure à part les autres points initialement prévus par la modification n°1 : mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT et toilettage du règlement du PLU. La présente notice expose les objets et justifie ces choix retenus. Elle a été engagée par arrêté du maire en date du 1^{er} juillet 2025.



L'île de Houat se situe dans le Mor Braz, entre Quiberon, Belle-Ile et Hoëdic

7 CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de HOUAT a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2017.

La présente procédure est la première modification simplifiée du document.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- Mettre en compatibilité le document avec le volet commercial du SCoT ;
- Toiletter le règlement écrit pour faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'ensemble des évolutions du document d'urbanisme présenté ici a déjà fait l'objet d'un projet de modification de droit commun qui n'a cependant pas abouti.

La MRAE Bretagne (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) avait été sollicitée sur ce projet dans le cadre d'un examen au cas par cas de la procédure.

Dans son rapport n°2024-011820 du 22 novembre 2024, la MRAE a considéré que « *les autres modifications envisagées au PLU [celles reprises dans la présente modification simplifiée] n'auront pas d'incidences négatives notables sur l'environnement, voire auront un effet positif* ».

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Conformément aux articles L153-31 et L513-36 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

De plus, les évolutions apportées ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne les diminue pas non plus.

C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée – Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Le projet sera mis à disposition du public, après consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

2. Justification des choix retenus

2.1. Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014. il a fait l'objet d'une procédure de modification afin de mieux encadrer la gestion des implantations commerciales à l'échelle du Pays. Cette procédure a été approuvée le 4 octobre 2019.

La présente modification du PLU de Houat est donc l'occasion de mettre le PLU en compatibilité avec le volet commercial du SCoT.

Les éléments présentés ci-après expliquent et justifient les modifications apportées au PLU pour mieux encadrer le développement commercial.

Contenu du volet commercial du SCoT du Pays d'Auray

Les dispositions relatives au volet commercial du SCoT figurent aux pages 29 à 57 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

« L'organisation du commerce doit contribuer à préserver la vitalité des centres des villes et bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays.

Au sein de cette organisation, le centre-ville d'Auray doit renforcer son poids spécifique par rapport aux pôles commerciaux périphériques, et jouer pleinement son rôle de « ville centre »,

les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers nécessitent d'être maintenues et confortées, en dynamisant les centres villes et en favorisant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville,

Le grand commerce qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines et génère des flux au-delà des besoins de proximité s'organiser dans le cadre d'une armature de polarités permettant de limiter les déplacements contraints,

la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs constituent une priorité. »



Sur Houat, ces objectifs se traduisent par la préservation des commerces existants et la possibilité d'en créer de nouveaux, dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Le SCoT privilégie l'implantation des nouveaux commerces de proximité dans les centralités. À Houat, la centralité correspond au bourg, aux zones U et AU du PLU.

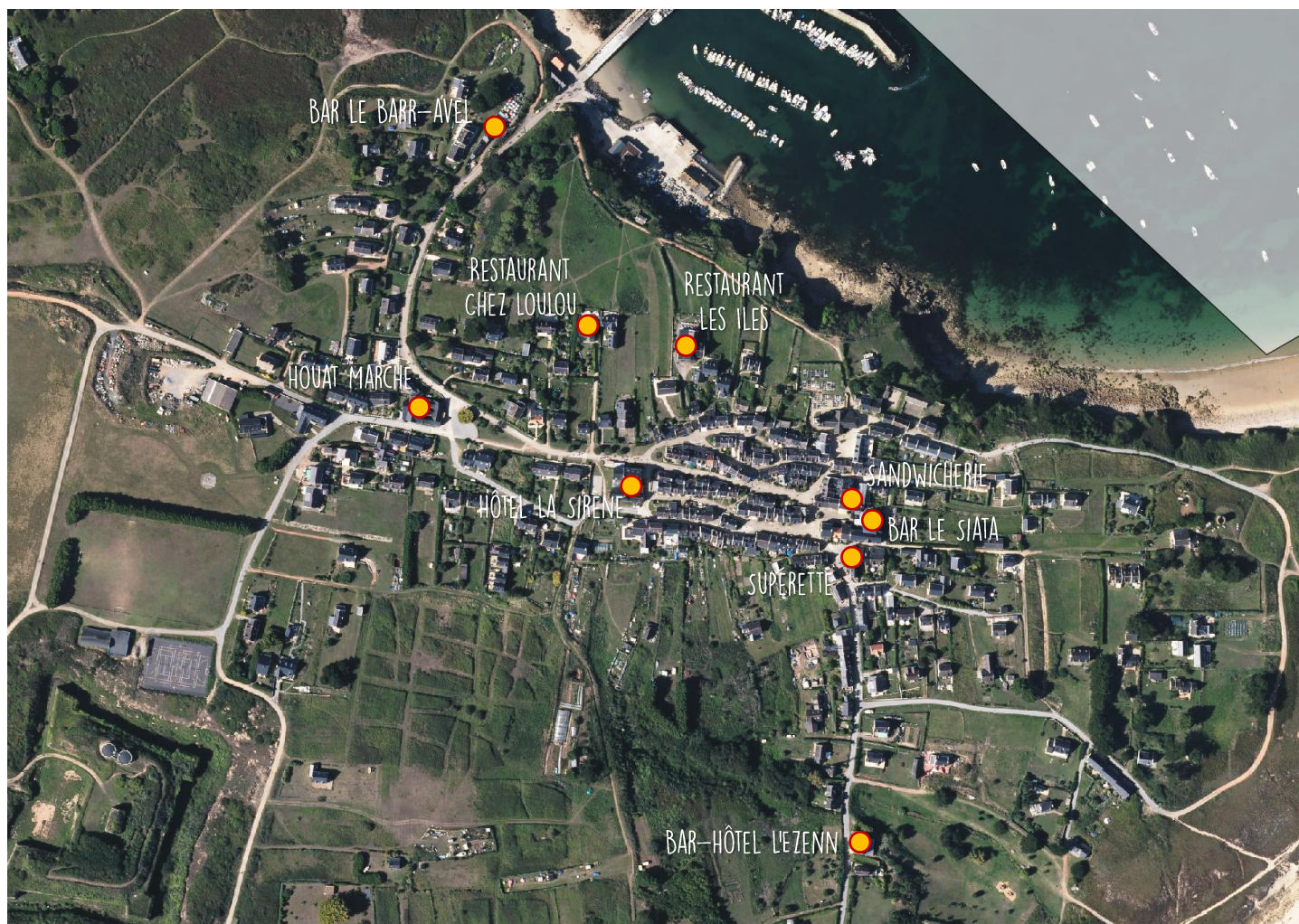
La mise en compatibilité du PLU de Houat avec le volet commercial du SCoT consiste donc en la **définition d'un périmètre de centralité** dans lequel les nouveaux commerces doivent s'implanter.

Le SCoT définit les centralités comme des espaces présentant :

- Densité du bâti
- Équipements publics et médicaux
- Espaces publics
- Mixité des fonctions urbaines
- Logique de déplacements piétons

A Houat, le bourg correspond à la seule centralité de l'île.

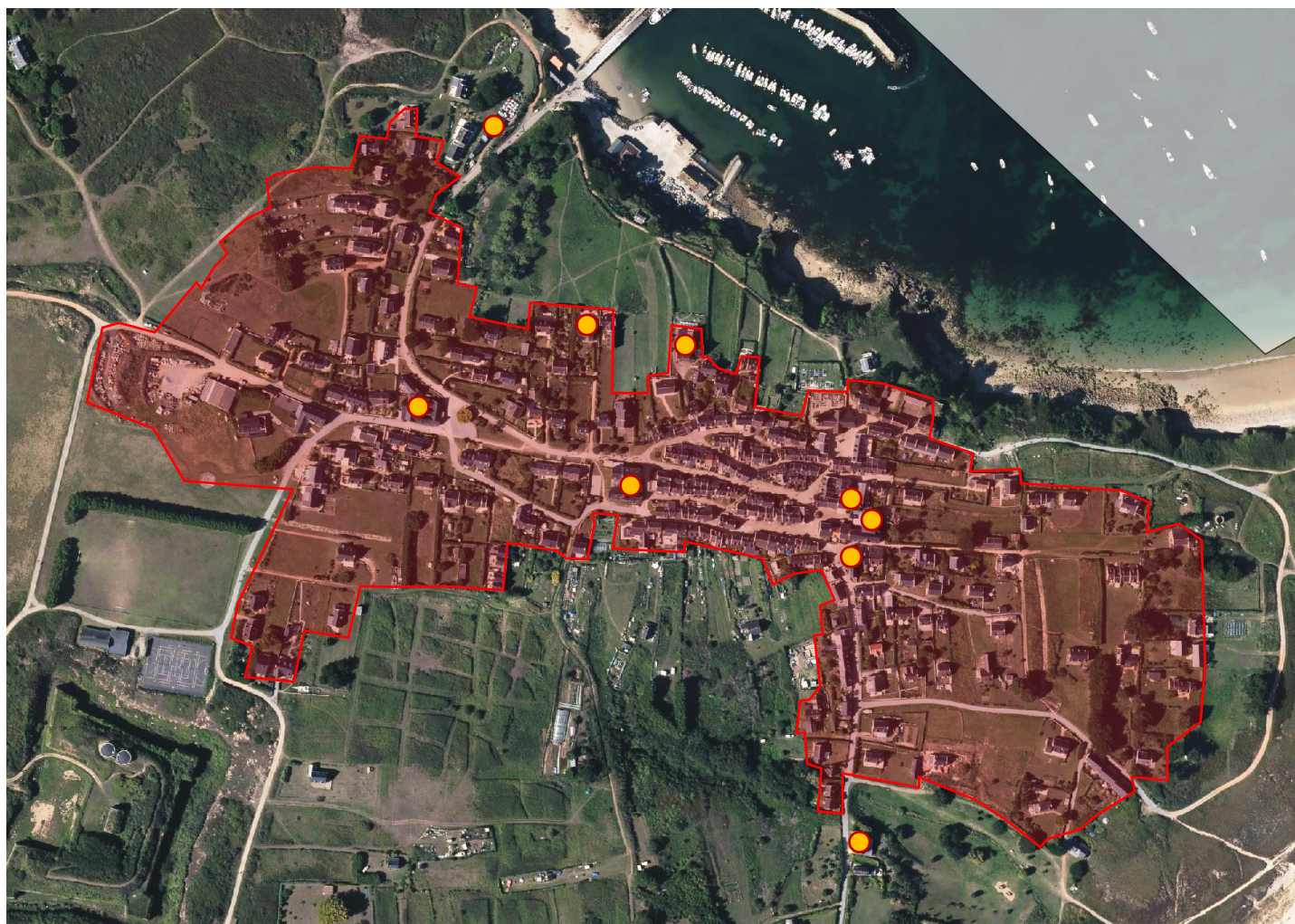
A noter que le Barr-Avel et l'Ezenn ne sont pas situés en zone U mais respectivement en zones Nds et Na. La Modification du PLU ne fait pas évoluer les droits à construire pour ces activités par rapport aux dispositions en vigueur. Les activités existantes ne sont pas remises en cause mais les constructions ne peuvent évoluer.



Localisation des commerces existants à Houat

Le périmètre d'implantation des commerces correspond aux zones Ua et Ui au PLU de Houat.

L'activité commerciale pourrait être confortée sur l'île, la commune souhaite donc un périmètre élargi pour ne pas contraindre d'éventuels projets d'installation.



Périmètre d'implantation des commerces dans le bourg

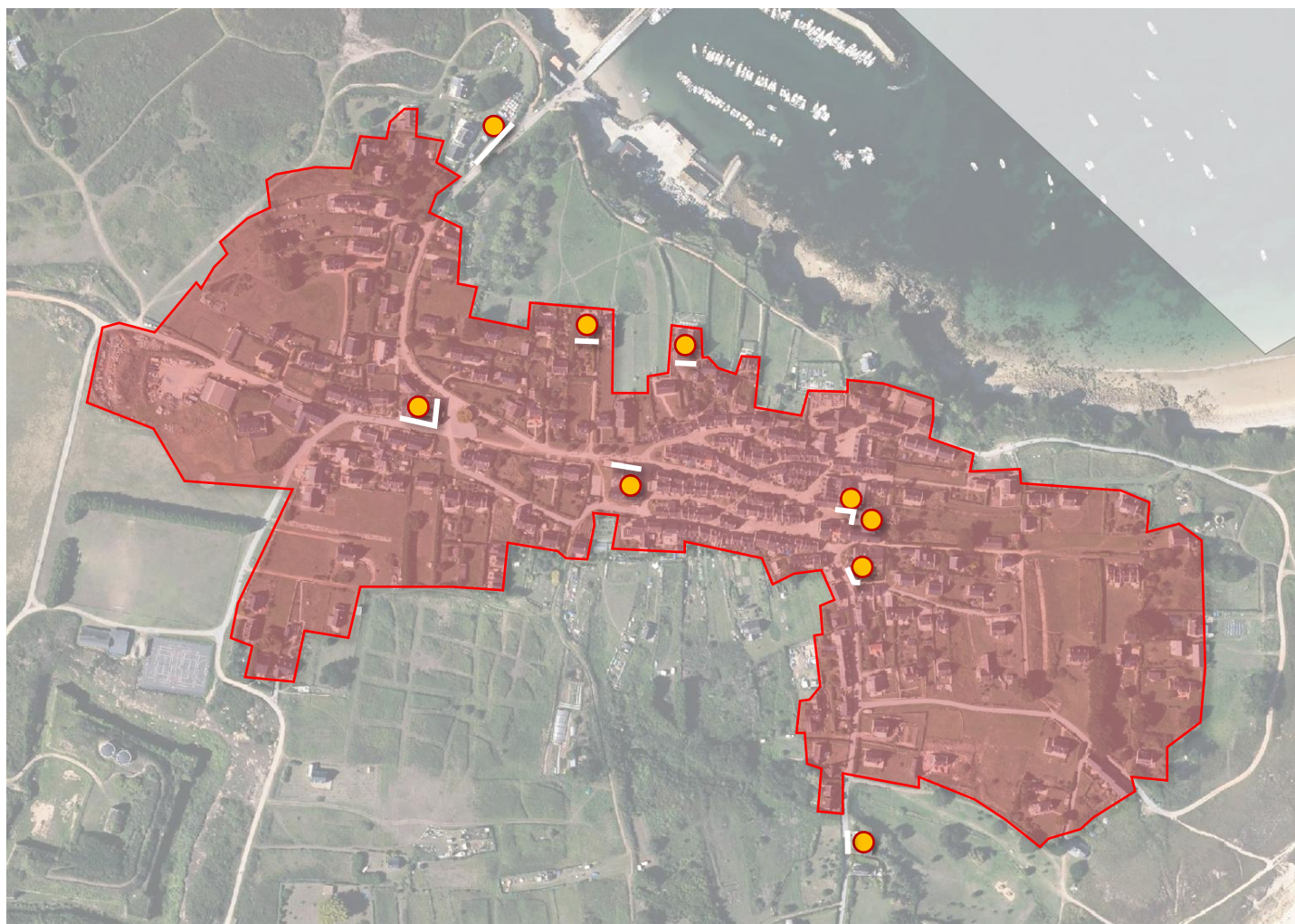
En complément du périmètre d'implantation des commerces, la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes.

Le code de l'urbanisme permet en effet d'interdire le changement de destination des locaux destinés aux activités commerciales et de services.

Les cellules concernées sont donc identifiées sur les planches graphiques du règlement du PLU : elles figurent en blanc ci-contre.

A noter la particularité pour le bâtiment de La Sirène, récemment acquis par la commune de Houat : c'est l'ensemble du bâtiment qui est concerné par l'interdiction de changement de destination. Le rez-de-chaussée et les étages.

Dans les autres cas, seuls les rez-de-chaussée commerciaux sont concernés par l'interdiction de changement de destination.



Préservation des rez-de-chaussée existant dans le bourg

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Les informations figurant ci-dessous sont reversées dans les dispositions générales du règlement écrit.

GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES :

En application des dispositions du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

Le périmètre de diversité commerciale :

Les commerces et activités de services doivent être implantés dans le périmètre figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

Des linéaires commerciaux :

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises : les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

Dans le cas de l'hôtel de La Sirène, identifié spécifiquement sur les plans de zonage, c'est l'ensemble du bâtiment qui est concerné par l'interdiction de changement de destination.

Compatibilité avec le PADD du PLU :

Le PADD du PLU affiche clairement le projet de territoire : « *Sans sous-estimer la nécessité de préserver le patrimoine naturel exceptionnel de l'île et ses paysages, la reprise démographique et le renouvellement des activités économiques constituent le premier sujet de préoccupation des élus.* ».

La préservation des activités économiques et des activités commerciales notamment sont l'objet de l'orientation 2 du PADD « Conforter les activités économiques ».

Le PADD exprime la nécessité de « développer un certain nombre d'emplois susceptibles de permettre à des familles de vivre sur l'île ». Et le document de citer les activités concernées : les activités portuaires et le nautisme, les activités touristiques (hébergement, restauration, école de voile, ...), les activités agricoles, les professionnels de santé et bien sûr les activités commerciales.

Le PADD indique qu'en matière commerciale, il s'avère nécessaire d'assurer a minima le maintien de l'activité existante.

➡ La préservation des rez-de-chaussée commerciaux et le périmètre d'implantation des commerces sont donc des dispositions compatibles avec le PADD.

2.2. Toilettage du règlement écrit

La modification du PLU est l'occasion de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit, relatives aux gabarits et à l'aspect extérieur des constructions.

1. Application d'un coefficient d'emprise au sol dans les zones U

La typologie architecturale traditionnelle de l'île est plutôt composée d'habitations de surfaces réduites, généralement mitoyennes. Bien que le PADD affiche la volonté d'ouvrir le paysage urbain à des formes plus hétérogène, il convient d'éviter que les nouvelles constructions soient en nette rupture avec cette typologie.

➡ **Afin de limiter les possibilités de réaliser des projets hors gabarit par rapport aux constructions existantes, il est donc d'imposer un coefficient d'emprise au sol maximum.**

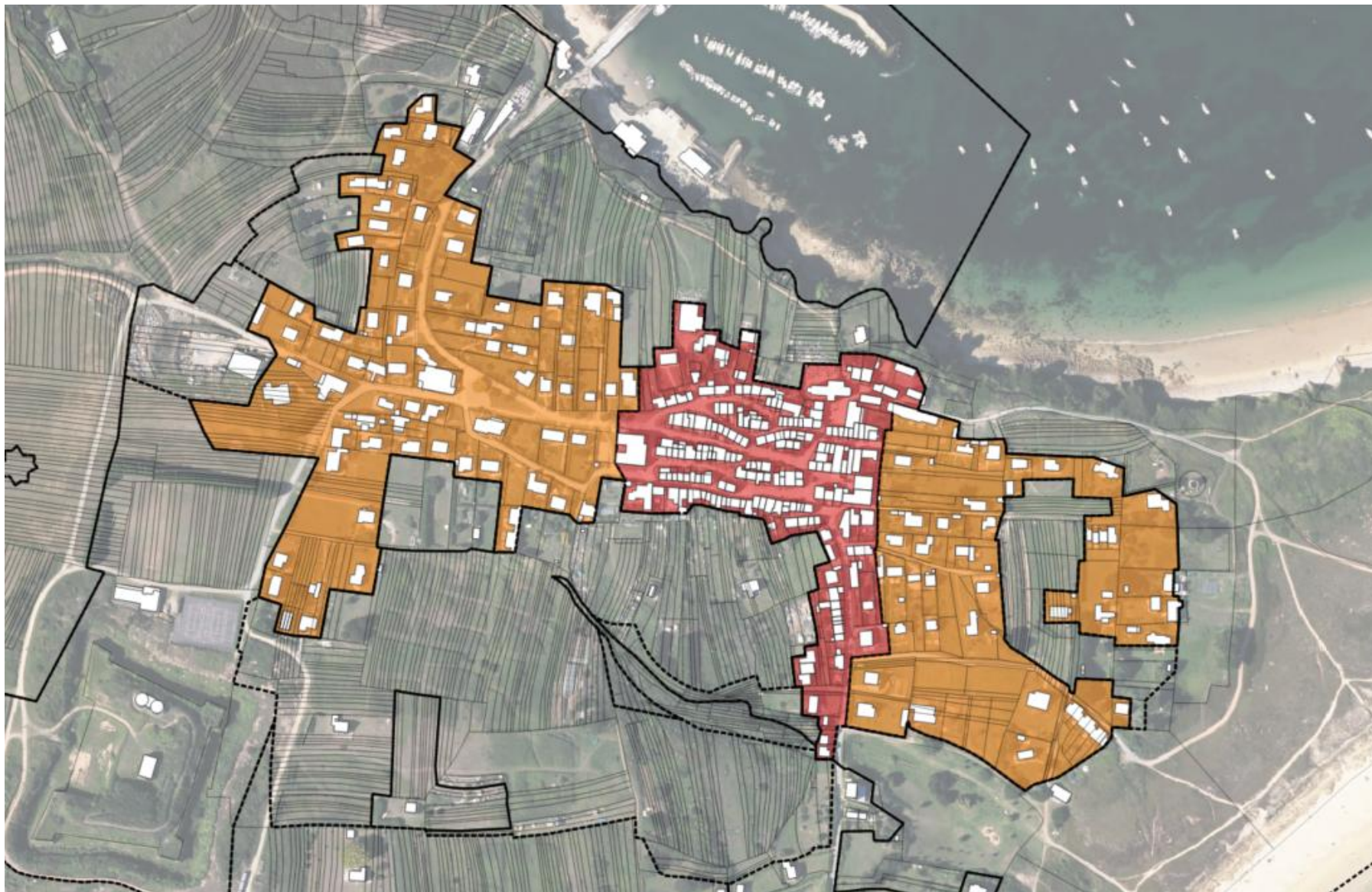
Cette disposition concerne les secteurs situés en périphérie du centre ancien, dans lesquels il reste quelques possibilités de construire dans les dents creuses et les fonds de jardin. Elle ne concerne pas le centre ancien, qui présente des caractéristiques urbaines différentes. Le centre ancien est particulièrement dense, les constructions occupent parfois 80 à 100% des parcelles. Le renouvellement urbain du centre ancien ne saurait générer des formes moins denses par application d'un coefficient d'emprise au sol maximum moins important.

L'emprise au sol dans les secteurs périphériques est donc limitée à 50% de la surface du terrain d'assiette du projet. Cette évolution entraîne la création d'une zone Ub permettant de distinguer les règles d'emprise au sol entre le centre ancien (qui reste classé Ua) et les secteurs périphériques. La limite de zone s'appuie sur le périmètre de protection du patrimoine architectural déjà existant au PLU en vigueur.

De plus, en zone Ub, dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 50%, un CES supérieur pourra être accepté, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

*L'emprise au sol correspond à la construction vue de dessus.
Définition du lexique national de l'urbanisme : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ».*

Ci-dessous, en rouge la zone Ua et en orange la zone Ub créée par la présente modification simplifiée du PLU.

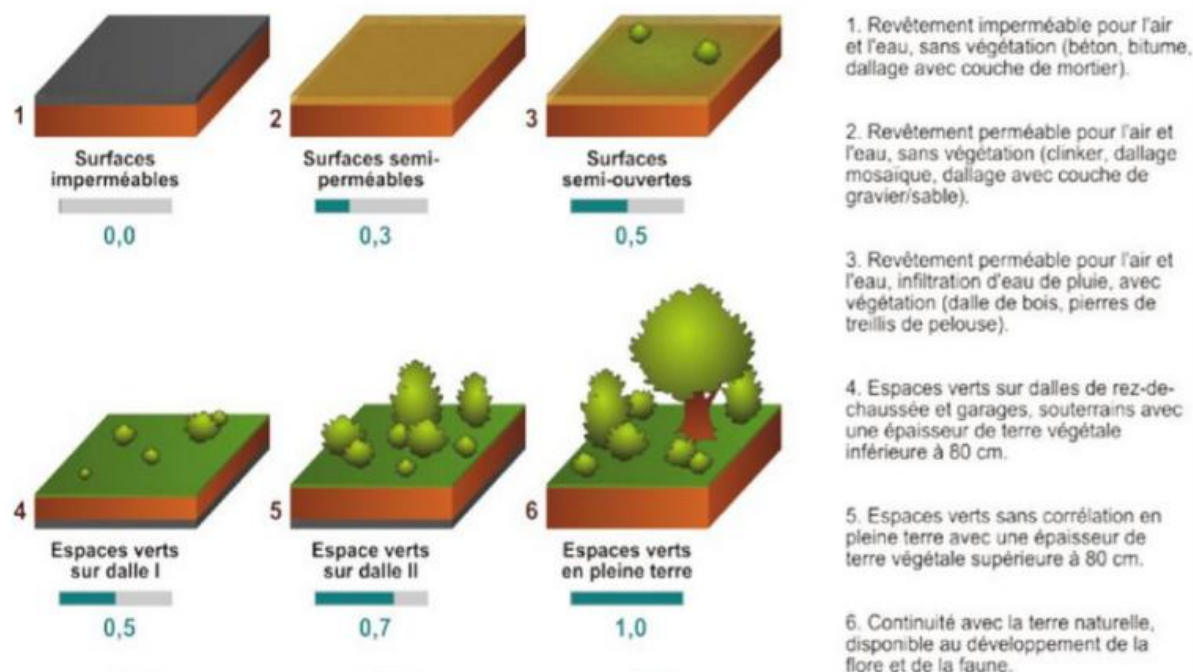


2. Application d'un coefficient de pleine terre

➡ De manière complémentaire au coefficient d'emprise au sol, il est décidé d'appliquer dans les zones Ua, Ub (créée) et Ui un coefficient de pleine terre minimum de 30%.

Cela signifie qu'au-moins 30% de la surface du terrain d'assiette du projet doit rester en pleine terre : elle ne peut être ni construite, ni imperméabilisée, ni stabilisée ou compactée. Les fonctions du sol naturel doivent être préservées.

Cela permet de préserver le rôle des sols dans la gestion des eaux pluviales, le stockage de carbone et la biodiversité.



Source : ADEME

Illustration des différents types de sols selon l'ADEME : la pleine terre est qualifiée comme « en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune ». Par opposition aux surfaces imperméables et semi-perméables ou les espaces verts sur dalle.

3. Permettre la réalisation d'abri de jardin en bois et en monopente

En zone Ua et Ub (créée) également, les dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes et donc abris de jardin prêtent à confusion.

Il est indiqué page 14, à deux reprises, que « dans tous secteur Ua, les extensions et constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'existant. »

Il est indiqué page 16 que « les teintes des constructions annexes doivent être harmonisées avec celle des façades de la construction principale ou du mur sur lequel elles s'appuient. »

➡ Afin de lever toute ambiguïté, notamment liée à la notion « d'harmonie avec l'existant », la commune souhaite que soit clairement exprimée la possibilité de réaliser, dans toute la zone Ua, y compris en secteur de patrimoine, la possibilité de réaliser des annexes en bois, sous réserve qu'il soit peint de teinte blanche. La toiture monopente doit également être autorisée sur ce type de construction.

2. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT

4. Evolutions des habitations situées en zone agricoles et naturelles

Quelques habitations existent en zone Aa et Na du plan local d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme permet que ces habitations puissent être étendues. La réalisation d'une annexe (abri de jardin par exemple) est également possible, sous réserve qu'elle soit accolée à la construction principale compte-tenu de l'application de la loi Littoral.

La charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan, révisée en 2020, fixe les seuils applicables :

- Extension des habitations existantes plafonnée à 50m² et 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu (date de référence : approbation du PLU), sous réserve ne pas compromettre la qualité des paysages.
- Une annexe (accolée) plafonnée 40m² de surface de plancher et 3,50m de hauteur au faîtage.

De plus, afin de tenir compte de la jurisprudence récente (avis du Conseil d'Etat du 30 avril 2024), il est nécessaire de tenir compte de la date de la construction pour définir le point de référence du calcul de l'emprise au sol :

- Pour les constructions postérieures à la loi Littoral du 3 janvier 1986 : comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement,
- Pour les constructions antérieures à cette loi : comparaison avec l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi.



Ces prescriptions sont reversées dans le règlement écrit des zones A et Na du PLU et modifient les dispositions applicables. Toute mention relative à la réalisation d'extensions ou d'annexes en zone Nds est supprimée, elles ne sont pas autorisées.

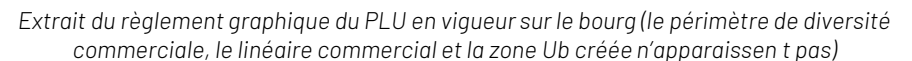


Extrait du règlement graphique du PLU sur le bourg

Dans la zone Ua du bourg, des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères sont prévues sur la partie historique.

Elles s'appliquent à l'article 10 sur les hauteurs et à l'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions.

Le secteur de patrimoine du bourg étant explicitement mentionné au PADD du PLU, il n'est pas possible de le supprimer du règlement graphique. Les modifications apportées ne concernent donc que le règlement écrit.



6. Supprimer l'obligation de réaliser un muret de clôture dans le bourg

Afin de limiter l'appropriation de l'espace public dans le domaine privé et afin de faciliter les conditions de circulation dans le bourg, la commune décide de supprimer l'obligation de réaliser des murets de pierres en cas de clôture en limite de voies et emprises publiques.

➡ **Si des clôtures doivent être réalisées en limite de voies et emprises publiques, elles devront être végétales.**

Le choix des essences devra prendre en compte les effets des racines sur les réseaux. Le recours à des espèces à racines courtes est recommandé.

7. Inciter à la pose de cuve enterrées de récupération des eaux pluviales

La commune souhaite également inciter les porteurs de projets à installer des cuves enterrées de récupération des eaux pluviales.

Elle ne souhaite pas imposer ce type de dispositifs considérant que la nature du sol peut être bloquante (roche dure).

➡ **Cette recommandation est intégrée à l'article 4 des zones Ua, Ub créée et Ui.**

8. Permettre la pose de dispositifs permettant de capter l'énergie solaire en toiture, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France

La commune souhaite permettre le recours aux énergies renouvelables et notamment pour les particuliers la pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture.

L'île étant couverte par différents périmètres de protection du patrimoine (site inscrit, site classé, monuments historiques), l'avis de l'architecte des bâtiments de France est souvent requis en cas de projet.

Afin que les porteurs de projets aient bien en tête cette situation, la commune intègre ces informations dans le règlement écrit du PLU.

➡ L'autorisation de poser des dispositifs permettant de capter l'énergie solaire est donc intégrée aux articles 11 de chaque zone.

9. Encadrer l'emprise des voies et accès permettant de desservir les terrains constructibles

Afin de limiter l'enclavement des terrains et bien que l'enjeu de circulation des véhicules soit faible sur l'île, la commune souhaite revoir et simplifier la règle d'emprise des voies et des accès permettant de desservir les terrains constructibles.

➡ Ainsi, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3,00m à une voie publique. La possibilité de réduire cette largeur en cas de contrainte technique, urbanistique ou de sécurité est maintenue.

Il est également décidé de faire appliquer cette règle à toute la commune (et pas seulement au bourg).

2. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT

10. Instaurer, sur les zones U à vocation d'habitation du bourg une servitude de résidence principale.

➡ Afin de lutter contre les difficultés d'accès au logement sur l'île et de manière complémentaire au projet de logements porté par la commune et AQTa sur la zone AU Est du bourg (DPMEC en cours), **il est décidé d'instaurer, conformément à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, une servitude de résidence principale sur les zones U à vocation d'habitat du bourg** (Ua existant et Ub créé par la présente procédure).

Cette servitude est issue de la loi du 19/11/2024 (dite loi « Le Meur-Echaniz »). Elle vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme et offre la possibilité d'imposer dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale.

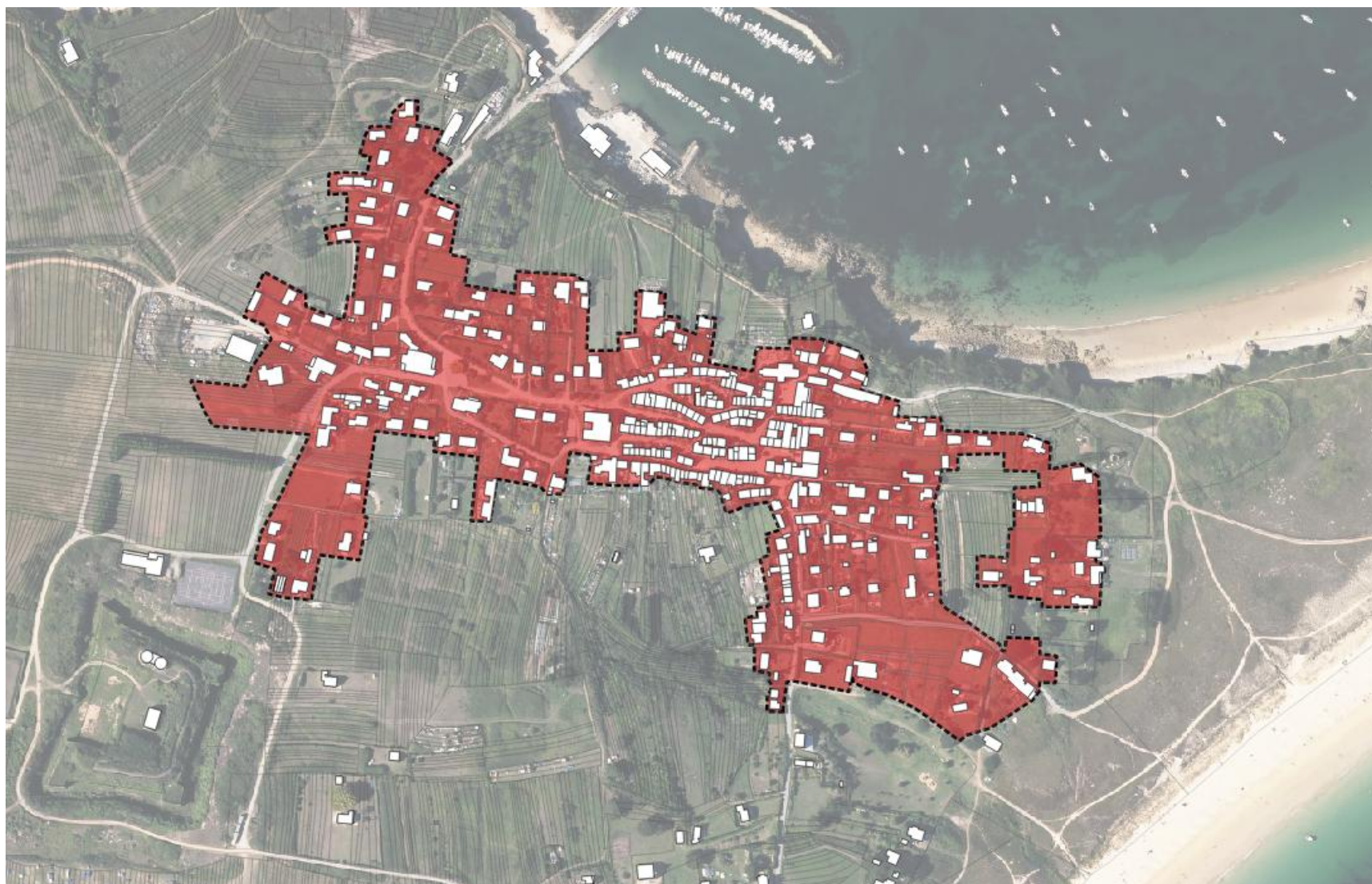
Au sein du périmètre défini par le PLU, il est possible :

- 
- De louer sa résidence principale en meublé, jusqu'à 120 jours par an (4 mois)
 - De rénover ou agrandir sa résidence secondaire
 - De vendre librement une résidence principale ou secondaire
 - Qu'une résidence principale déjà construite devienne une résidence secondaire

En revanche, il n'est pas possible :

- 
- **De construire une résidence secondaire ou tout autre logement qui ne serait pas une résidence principale** (investissement locatif de tourisme...)
 - De revendre sa nouvelle construction à des fins de résidence secondaire

Ci-dessous, en rouge, le périmètre instauré dans le règlement écrit par la présente procédure, dans lequel toutes les constructions nouvelles de logements devront être à usage exclusif de résidence principale.



Ci-dessous, les éléments extraits du dossier de DPMEC n°2, justifiant les enjeux liés au logement à l'année sur l'île

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.

Ci-dessous, les éléments extraits du dossier de DPMEC n°2, justifiant les enjeux liés au logement à l'année sur l'île

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). La mise en place de cet outil se fera par le biais d'une autre procédure.

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 206-2022, 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).*

Compatibilité avec le PADD du PLU :

Les modifications apportées au règlement écrit, consistent à :

- Faire appliquer un coefficient d'emprise au sol maximal dans les tissus périphériques du bourg,
- Faire appliquer un coefficient de pleine terre de 30% dans les zones U du PLU,
- Autoriser pour les annexes les toitures monopente et le recours au bois,
- Permettre l'extension et les annexes accolées aux constructions situées dans les zones A et N, conformément à la réglementation en vigueur,
- Supprimer l'obligation de réaliser des murets de clôture en limite de voie et emprise publique dans le bourg,
- Encadrer la largeur des voies desservant les terrains constructibles,
- Faire appliquer les prescriptions architecturales prévues pour le centre ancien à tout le bourg,
- Permettre l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture et inciter à la pose de cuves enterrées,
- Instaurer une servitude de résidence principale sur les zones U à vocation d'habitat.

➡ Ce sont des modifications mineures, qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD. L'instauration de la servitude de résidence principale participe à l'objectif de stabiliser la population de l'île, notamment en accueillant des familles.

3. Modification des pièces du PLU

Règlement écrit – avant modification

1 – Dispositions générales

Aucune mention

Règlement écrit – après modification

1 – Dispositions générales

[...]

Titre 12 – Gestion des implantations commerciales

En application des dispositions du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

Le périmètre de diversité commerciale :

Les commerces et activités de services doivent être implantés dans le périmètre figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

Des linéaires commerciaux :

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises : les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

Dans le cas de l'hôtel de La Sirène, identifié spécifiquement sur les plans de zonage, c'est l'ensemble du bâtiment qui est concerné par l'interdiction de changement de destination.

Règlement écrit – avant modification

1 – Dispositions générales

Aucune mention

Règlement écrit – après modification

1 – Dispositions générales

[...]

Titre 13 – Servitude de résidence principale

Certains terrains sont concernés par la servitude de résidence principale, utilisée en application des dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans ces secteurs, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.

Cette servitude est issue de la loi du 19/11/2024 (dite loi « Le Meur-Echaniz »). Elle vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme et offre la possibilité d'imposer dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale.

Au sein du périmètre défini par le PLU, il est possible :

- De louer sa résidence principale en meublé, jusqu'à 120 jours par an (4 mois)
- De rénover ou agrandir sa résidence secondaire
- De vendre librement une résidence principale ou secondaire
- Qu'une résidence principale déjà construite devienne une résidence secondaire

En revanche, il n'est pas possible :

- De construire une résidence secondaire ou tout autre logement qui ne serait pas une résidence principale (investissement locatif de tourisme...)
- De revendre sa nouvelle construction à des fins de résidence secondaire

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua

Ua – zone d'urbanisation existante

Secteur d'urbanisation dense et continue, destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles.

[...]

ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat doit être conforme à l'article 3, et ménager une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Les programmes de plus de 10 logements sous réserve qu'ils s'insèrent dans des opérations comprenant à minima 15 % de logements sociaux et 15 % d'accession aidée à la propriété.

[...]

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

[...]

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua **et Ub**

Ua **et Ub** – zone d'urbanisation existante

- **Ua** : Secteur d'urbanisation dense et continue, **historique**, destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles.
- **Ub** : **secteur d'urbanisation plus récente, au caractéristiques urbaines et architecturales moins marquées.**

[...]

ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat doit être conforme à l'article 3, et ménager une densité minimale de 20 logements par hectare.
- Les programmes de plus de 10 logements sous réserve qu'ils s'insèrent dans des opérations comprenant à minima 15 % de logements sociaux et 15 % d'accession aidée à la propriété.
- **Les constructions nouvelles de logement doivent être à usage exclusif de résidence principale.**

[...]

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

En zone Ua : Sans objet

En zone Ub : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 50%, un CES supérieur pourra être accepté, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

De plus, au-moins 30% de la surface du terrain d'assiette du projet doit rester en pleine terre : elle ne peut être ni construite, ni imperméabilisée, ni stabilisée ou compactée. Les fonctions du sol naturel doivent être préservées.

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua et Ui

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

Ecoulement des eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) par le biais de réservoirs, suivis de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales) et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

[...]

Dispositions particulières aux zones Ui

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

[...]

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua, **Ub** et Ui

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

Ecoulement des eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) par le biais de réservoirs, suivis de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales) et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire.

L'installation d'une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales est fortement recommandée. En cas d'impossibilité technique due notamment à la nature du sol, l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales est permise.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

[...]

Dispositions particulières aux zones Ui

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 50%, un CES supérieur pourra être accepté, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

De plus, au-moins 30% de la surface du terrain d'assiette du projet doit rester en pleine terre : elle ne peut être ni construite, ni imperméabilisée, ni stabilisée ou compactée. Les fonctions du sol naturel doivent être préservées.

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur Ua :

Les constructions pourront atteindre une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout, 9 mètres au faîtage, et 3.5 mètres à l'acrotère pour les seules extensions.

Epannelage :

La hauteur du corps principal du bâtiment devra ménager un décroché au faîtage ou à l'égout avec les maisons voisines. Il sera compris entre 0,75 m et 1,5 m en plus ou en moins, par rapport à la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans le cas des façades de plus de 10 mètres de longueur, une rupture de hauteur devra être introduite, en respectant ces principes.

Les hauteurs autorisées par le règlement pourront être limitées si la construction projetée au sud d'une construction voisine se trouve trop proche de celle-ci, et notamment si son ombre porte atteinte à l'ensoleillement hivernal des pièces de vie d'une construction pré-existante.

Dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle située au sud d'un logement existant devra respecter, en tout point, une distance au moins égale à deux fois sa hauteur par rapport aux baies éclairant les pièces principales de ce logement.

Dans les secteurs de patrimoine identifiés au plan :

- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent à cheval sur l'égout de toiture (lucarnes gerbières), la hauteur de l'égout se trouve à 4 mètres maximum, avec un faîtage à 7,5 mètres maximum.
- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent en dessous de l'égout de toiture, la hauteur de l'égout de toiture est à 5 mètres maximum, avec un faîtage à 8 mètres maximum.
- Les maisons de bourg (qui comportent trois niveaux habitables) les hauteurs ne pourront excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua **et Ub**

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur Ua, **dont le secteur de patrimoine identifié sur les plans :**

Les constructions pourront atteindre une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout, 9 mètres au faîtage, et 3.5 mètres à l'acrotère pour les seules extensions, **sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent à cheval sur l'égout de toiture (lucarnes gerbières), la hauteur de l'égout se trouve à 4 mètres maximum, avec un faîtage à 7,5 mètres maximum.
- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent en dessous de l'égout de toiture, la hauteur de l'égout de toiture est à 5 mètres maximum, avec un faîtage à 8 mètres maximum.
- Les maisons de bourg (qui comportent trois niveaux habitables) les hauteurs ne pourront excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Epannelage :

La hauteur du corps principal du bâtiment devra ménager un décroché au faîtage ou à l'égout avec les maisons voisines. Il sera compris entre 0,75 m et 1,5 m en plus ou en moins, par rapport à la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans le cas des façades de plus de 10 mètres de longueur, une rupture de hauteur devra être introduite, en respectant ces principes.

Les hauteurs autorisées par le règlement pourront être limitées si la construction projetée au sud d'une construction voisine se trouve trop proche de celle-ci, et notamment si son ombre porte atteinte à l'ensoleillement hivernal des pièces de vie d'une construction pré-existante.

Dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle située au sud d'un logement existant devra respecter, en tout point, une distance au moins égale à deux fois sa hauteur par rapport aux baies éclairant les pièces principales de ce logement.

Dans les secteurs de patrimoine identifiés au plan :

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs Ua :

Les extensions et constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

Toiture :

Les toitures du corps principal de bâtiment doivent comporter deux pentes et être réalisées en matériau d'aspect «ardoise».

En dehors du secteur de patrimoine identifié au plan de zonage, les installations solaires en toiture sont autorisées, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la teinte sombre des toitures sur lesquelles elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas une saillie de plus de 20 cm par rapport à la pente de toit.

Les châssis de toiture sont autorisés et devront être encastrés.

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans des ensembles mitoyens, les ouvertures de fenêtres en pignon sont interdites, sauf en limite de l'espace public.

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua **et Ub**

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs Ua, **dont le secteur de patrimoine identifié sur les plans :**

Les extensions et constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

Les abris de jardin pourront avoir une toiture monopente et leurs façades pourront être bardées de bois sous réserve qu'il soit peint de teinte blanche de teinte blanche.

Toiture :

Les toitures du corps principal de bâtiment doivent comporter deux pentes et être réalisées en matériau d'aspect «ardoise».

Les solins seront réalisés en saillie par rapport à la toiture. Les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 50 degrés. Les annexes dotées de toiture terrasse pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

~~En dehors du secteur de patrimoine identifié au plan de zonage, les installations solaires en toiture sont autorisées, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la teinte sombre des toitures sur lesquelles elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas une saillie de plus de 20 cm par rapport à la pente de toit.~~

Les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la teinte sombre des toitures sur lesquelles elles s'inscrivent et sous réserve de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France lorsqu'il est requis.

Les châssis de toiture sont autorisés et devront être encastrés.

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans des ensembles mitoyens, les ouvertures de fenêtres en pignon sont interdites, sauf en limite de l'espace public.

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec l'existant. **Les structures et bardages bois des annexes sont autorisés.**

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS(suite)

Clôtures :

- > Sur rue (en limite de voie ou d'emprise de publique) :
 - Petits murets fleuris qui participent à l'authenticité de l'île,
 - Végétalisation laissant l'espace de présentation situé entre rue et façade ouvert.
- > En limite séparative de propriété et simplement dans ce cadre, les clôtures peuvent répondre à l'un des types suivants :
 - Un muret de 80 cm, surmonté d'une grille, d'une lisse en bois, ou d'une haie végétale. Le tout ne pourra pas excéder une hauteur de 1,60 m.
 - Une simple haie végétale d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - Un grillage noyé dans une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,60m.
 - Une palissade en bois d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- > En fond de parcelle lorsque le jardin est ouvert sur l'espace public, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :
 - Murs bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'une lisse en bois, le tout ne pouvant excéder 1.20 m
 - Haie végétale
 - Grillage noyé dans une haie végétale

L'implantation de toute clôture, induit une obligation d'entretien régulier. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et massifs.

Dans le secteur de patrimoine identifié au règlement graphique :

Toiture :

Les solins seront réalisés en saillie par rapport à la toiture. Les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 50 degrés. Les annexes dotées de toiture terrasse pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

[...]

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua **et Ub**

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS(suite)

Clôtures :

- > Sur rue (en limite de voie ou d'emprise de publique) :
 - ~~— Petits murets fleuris qui participent à l'authenticité de l'île,~~
 - Végétalisation laissant l'espace de présentation situé entre rue et façade ouvert.
- > En limite séparative de propriété et simplement dans ce cadre, les clôtures peuvent répondre à l'un des types suivants :
 - Un muret de 80 cm, surmonté d'une grille, d'une lisse en bois, ou d'une haie végétale. Le tout ne pourra pas excéder une hauteur de 1,60 m.
 - Une simple haie végétale d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - Un grillage noyé dans une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,60m.
 - Une palissade en bois d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- > En fond de parcelle lorsque le jardin est ouvert sur l'espace public, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :
 - Murs bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'une lisse en bois, le tout ne pouvant excéder 1.20 m
 - Haie végétale
 - Grillage noyé dans une haie végétale

L'implantation de toute clôture, induit une obligation d'entretien régulier. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et massifs.

~~Dans le secteur de patrimoine identifié au règlement graphique :~~~~Toiture :~~

~~Les solins seront réalisés en saillie par rapport à la toiture. Les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 50 degrés. Les annexes dotées de toiture terrasse pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.~~

[...]

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Na

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf 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 de la zone :

- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine,
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, et de 50 % de la surface de la construction existante,
- La construction d'annexes détachées de la construction, sous réserve qu'elles soient inférieures à 30 m² d'emprise au sol et à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 mètres.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Na

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf 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 de la zone :

- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine,
- L'extension mesurée des ~~constructions habitations~~ existantes ~~pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone~~, dans la limite de ~~50m² d'emprise au sol, et de 50 % de la surface~~ l'emprise au sol de la construction existante, calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03 01 1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03 01 1986) pour constructions antérieures à cette loi, ~~avec un maximum de 50m² d'emprise au sol.~~
- La construction d'une annexe ~~s détachées de~~ accolée à la construction principale, sous réserve qu'elles ~~soient~~ inférieures ~~à 30 m² d'emprise au sol~~ 40m² de surface de plancher et à 3,5 mètres de hauteur. ~~Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 mètres.~~
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones A

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf 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 de la zone :

- La rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 111-3 du code rural).
- L'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- Dans le cadre de ces limites de surface, sans pouvoir être cumulées, la construction d'annexes, sous réserve qu'elles soient inférieures à 30 m² d'emprise au sol et à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 m.
- L'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones A

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf 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 de la zone :

- La rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 111-3 du code rural).
- L'extension mesurée des ~~constructions habitations~~ existantes ~~pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone~~, dans la limite de ~~50m² d'emprise au sol, et de 50 % de la surface~~ l'emprise au sol de la construction existante, calculée par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi Littoral (03 01 1986) et calculée par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'entrée en vigueur de la loi Littoral (03 01 1986) pour constructions antérieures à cette loi, ~~avec un maximum de 50m² d'emprise au sol.~~
- La construction d'une annexe ~~s détachées de~~ accolée à la construction principale, sous réserve qu'elles soient inférieures ~~s à 30m² d'emprise au sol~~ 40m² de surface de plancher et à 3,5 mètres de hauteur. ~~Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 mètres.~~
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Nds

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions pour des opérations admises dans la zone peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.

Dispositions particulières aux zones Ua, Ui, Ne et A

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique, dont les dimensions seront comprises entre 2,5 et 3,5 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Lorsqu'elles mesurent plus de 3 mètres de large, des bandes plantées devront être préservées en limite d'emprise des parcelles privées. Les chaussées ne comporteront pas de trottoirs.
- Les voies de dessertes des parcelles devront être réalisées de manière à conforter le réseau de voiries. Elles devront a minima présenter un caractère communiquant, permettant la traversée des îlots, au moins par le biais de cheminements piétons, et être accessibles au public.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Nds

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ~~Les extensions pour des opérations admises dans la zone peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.~~
- ~~La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.~~

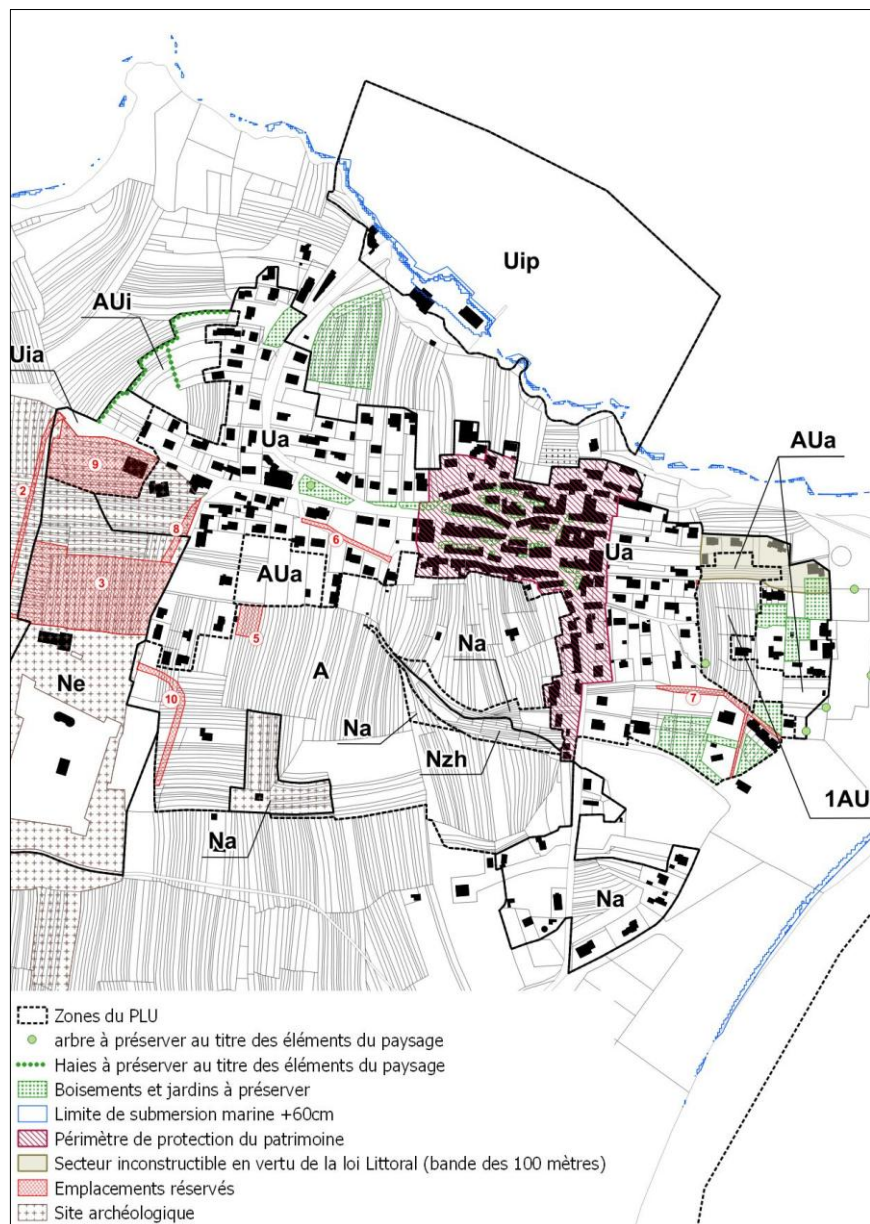
La hauteur des constructions éventuellement autorisée doit être strictement limitée à ce qui est nécessaire à leur utilité.

Dispositions particulières aux zones Ua **et Ub**, Ui, Ne et A

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

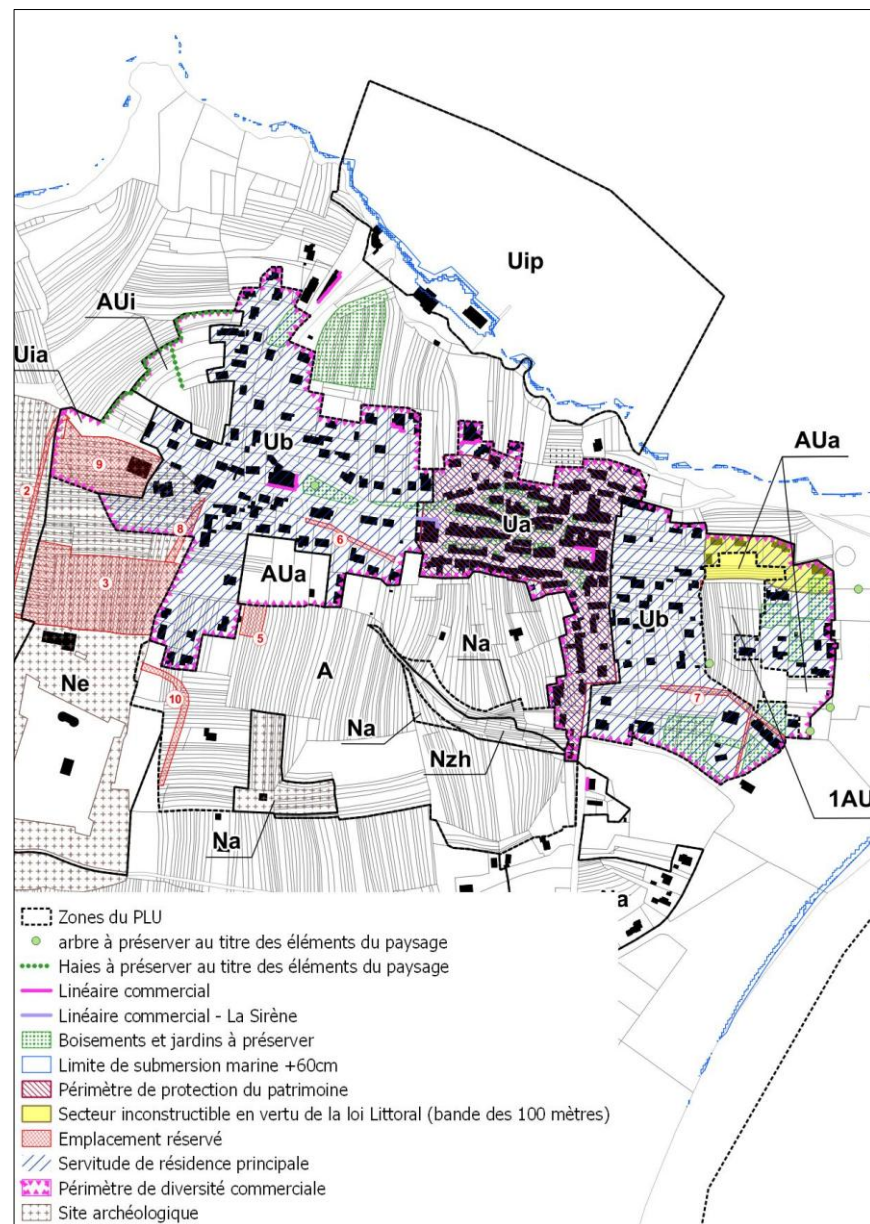
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès **d'une largeur de 3,00m minimum** à une voie publique, ~~dont les dimensions seront comprises entre 2,5 et 3,5 mètres~~. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Lorsqu'elles mesurent plus de 3 mètres de large, des bandes plantées devront être préservées en limite d'emprise des parcelles privées. Les chaussées ne comporteront pas de trottoirs.
- Les voies de dessertes des parcelles devront être réalisées de manière à conforter le réseau de voiries. Elles devront a minima présenter un caractère communiquant, permettant la traversée des îlots, au moins par le biais de cheminements piétons, et être accessibles au public.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Règlement graphique – avant modification



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le bourg

Règlement graphique – après modification



Extrait du règlement graphique du PLU modifié sur le bourg – les modifications apportées par la DPMEC en cours n'apparaissent pas

4. Incidences prévisibles sur l'environnement

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT	Les modifications apportées permettent de préserver les commerces existants. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
Toilettage du règlement	Les modifications apportées au règlement écrit, consistent à : - Faire appliquer un coefficient d'emprise au sol maximal de 50% dans les tissus périphériques du bourg (création d'une zone Ub), - Faire appliquer un coefficient de pleine terre de 30% dans les zones U du PLU, - Autoriser pour les annexes les toitures monopente et le recours au bois, - Permettre l'extension et les annexes accolées aux constructions situées dans les zones A et N, conformément à la réglementation en vigueur, - Supprimer l'obligation de réaliser des murets de clôture en limite de voie et emprise publique dans le bourg, - Encadrer la largeur des voies desservant les terrains constructibles, - Faire appliquer les prescriptions architecturales prévues pour le centre ancien à tout le bourg, - Permettre l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture et inciter à la pose de cuves enterrées, - Instaurer une servitude de résidence principale sur les zones U à vocation d'habitat. Elles ont une incidence positive sur la préservation des sols, la préservation du paysage urbain et la production d'énergie renouvelable.



L'autorité environnementale a considéré, dans son avis n°2025AB48 du 22 mai 2025 que ces ajustements n'ont pas d'incidence potentielle notable sur l'environnement, voire auront un effet positif sur l'environnement.