

ILE DE HOUAT



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

PLU approuvé le 10 02 2017
Mise en compatibilité n°1 approuvée le 28 01 2025
Modification simplifiée n°1 approuvée le 11 12 2025

TerritOireS
En Mouvement

Le territoire de Houat est, par définition s'agissant d'un territoire insulaire, délimité et fini. Les exigences de protection du littoral circonscrivent d'autant les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

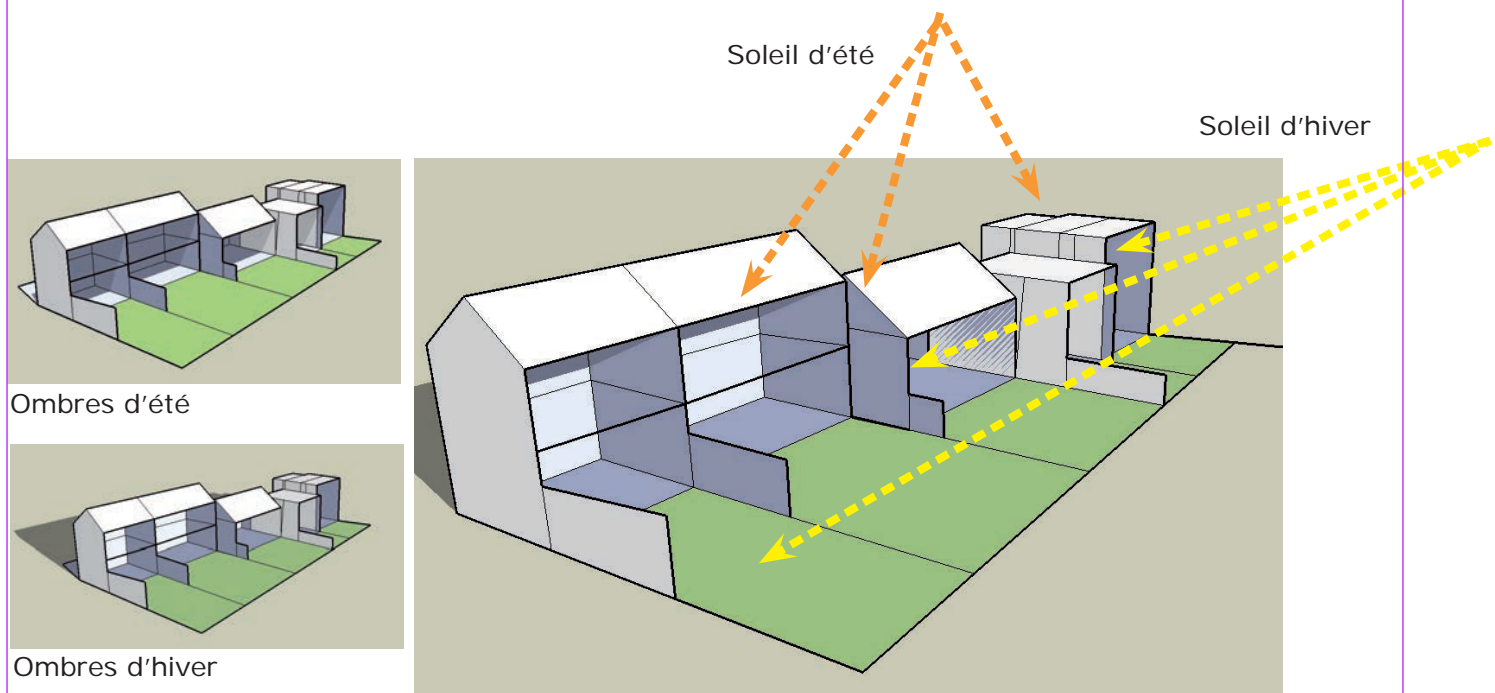
Celles-ci s'avèrent toutefois largement suffisantes, pour assurer le développement du parc de logements, pour peu que les aménagements soient gérés de manière cohérente.

Le souci d'économie d'espace et d'organisation de l'urbanisation en vue de préserver à long terme les possibilités d'installation revêtent donc une exigence particulière. Il s'agira, en particulier, de veiller à ce qu'aucune parcelle ne se trouve enclavée sans possibilité de desserte, d'une part, et que les tissus urbains puissent évoluer selon un phénomène de densification progressive.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent une forme d'organisation collective permettant de satisfaire cet objectif, tout en répondant aux orientations formulées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à savoir :

- assurer la diversité de l'habitat,
- réaliser des logements économes sur le plan énergétique,
- limiter le rythme d'urbanisation à un niveau acceptable en termes de gestion des flux, de matériaux, notamment,
- préserver les formes urbaines caractéristiques de l'île,
- préserver le patrimoine architectural dans le secteur central du bourg.

DES IMPLANTATIONS POUR DES CONSTRUCTIONS ÉCONOMES D'ÉNERGIE



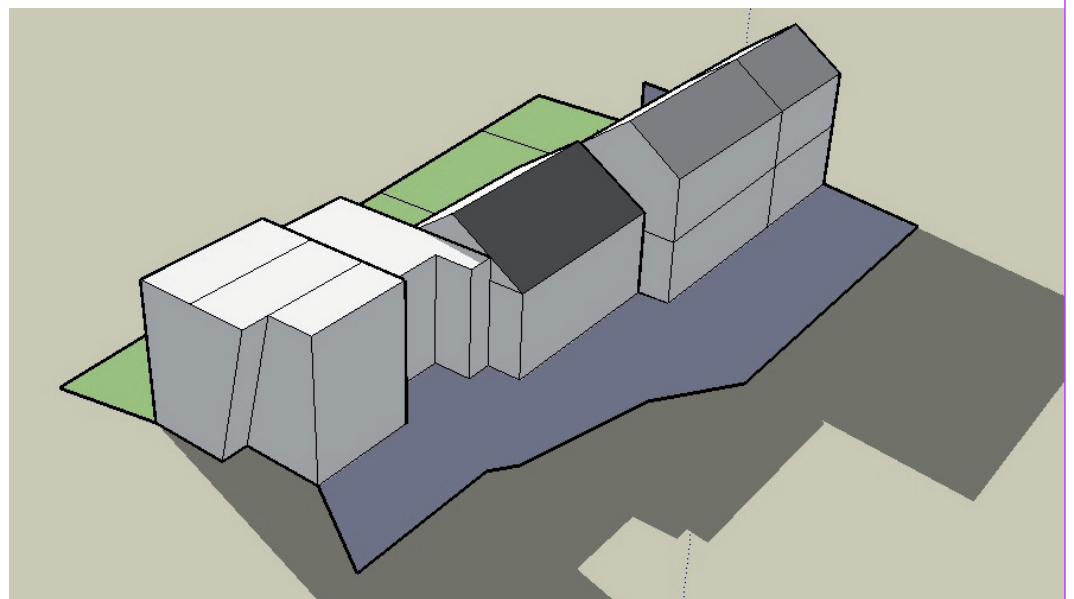
Les **expositions nord-sud**, conformes aux implantations traditionnelles observées sur l'île, permettent d'assurer un ensoleillement hivernal maximal, le soleil, bas sur l'horizon pénétrant très largement dans les logements, et assurant ainsi un **apport énergétique passif**.

Dans cette perspective, il est souhaitable d'avoir **au sud** des façades largement vitrées, ouvertes, pour plus d'intimité des logements sur **des espaces verts privés**.

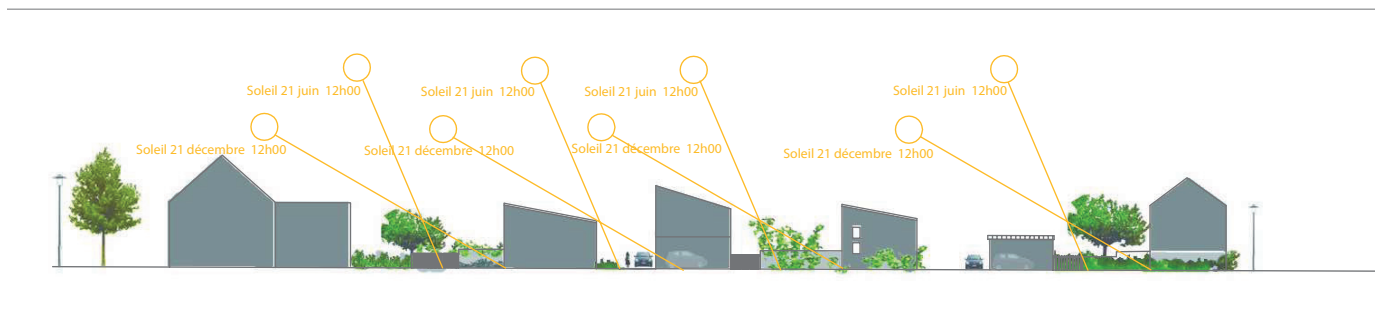
En été au contraire, l'ensoleillement vertical permet d'éviter les surchauffes plutôt observées sur les orientations ouest dans le courant de l'après-midi.

Les **façades nord**, majoritairement ombragées, doivent au contraire être **peu ouvertes** - et plutôt sur des pièces fonctionnelles jouant le rôle d'espaces tampon-, **et parfaitement isolées**.

De même, les **implantations en mitoyenneté**, même si elles ne sont pas systématiquement imposées, permettent d'éviter les déperditions énergétiques.



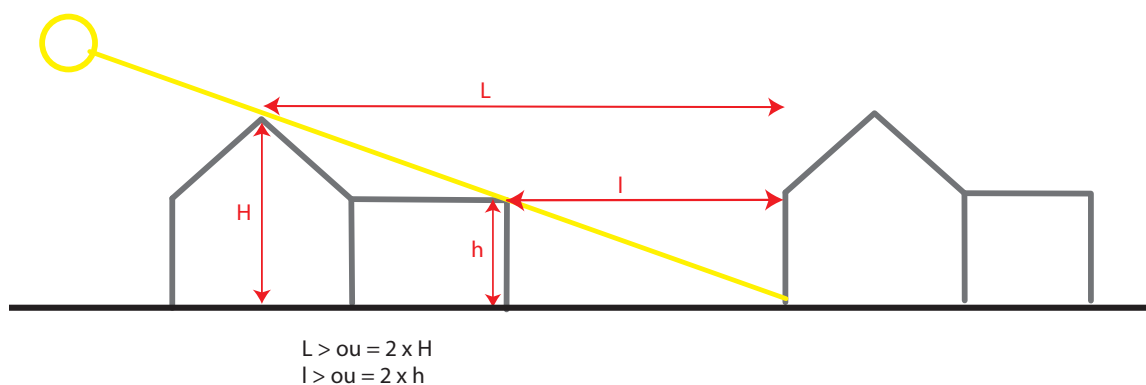
POUR UNE DENSITÉ NE NUISANT PAS À L'INTIMITÉ NI À L'ENSOLEILLEMENT



Dans le cadre d'une recherche d'optimisation de l'espace, il convient de veiller à ce que la densification ne nuise pas à la qualité des logements. On veillera notamment à ce que les « ombres portées » des constructions nouvelles ne portent pas préjudice aux constructions déjà existantes.

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.



Par ailleurs, afin de préserver l'intimité des jardins, des clôtures pourront être réalisées dans la continuité des pignons des constructions, sur une longueur de 10 mètres au droit de la construction, dans les limites de hauteurs fixées par le règlement. Les ouvertures sur les pignons ne sont pas autorisées.

POUR UNE DENSIFICATION PROGRESSIVE DANS LE TEMPS

Le SCOT dispose que les opérations situées dans le tissu urbain doivent se faire selon un principe d'élévation de la densité, cette densité, qui peut atteindre plus de 30 logements/ hectare dans le coeur de bourg est de l'ordre de **20 logements par hectare dans les secteurs périphériques et les extensions d'urbanisation.**

Cette densité suppose un effort d'optimisation par rapport aux projets réalisés ces dix dernières années, mais reste largement en-deçà des densités observées dans le secteur identifié comme «secteur patrimonial», où les logements sont trop exigus pour répondre aux standards de confort actuel des constructions.

En outre, les capacités de construction à l'intérieur de l'enveloppe construite dépassent largement le rythme de constructions que s'est fixé la commune.

Il importe toutefois d'anticiper le phénomène de densification qui pourra avoir lieu ultérieurement en créant **un tissu urbain favorable à la structuration d'alignements bâtis** conformément aux formes urbaines traditionnellement observées.

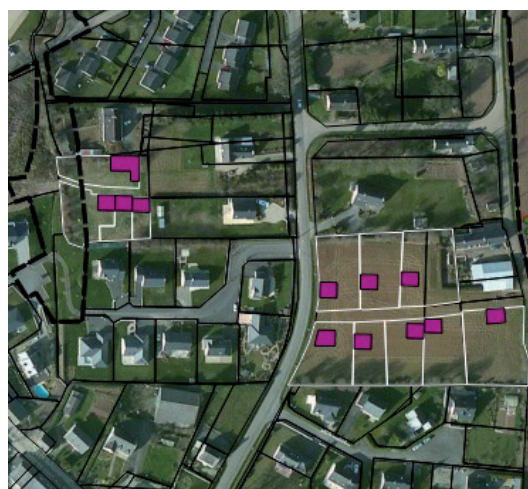
L'exemple ci-contre montre comment l'objectif de densité assigné par le SCoT pourra être atteint sans hypothéquer à court terme la possibilité de réaliser des constructions réparties de manière homogène sur les différents secteurs encore disponibles dans le tissu du bourg :

- le règlement fixe comme condition d'obtention d'une autorisation de construire l'insertion de la construction dans un plan d'ensemble doté de voiries traversantes - source de limitation des surfaces de desserte et d'un réseau de communication cohérent, et garantissant la possibilité d'optimisation des terrains jusqu'à une densité de 20 logements/hectares. Ces voiries seront dès que possible orientées est/ouest, et tracées de manière à permettre une orientation favorable des constructions au sud sur des espaces privatifs extérieurs.

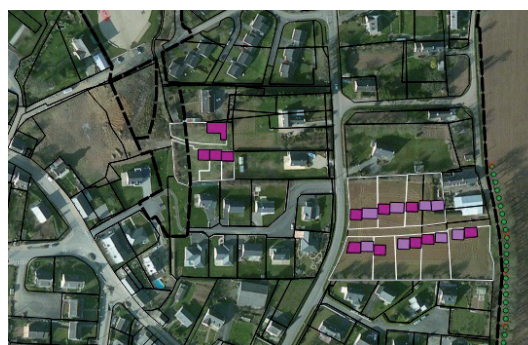
- le découpage des parcelles doit pouvoir ensuite se réaliser «en long», sans création de voies nouvelles. Afin d'assurer la possibilité d'implantation de constructions nouvelles selon cette configuration, le règlement proscrit les ouvertures sur les pignons.

Le schéma ci-contre évoque une forme possible de structuration, proposée à titre d'illustration.

A l'intérieur d'une même emprise bâtie, les différents programmes pourront offrir des produits immobiliers diversifiés (maisons individuelles, mais aussi logement semi-collectifs ou collectifs permettant de répondre aux besoins des personnes seules).



Etape 1 (à 10 ans)



Etape 2 (à 20 ans)

L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



Les voies et chemins de l'île offrent **un paysage urbain particulier** propre aux milieux insulaires.

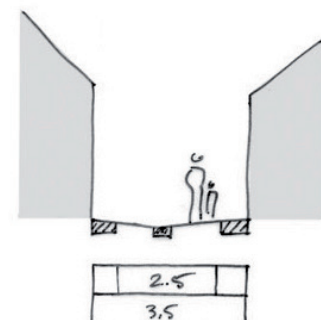
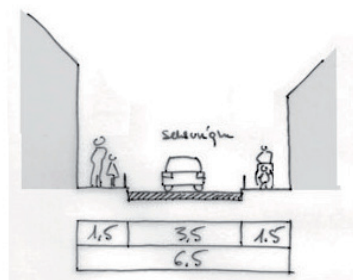
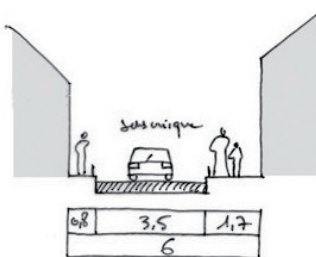
La voiture, peu présente, n'est envisagée que sur quelques axes, et en nombre limité. Sur la rue, les parcelles offrent un espace à usage privatif, mais en lien direct avec cette dernière, lui donnant un caractère irrégulier pittoresque et d'une grande diversité.

En l'absence de circulation automobile, certaines voies relèvent autant de la rue que du chemin : après avoir permis la desserte du chantier, la voirie peu usitée par les voitures retrouve un caractère végétal.

Dans le cadre des aménagements réalisés, on veillera à conforter ces traits caractéristiques :

- une **imperméabilisation minimale**, permettant de limiter le ruissellement vers la mer et de faciliter l'infiltration,
- une **transition sans clôture** entre les façades et la rue, lorsque les constructions sont implantées sur la voie,
- des **gabarits limités au strict minimum nécessaire** pour la desserte des parcelles, en privilégiant les sens uniques, permettant de répondre aux exigences d'économie d'espace.
- une **végétalisation** variant d'une façade à l'autre, permettant ainsi une grande diversité de paysage et une participation plus forte des façades à l'animation des espaces publics

Les images références ci-après permettent d'identifier les types de voie existant sur l'île.





Les voiries principales sont bitumées, sur une emprise minimale, les bas-côtés traités en bandes enherbées pourront être aménagés en noues d'infiltration. Un simple stabilisé peut amplement suffire sur nombre de voies de l'île accueillant peu de circulation.

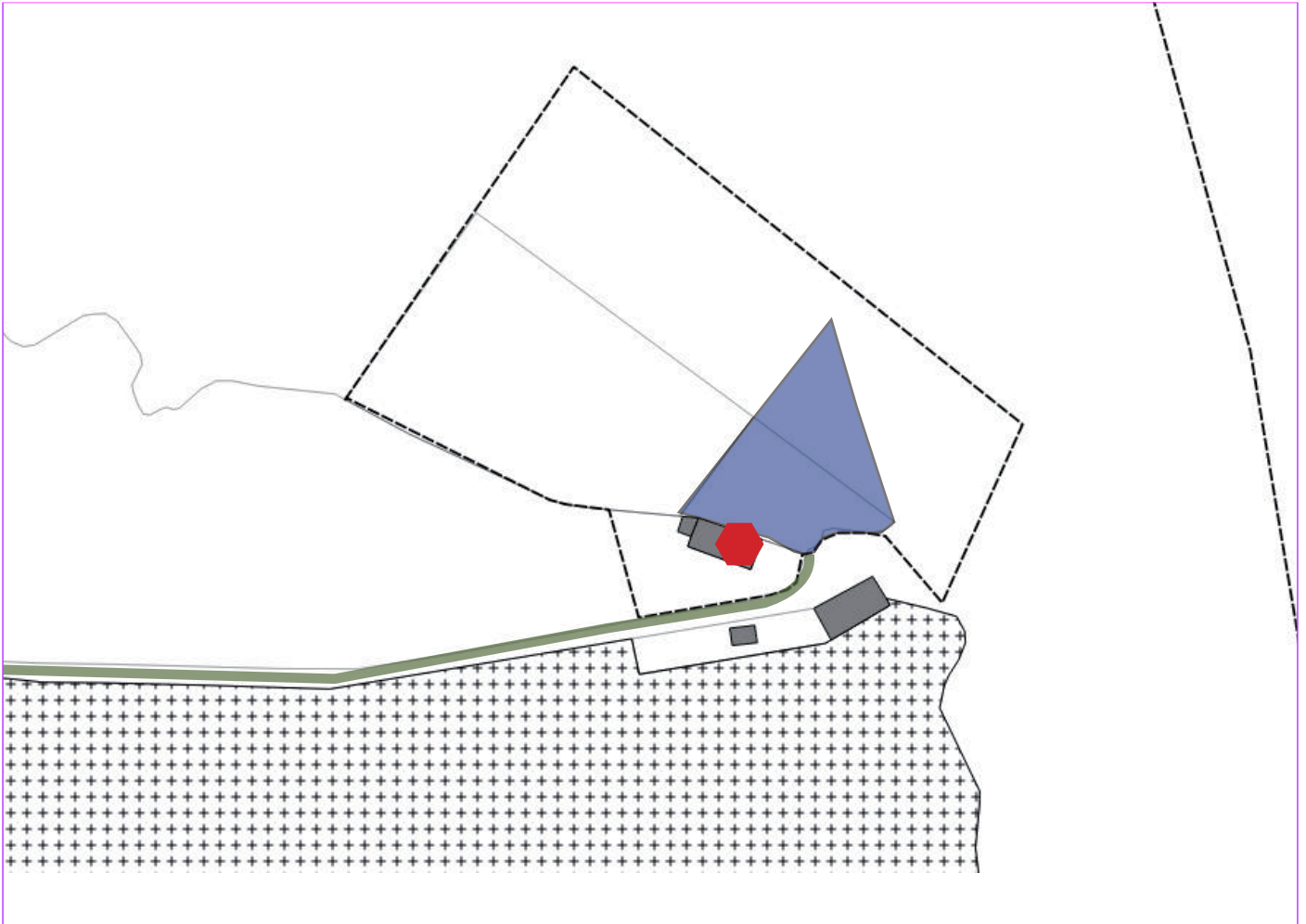


Le fleurissement, dans les espaces ensoleillés ou abrités participe largement à la qualité des espaces publics du bourg, et notamment des chemins piétons.



Dans les secteurs plus exposés, la végétation naturelle peut aussi accompagner les cheminements sans qu'un entretien particulier ne soit nécessaire.





Aménagement d'un local d'accueil et de toilettes sèches dans le volume de la construction existante



Terre-plain utilisable pour le seul stockage des bateaux



Accès terrestre par le chemin existant

Afin de conforter l'activité économique de l'île, il est envisagé d'accompagner la création d'une base nautique.

La commune mettra donc à disposition un local sur le site du vieux-port qui, doté d'un terre-plain, se trouve bien adapté pour cette activité.

Les aménagements seront conçus de manière à apporter un impact minimal sur l'environnement :

- seuls les locaux et équipements existants seront utilisés (voie d'accès, local d'accueil),
- les sanitaires seront des toilettes sèches, gérés par les services communaux.

