

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

ILE DE HOUAT (56)



Examen conjoint des PPA

20 février 2026



Déclaration de projet valant
mise en compatibilité du PLU

1. Historique de la procédure
2. Présentation du projet
3. Intérêt général du projet
4. Evolutions apportées au PLU de Houat
5. Conclusion
6. Tour de table des PPA
7. Suite de la procédure

10 02 2017 : approbation du PLU

11 06 2024 : arrêté du maire engageant la modification n°1

20 06 2024 : délibération ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

22 11 2024 : avis MRAe => évaluation environnementale

09 12 2024 : délibération sur avis conforme + modalités de concertation

15 12 2024 : 1 mois de concertation

27 02 2024 : délibération bilan de la concertation

22 05 2025 : avis MRAe sur l'évaluation environnementale

➡ Au regard de l'avis MRAe et des avis PPA : décision de scinder les procédures

➡ 1 modification simplifiée + 1 DMPEC

30 06 2025 : délibération avis MRAe + DPMEC + modalités de concertation

01 07 2025 : arrêté du maire abrogeant la modification n°1 et engageant la modification simplifiée n°1

15 07 2025 : 1 mois de concertation DPMEC

30 09 2025 : délibération bilan de la concertation DPMEC

30 09 2025 : délibération modalités de mise à disposition MS1

03 10 2025 : saisine MRAE sur évaluation environnementale DPMEC

20 10 2025 : 1 mois de mise à disposition MS1

11 12 2025 : approbation de la MS1

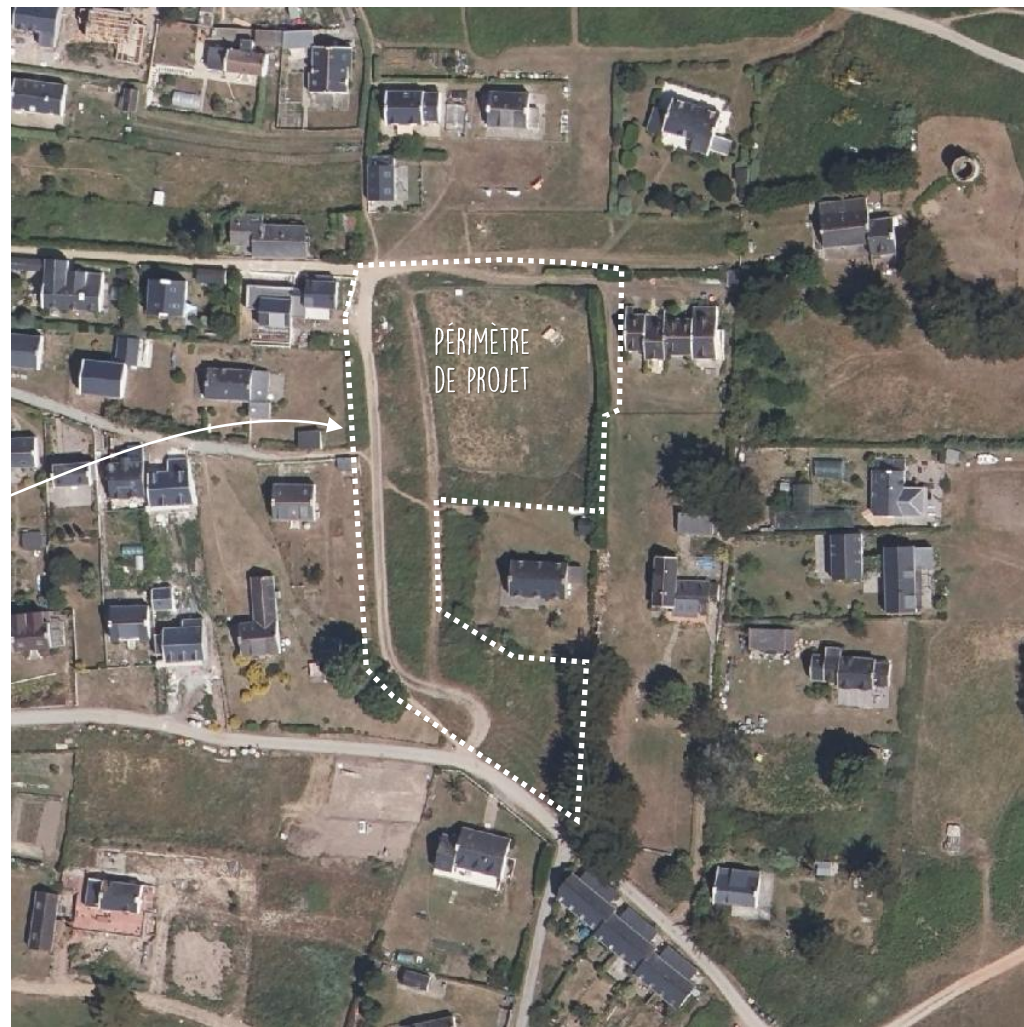
18 12 2025 : avis MRAe sur évaluation environnementale DPMEC

20 02 2026 : examen conjoint des PPA DPMEC

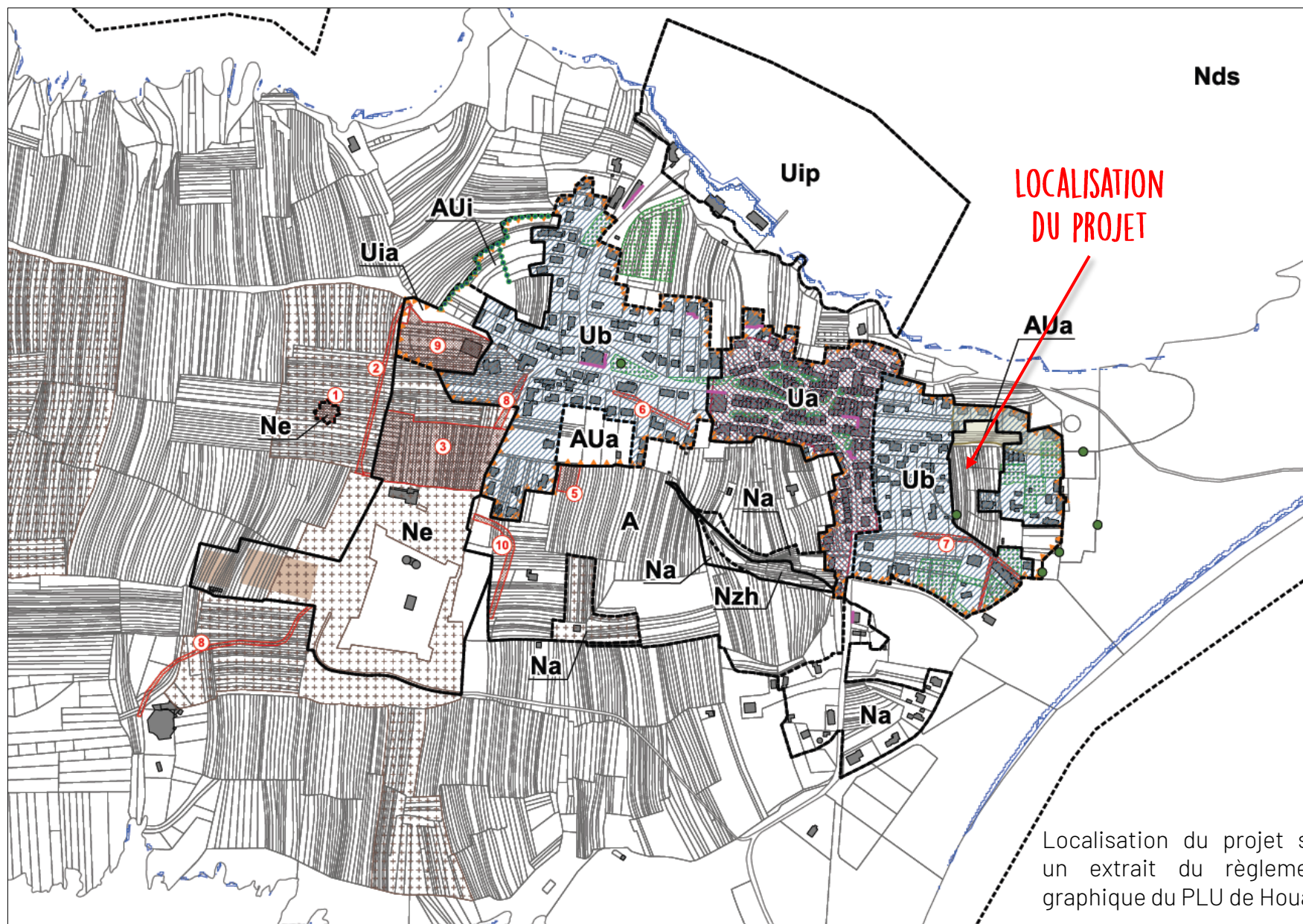
PRÉSENTATION DU PROJET



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

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). **Tous les logements relèveront du logement social**, en location sociale, accession sociale, bail réel solidaire, afin de répondre aux besoins de la population vivant à l'année sur l'île.

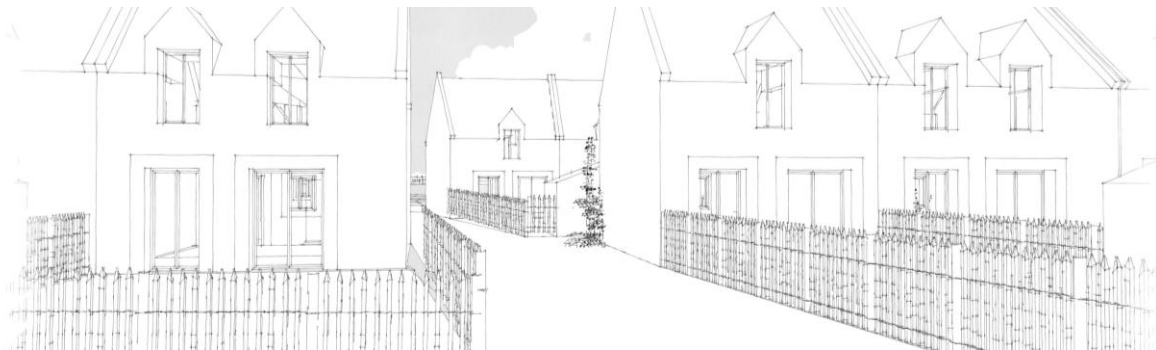
La typologie bâtie reprendra celle du bourg avec des volumes relativement bas (rdc + combles).

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.

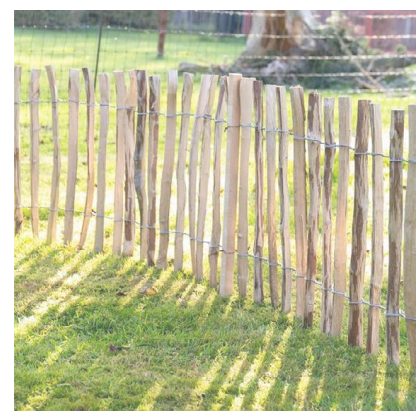
La desserte autorisée sera assurée par le Sud via un accès unique et une voie en impasse. L'opération se raccordera au réseau de chemins piétons et cycles existants et prévoit la création de venelles.

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



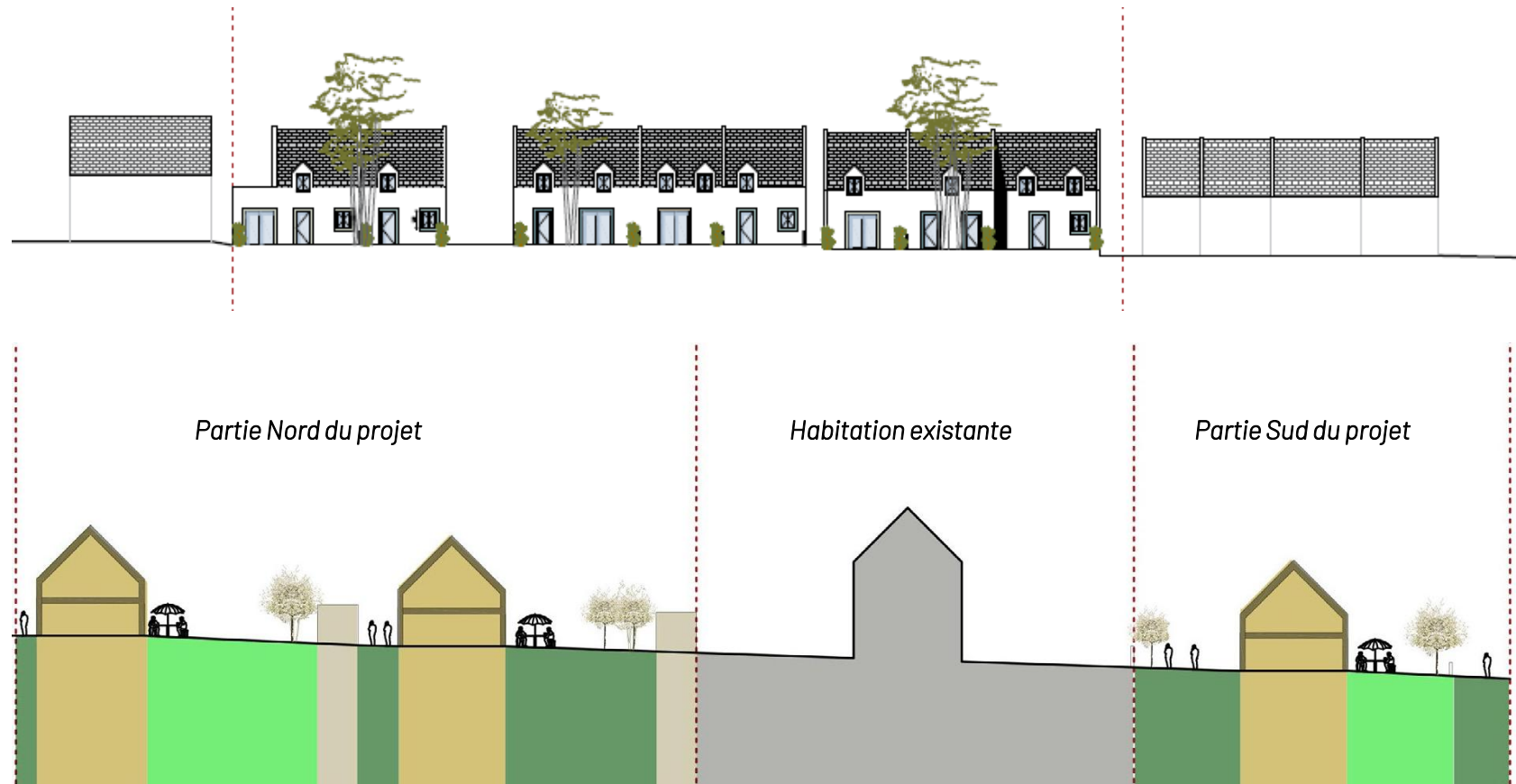
Ambiance paysagère recherchée - Source : Atelier Terre A Terre pour AQTA

Insertion paysagère du projet : ambiances et images de référence



Source : Atelier Terre A Terre pour AQTA

Insertion paysagère du projet : inspirations et ambiances

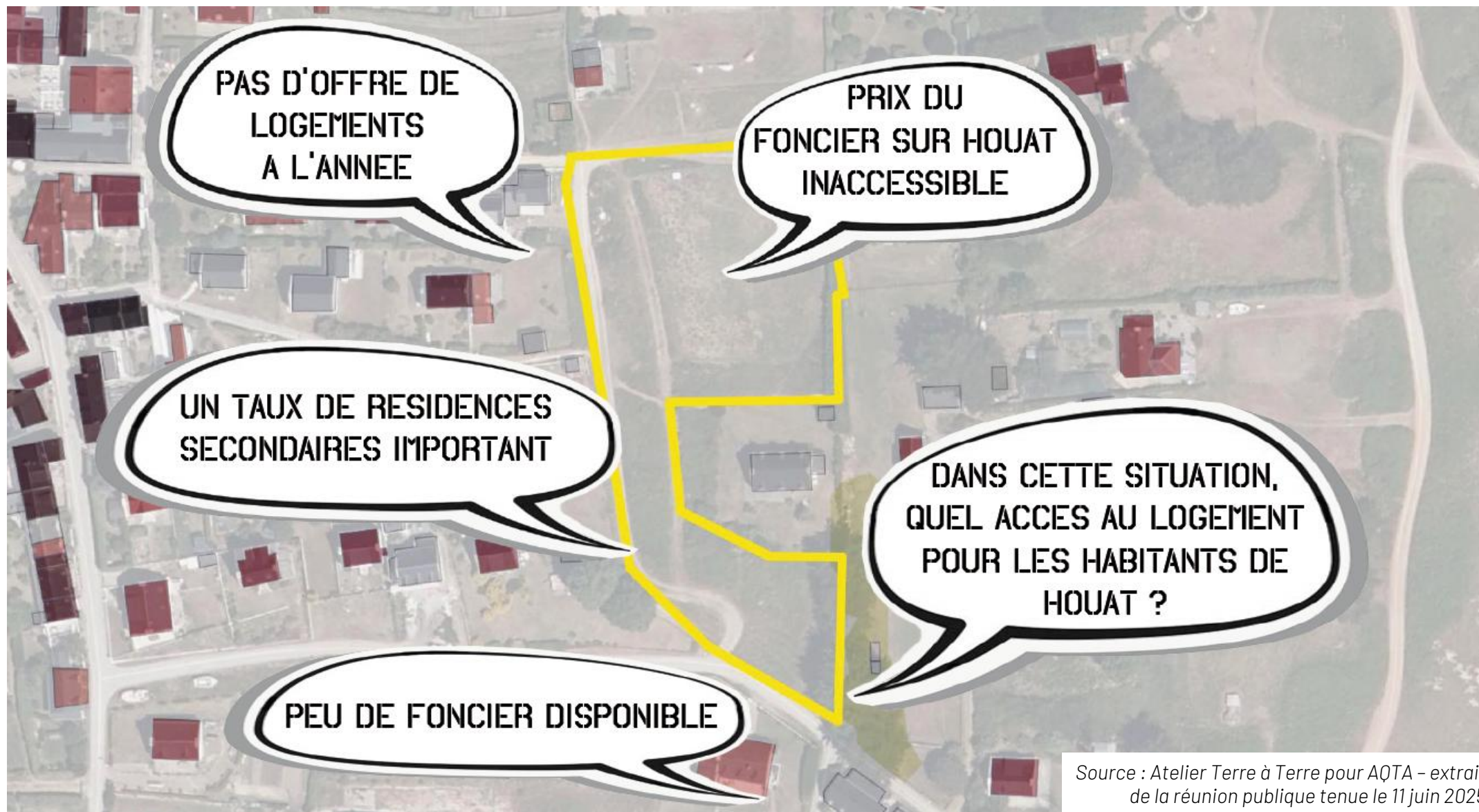


Une typologie bâtie maîtrisée – projection non définitive

Source : Atelier Terre A Terre pour AQT A

INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

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



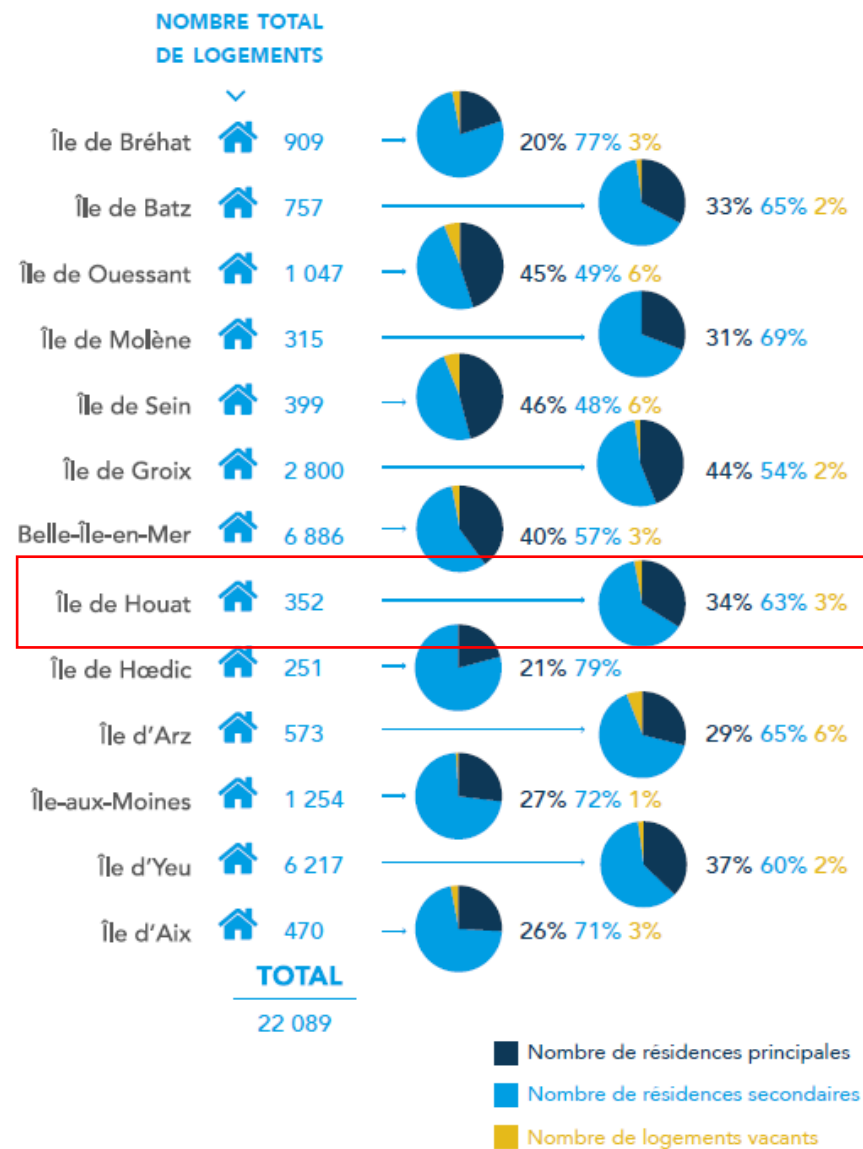
L'Association des Iles du Ponant a récemment publié des éléments sur les enjeux liés au logement sur les îles.

<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.



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 : majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, 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 acceptables 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 actifs. 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 rend impossible d'envisager un report vers le continent (contrairement aux îles plus proches du continent). L'éloignement géographique, la durée et le coût du transport, la fréquence et les horaires des traversées rendent totalement impossibles les migrations pendulaires.

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

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 2016-2022**, 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).*

Contexte local : réponse apportée par la collectivité

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 (AQTA) et un OFS (office foncier solidaire). Les logements 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 seront soustraits durablement au jeu spéculatif grâce à l'encadrement des prix à la revente, ce qui 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 fait par le biais d'une autre procédure et couvre l'ensemble de la zone urbaine du bourg.

Ce qu'il faut retenir :

Un programme 100% social, qui participe à l'atteinte des objectifs d'un des axes prioritaires du PLH,

Un portage public (commune AQTA, OFS),

Une procédure d'évolution du PLU qui permet la réalisation du projet et garantit sa vocation sociale.

PRISE EN COMPTE DE LA RÉGLEMENTATION

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 existant 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.

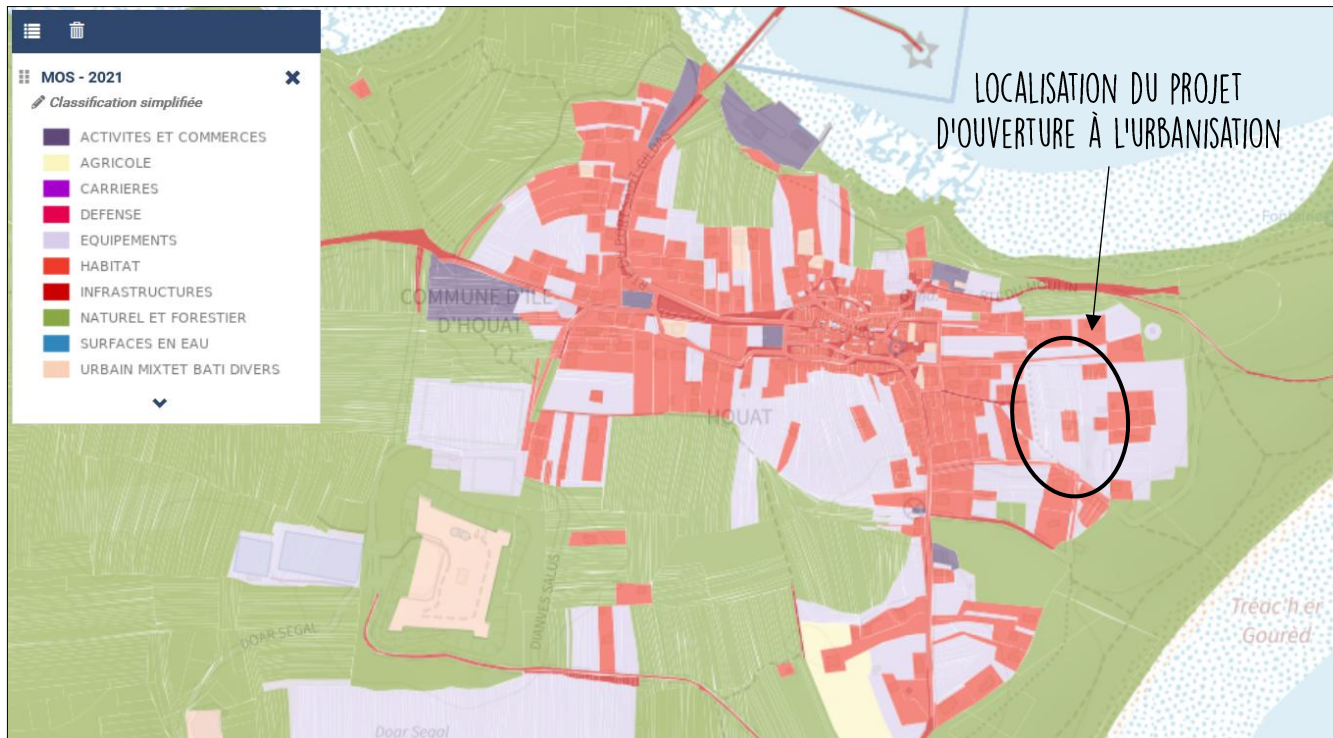
Ce secteur est considéré au MOS* comme urbanisé, consommé (« parcs et jardins »). Il est situé dans des enclaves de l'enveloppe urbaine du bourg. Son urbanisation ne constitue donc pas une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier au sens de la loi Climat et Résilience.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la 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.geobretagne.fr

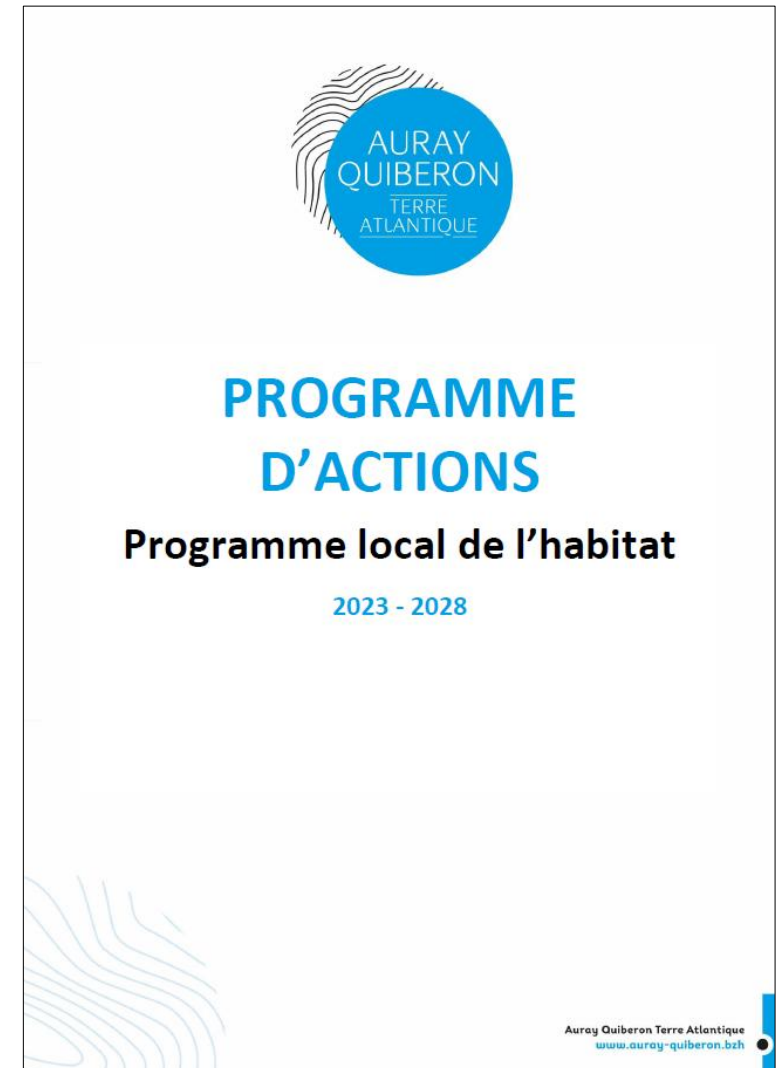
Respect de la réglementation applicable : documents supracommunaux

Les deux principaux documents supra-communaux 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.



ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU 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.

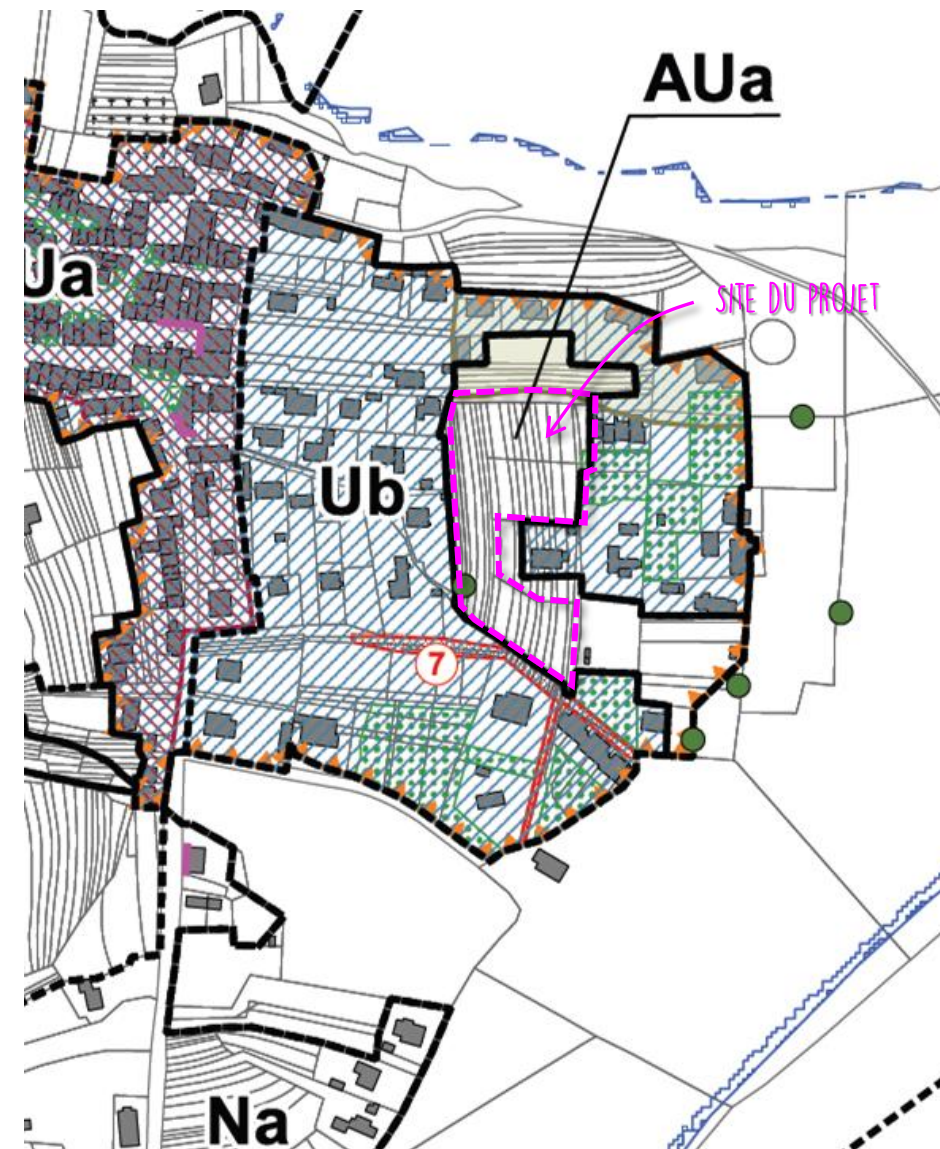
Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Houat, **le site du projet est classé en zone AUa. Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée pour de l'habitat mais qui reste pour le moment inconstructible. Ce zonage ne permet pas la réalisation du projet.**

Compte-tenu des délais de mise en œuvre de la procédure et considérant que **le PLU a eu plus de 9 ans depuis 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**.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



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.

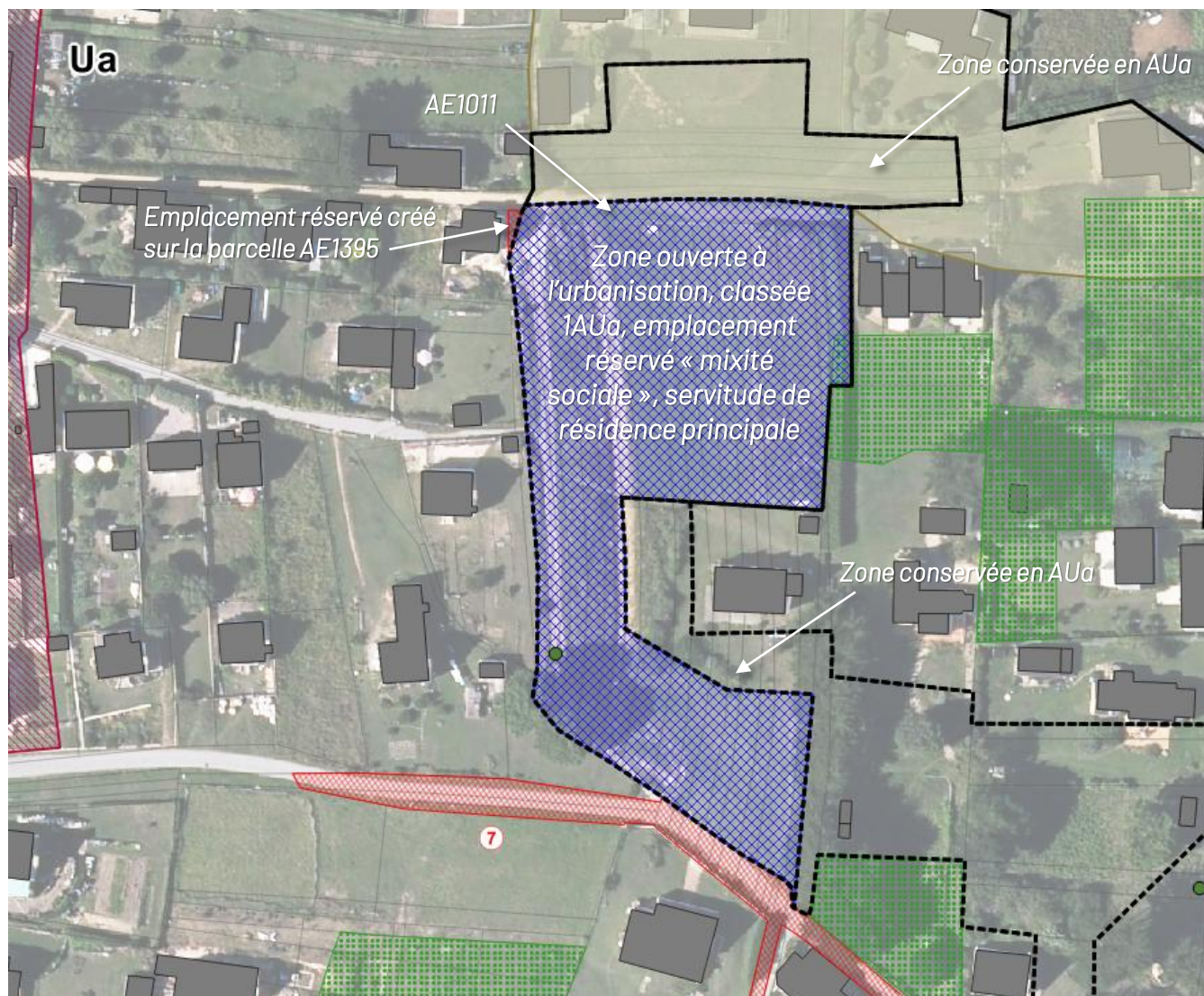
Explications et justifications

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

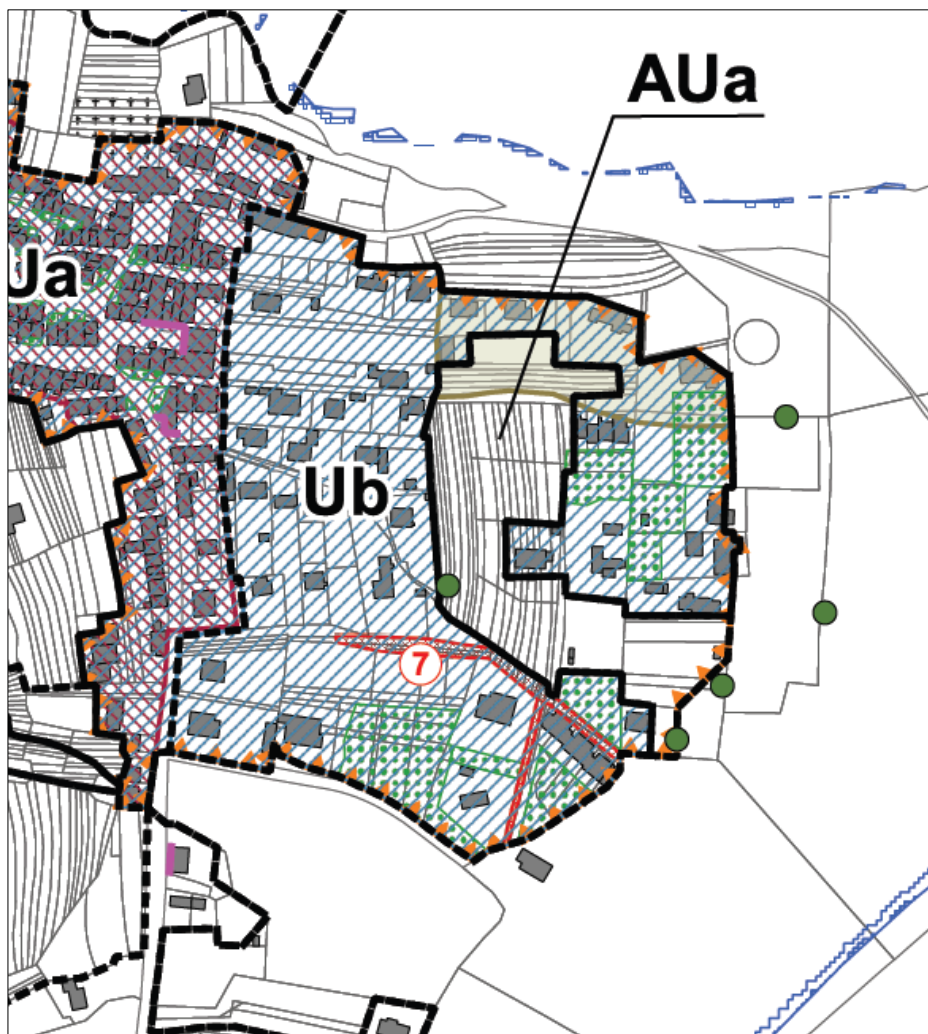
Cet ensemble ne correspond pas tout à fait au périmètre de la zone AUa existante au PLU en vigueur : **les parcelles situées au Nord du secteur (au-delà de la parcelle AE1011) restent classées AUa et donc fermées à l'urbanisation car concernées par une trame inconstructible liée à la loi Littoral**.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

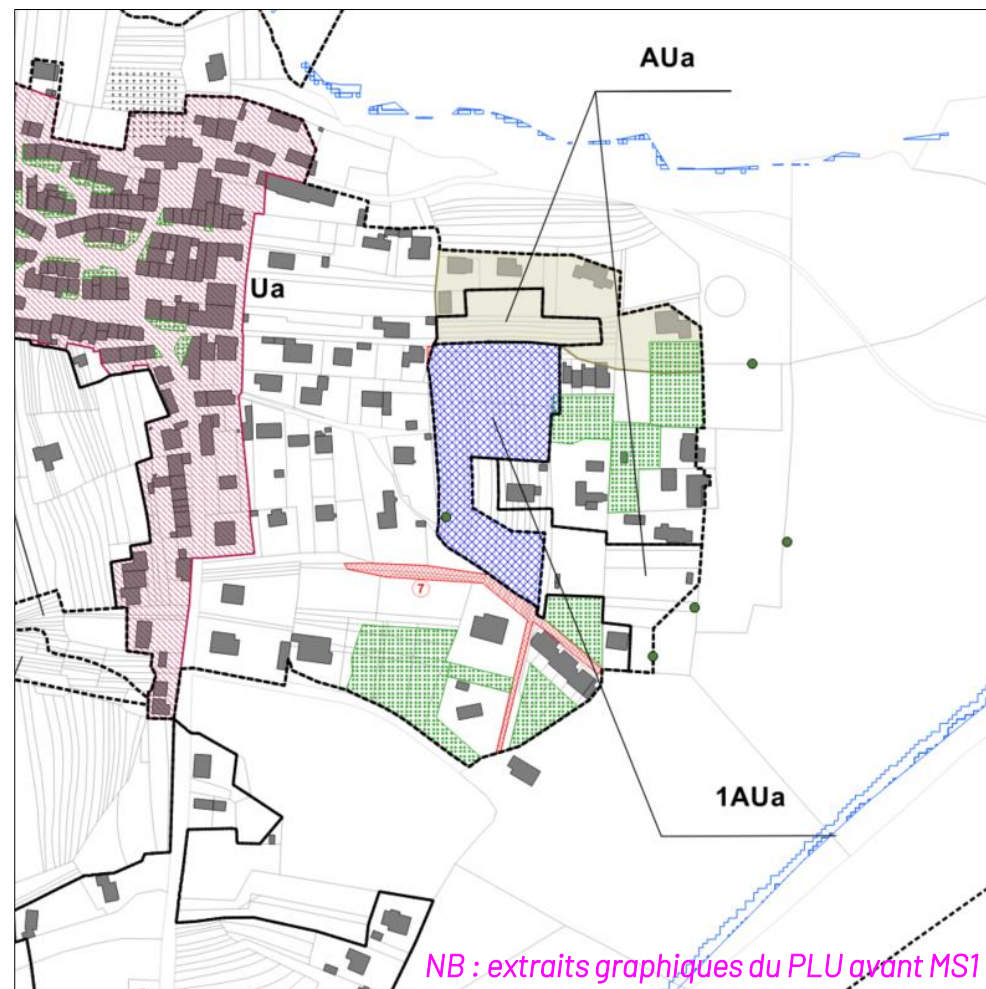
Modifications apportées au règlement graphique



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



Règlement graphique avant modification



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

Modifications apportées au règlement graphique : tableau des emplacements réservés

N°	Usage	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Piste d'hélicoptère	1536	Commune
2	Voie d'accès à la piste d'hélicoptère	885	Commune
3	Stade municipal	10300	Commune
4	Voie d'accès au stade	403	Commune
5	Réalisation d'un siège agricole communal	301	Commune
6	Voie d'accès sud bourg	42800	Commune
7	Voie d'accès au HLM	620	Commune
8	Voie d'accès à l'éclosarium	351	Commune
9	Déchèterie	4931	Commune
10	Voie d'accès sud du stade	452	Commune

Tableau des emplacements réservés avant modification

N°	Usage	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Piste d'hélicoptère	1536	Commune
2	Voie d'accès à la piste d'hélicoptère	885	Commune
3	Stade municipal	10300	Commune
4	Voie d'accès au stade	403	Commune
5	Réalisation d'un siège agricole communal	301	Commune
6	Voie d'accès sud bourg	42800	Commune
7	Voie d'accès au HLM	620	Commune
8	Voie d'accès à l'éclosarium	351	Commune
9	Déchèterie	4931	Commune
10	Voie d'accès sud du stade	452	Commune
11	Elargissement du chemin	15	Commune
12	Mixité sociale : programme de logements sociaux	4 885	AQTA

Tableau des emplacements réservés après modification

Explications et justifications

L'ouverture à l'urbanisation et la création de la zone 1AUa entraînent 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 principale 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 forme d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ou par tranches (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 obligent 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 **tranches** (3 maximum).

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

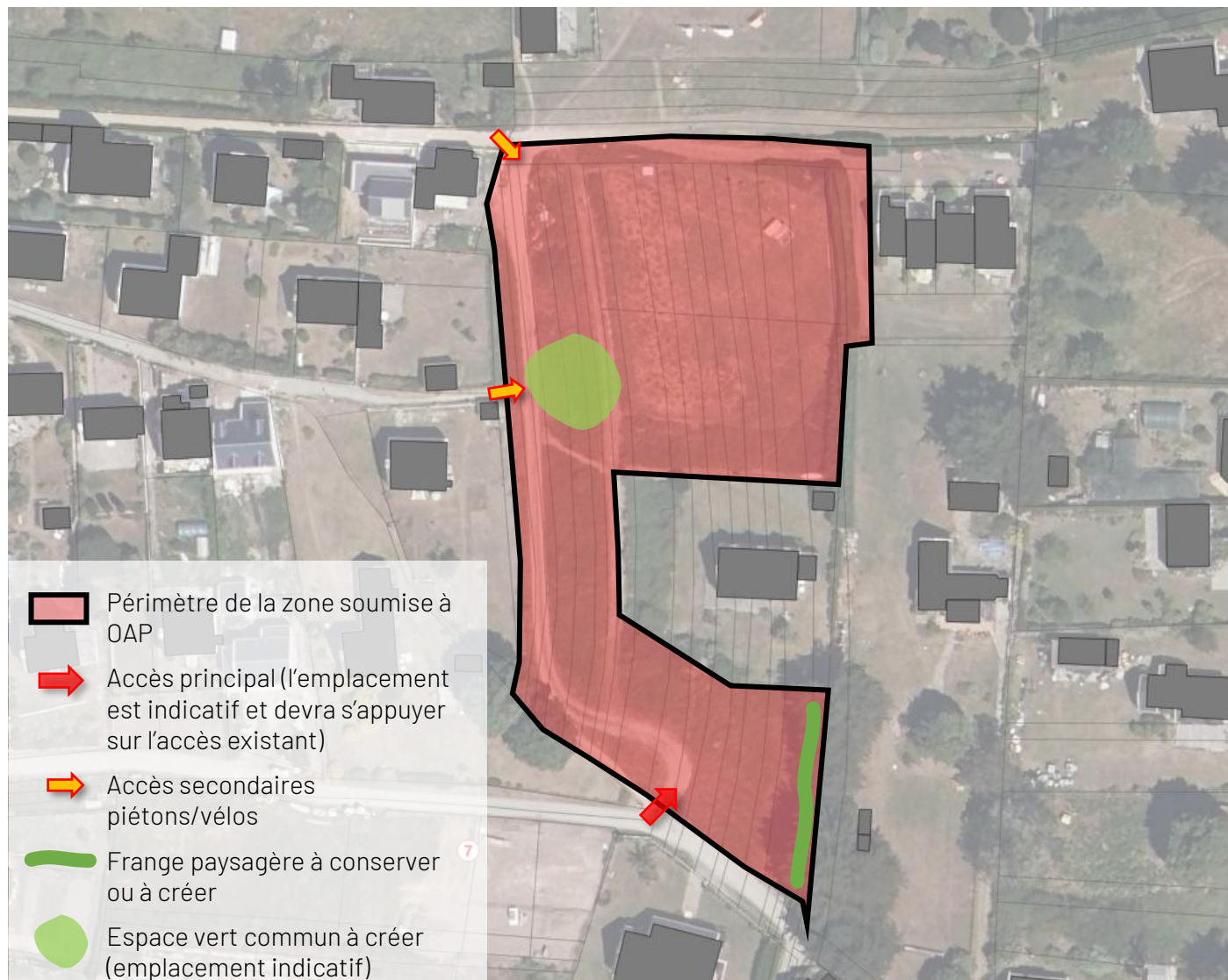
Préconisations pour les aménagements :

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

Modifications apportées aux OAP



La mise en œuvre du projet est indispensable pour le territoire car elle permet de générer une offre en logement abordable et de répondre ainsi aux besoins des familles, des actifs, des saisonniers.

Les évolutions apportées au PLU permettent la réalisation du projet tout en assurant l'intégration des futures constructions dans le paysage et l'environnement :

- Gabarits et implantations encadrés
- Aspects architecturaux encadrés
- Traitement des franges de l'opération
- Limitation de l'imperméabilisation des sols

La présente procédure s'inscrit donc bien dans un objectif de développement durable du territoire : conforter l'équilibre démographique de la commune, participant au dynamisme économique de l'île, tout en limitant les incidences sur l'environnement du projet.

TOUR DE TABLE DES AVIS PPA

