COMMUNE DE HOUAT

Mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général : réalisation de logements abordables, secteur de Toul-Er-Lann

Examen conjoint des personnes publiques associées – 20 02 2026

Personnes présentes :

- M. LE FUR P. Maire de Houat
- Mme JOYEUX ML. AQTA
- M. JACQUEL N. AQTA
- Mme LE PAVEC AE. Chambre de Commerce et d'industrie du Morbihan
- Mme CHATEL S. Comité Régional Conchyliculture Bretagne Sud
- Mme LE TALOUR C. urbaniste, EOL

Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU :

Mme Le Talour rappelle l'historique de la procédure, qui a débuté au printemps 2023 avec un projet de modification de droit commun. Les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées sur ce projet ont conduit la commune à faire le choix de scinder les évolutions à apporter au PLU en deux procédures : une modification simplifiée (approuvée en décembre 2025) et la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.

Mme Le Talour présente le projet, qui consiste à réaliser une vingtaine de logements sur le secteur de Toul Er Lann. Cette opération est portée par Auray-Quiberon-Terre-Atlantique et a pour objectif de générer une offre de logements à prix abordable, en location et en accession.

M. le maire explique que les enjeux du logement abordable sont majeurs sur l'île. L'offre en logement est saturée, notamment en saison estivale. En 2025, la commune a dû louer un gîte de 14 places et un logement de 3 chambres pour pouvoir loger les gendarmes et les pompiers. Elle doit également réserver un des logements prévus pour les professeurs du collège au profit du médecin qui arrivera au mois de juin.
Le marché du logement atteint des prix très élevés, jusque 1000€/m^2 de terrain à bâtir.
M. le maire ajoute que la distance au continent et la faible rotation des bateaux (un par jour) ne permettent pas de faire les trajets à la journée.

Le foncier de l'opération est déjà en partie sous maîtrise foncière d'AQTA, qui prévoit la réalisation d'une opération par tranche (à définir en fonction du rythme de commercialisation). Le projet prévoit des logements en T2, T3 et 2 T4.

M. le maire détaille le projet d'écloserie : culture d'algues en mer à des fins pharmaceutiques, voire alimentaires, ainsi que l'élevage de crustacés et coquillages. Le projet est porté par les communes de Houat et Hoëdic. Il a été présenté en mars 2025 à l'Europe. Une partie des fonds doit servir au logement des actifs, qui devraient être une dizaine au départ. L'offre en logement est indispensable à la réussite de ce projet.

Mme Le Talour présente les évolutions apportées au PLU pour permettre l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Avis des Personnes Publiques Associées :

DDTM : Mme Le Talour explique que compte-tenu des élections municipales de mars 2026, les services de la DDTM ne peuvent participer à la réunion. Ils ont toutefois fait parvenir un avis sur le projet par courrier. L'avis est lu en séance. Le préfet émet un avis favorable sur le projet. Il

considère que l'intérêt général est démontré. Il attire l'attention de la commune sur les enjeux liés à la capacité d'épuration des eaux usées de la station. AQTA est compétente sur ce sujet et doit s'assurer du bon fonctionnement et du suivi de l'équipement. L'avis est joint au présent compte-rendu.

AQTA : Mme Joyeux remarque que le périmètre de projet inclue la parcelle AE1011 or, cette parcelle n'est pas forcément utile au projet puisqu'elle correspond au chemin au Nord. Seule la pointe Ouest peut être conservée au projet, afin d'assurer l'accès.

Elle remarque également qu'il est important de bien justifier la mise en place de l'emplacement réservé. Préciser qu'il est prévu la réalisation d'un programme 100% social en location et accession.

Concernant la servitude de résidence principale, il est important de clairement énoncer sa mise en place et de justifier son utilisation.

Après discussion, il est décidé de retirer des OAP l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et le phasage par tranche. La définition prévue par la procédure est également à supprimer puisque seul ce secteur est concerné. M. Jacquel explique que les tranches seront établies selon l'avancée des acquisitions foncières et la commercialisation des logements. Cela permet de répondre à l'avis de l'autorité environnementale qui s'inquiète d'un possible aménagement en une fois, générant potentiellement des pressions importantes sur les équilibres du territoire.

Mme Joyeux indique que le règlement de la zone UA, applicable à la zone 1AU créée peut être bloquant en tant qu'il impose des tailles d'ouverture limitées, peu compatibles avec la réglementation énergétique (qui requiert un minimum de surfaces vitrées). Après discussion, il est décidé de supprimer le renvoi aux règles de la zone UA et de détailler les droits à construire de la zone 1AU créée. La règle portant sur les dimensions des ouvertures ne sera pas reprise.

Mme Joyeux demande également à ce que la définition du logement social soit reprise, pour intégrer celle du PLH d'AQTA.

CRC : Mme Chatel explique que le CRC soutient les recommandations faites par l'autorité environnementale sur la capacité d'assainissement des eaux usées. Elle informe que la période favorable au renforcement des suivis des rejets correspond à la période de production des moules, de mars à septembre. Elle remarque que les bilans de la station 2016, 2017 et 2018 montrent des dépassements de charge organique. Ces dépassements disparaissent ensuite, jusque 2023, année où les résultats semblent incohérents. Les derniers relevés ne montrent pas de surcharge.

Mme joyeux indique que la direction de l'eau d'AQTA a bien précisé que le résultat de 2023 ne reflète pas la réalité et que les résultats de l'indicateur Ph sont à creuser.

Mme Chatel précise que le CRC est favorable au projet de logements sur l'île.

CCi : Mme Le Pavec remarque que les arguments en faveur de l'intérêt général du projet doivent être consolidés, notamment en faisant le lien avec la création d'emplois et le logement des actifs. Il est également important de pouvoir flécher les profils attributaires des logements (dans le respect de la réglementation).

M. Jacquel explique qu'AQTA a établi une grille de cotation de la demande de logements sociaux, en partenariat avec l'Etat, les bailleurs et les communes, selon des critères nationaux et locaux, le tout encadré par les dispositions du CCH. Les critères d'attribution ne sont donc pas établis à l'opération.

Suite de la procédure :

L'enquête publique devrait être organisée sur l'été. L'approbation de la mise en compatibilité du PLU sera proposée au conseil municipal à la rentrée de septembre 2026.

PRÉFET
DU MORBIHAN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Service urbanisme, habitat et construction
Unité planification de l'urbanisme

Affaire suivie par : Solen DESCHERE-CORFMAT
Tél. : 02 56 63 73 81
Courriel : solen.deschere-corfmat@morbihan.gouv.fr

Vannes, le 19 FEV. 2026

Le préfet

à

Monsieur le maire
Le Bourg
56170 HOUAT

Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme de l'île d'Houat

Par délibération du 30 juin 2025, vous avez prescrit une procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU à l'Est du bourg. Ce projet doit permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux.

Conformément aux dispositions des articles L. 153-54 du Code de l'urbanisme, mes services ont reçu le 16 janvier 2026 une invitation à l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) qui doit se dérouler le 20 février 2026.

Compte tenu de la période de réserve électorale en cours, mes services ne pourront pas participer à cette réunion.

Le dossier appelle néanmoins des remarques de ma part, synthétisées dans ce courrier, et que je vous demande de partager aux Personnes Publiques Associées (PPA) présentes lors de l'examen conjoint et de verser au procès-verbal de la réunion.

L'intérêt général du projet, visant à produire 20 logements sociaux, fait l'objet d'une démonstration argumentée dans un chapitre spécifique de votre notice et d'une modification de votre PADD.

Le projet conduisant à de nouveaux raccordements, sa mise en œuvre est conditionnée à la mise en place d'un renforcement du suivi des rejets de votre station d'assainissement, avec un nombre de bilans majoré. Il convient de vous rapprocher d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), ayant la compétence assainissement sur votre territoire, pour en préciser les modalités techniques.

Conclusion : En l'état des éléments fournis, j'émets un avis favorable à votre déclaration de projet.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND