

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Commune de l'Île de Houat
REPUBLIQUE FRANCAISE**



Envoyé en préfecture le 17/07/2024

Reçu en préfecture le 17/07/2024

Publié le

ID : 056-215600867-20240620-DEL_202451-DE

Délibération du conseil municipal de l'Île de Houat

N° 2024-51

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
10	7	10

Date de la convocation :

13 juin 2024

Date d'affichage :

13 juin 2024

Objet de la délibération :

**OUVERTURE A
L'URBANISATION
DE ZONES AU**

Vote POUR : 10

Vote CONTRE : 0

Abstention : 0



L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 20 juin à 18 heures 30 minutes, le conseil municipal de l'Île de Houat, convoqué par voie dématérialisée, s'est réuni en séance publique à la salle communale, sous la présidence de Monsieur Philippe LE FUR.

Présents : LE FUR Philippe, LE ROUX François, LEBERRE Claudine, EYMARD Marie-Renée, GAILLARD Matthieu, PERRON Maryvonne, TOURNIER Roland

Absents : SCOUARNEC Joseph donne procuration à LE FUR Philippe, DE FOUGEROLLES May donne procuration à TOURNIER Roland, LE ROUX Frédéric donne procuration à EYMARD Marie-Renée.

Secrétaire de séance : Marie-Renée Eymard

Le plan local d'urbanisme de la commune de Houat a été approuvé le 10 février 2017. Une procédure de modification n°1 a été engagée par arrêté du maire de juin 2024, conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme. Elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation 2 zones à urbaniser « AU » situées dans le bourg.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal est appelé à délibérer sur les motivations de ces projets d'urbanisation, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Les éléments présentés ci-après justifient la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU du PLU en vigueur.

1. 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 le fonctionnement des entreprises et des services. 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.

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.

Indicateurs de tension du marché du logement :

- 216 habitants recensés par l'INSEE en 2020, 40 de moins qu'en 2010
- 350 logements sur l'île en 2020, dont 62,6% de résidences secondaires.

Equivalent logements pour 100 habitants :

Houat : 162 // Arz : 222 // Sein : 148 // AQTA : 80

- Le rapport entre les résidences principales et les résidences secondaires s'inverse dans les années 90. Aujourd'hui, 3 logements sur 5 ne sont pas occupés à l'année.
- 77,2% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2020. 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.
- Les logements vacants sont très peu nombreux : autour de 3% selon l'INSEE en 2020. 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 20 530€, soit entre 500 et 600€ à consacrer par mois au logement (1/3).

2. Le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

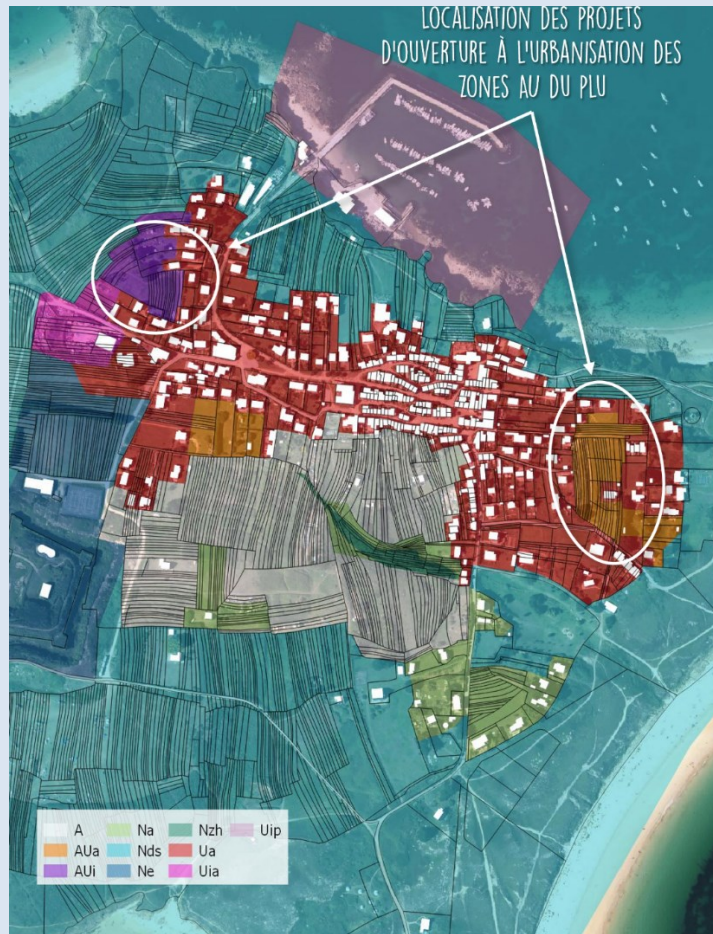
Pour faire face à la demande en logements, la commune de Houat souhaite permettre la réalisation de logements occupés à l'année.

La commune a l'opportunité de réaliser des opérations d'aménagement sous maîtrise publique, soit parce qu'elle possède déjà le foncier, soit par l'intervention d'un organisme de portage (AQTA foncier).

Il est donc décidé d'ouvrir à l'urbanisation 2 zones à urbaniser du PLU pour alimenter l'offre en logements sur l'île.

Les zones concernées sont les suivantes :

- La zone AUa à l'Est du bourg, uniquement la partie sous maîtrise foncière publique ;
- La zone AUi, uniquement la partie sous maîtrise foncière publique, pour du logement.



Extrait du zonage du PLU en vigueur sur le bourg de Houat - partie Ouest

Le PADD du PLU de Houat est très prescriptif en matière de production de logements. Les objectifs affichés peuvent être synthétisés de la manière suivante :

Objectifs de croissance démographique et de consommation d'espace :

Les zones constructibles du PLU (Ua et AUa) ont été calibrées pour permettre la réalisation de 30 logements sur la période 2017-2027. A noter que le nouveau programme local de l'habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique prévoit la réalisation de 14 logements pour la période 2023-2028.

Le PADD affiche la nécessité de diversifier les produits immobiliers, pour satisfaire les besoins des ménages habitant l'île à l'année : location, accession, logements spécifiques.

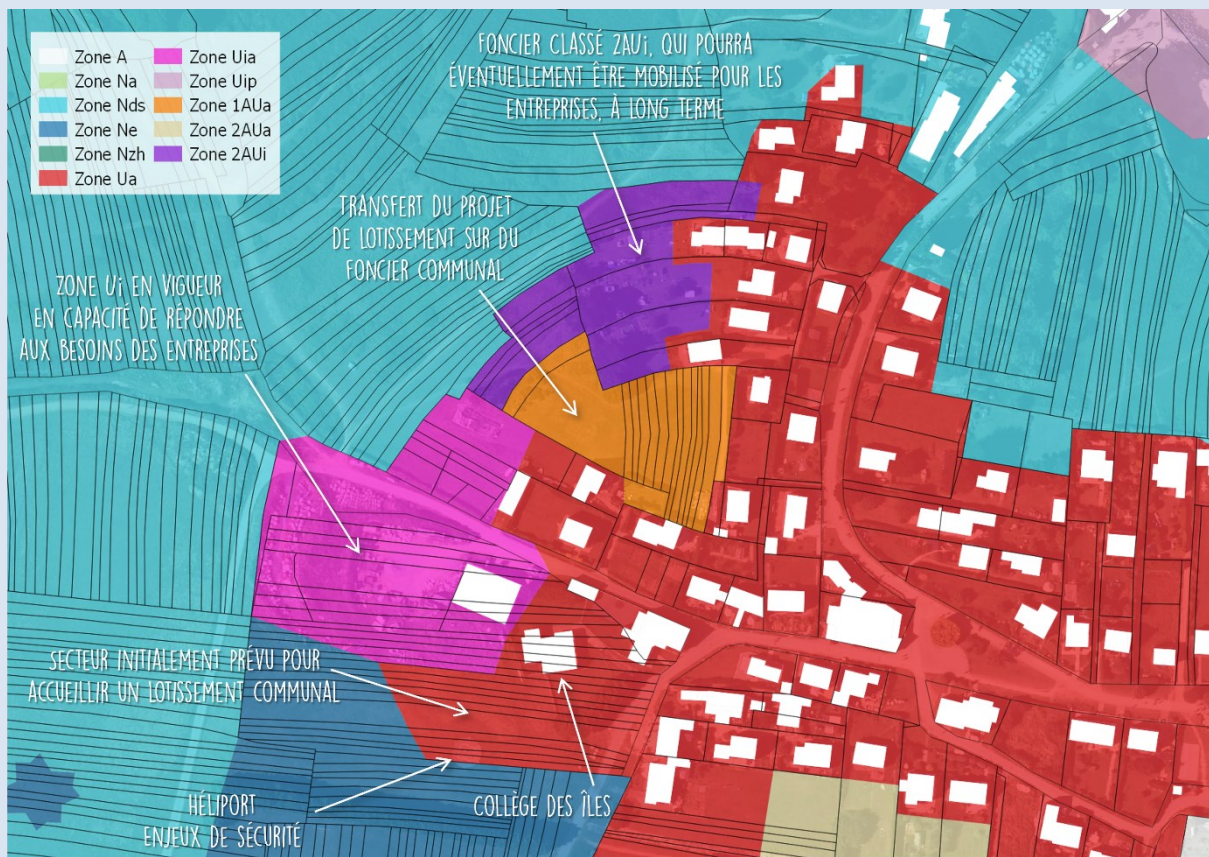
En matière de consommation d'espace, le dimensionnement des zones constructibles est basé sur les exigences du schéma de cohérence territoriale du Pays d'Auray, qui prévoit une densité minimum de 20 logements par hectare, soit environ 1,5ha nécessaires pour la réalisation des 30 logements prévus.

Objectifs de mixité sociale :

Le PADD prévoit qu'au-moins 15% de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession aidée soit réalisée. A noter que le PLH d'AQTA accroît ces exigences en affichant a minima 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée.

Depuis 2017, les logements au-dessus de la mairie ont été réalisés et des logements communaux près de la Sirène sont prévus. Le terrain près de la poste est occupé par le dépôt de pain, il n'y a pas de logement prévu à court terme à cet endroit.

Le PADD prévoit également la réalisation d'un lotissement en accession aidée à l'arrière du collège. Ce projet est irréalizable du fait de la proximité de l'héliport. Cette situation justifie le transfert du projet de lotissement sur la partie AUi, sous maîtrise foncière publique.



Extrait du projet de zonage du PLU sur le bourg de Houat - partie Ouest

3. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU

Le PADD du PLU quantifie la ressource foncière de la manière suivante :

- 2,15ha de foncier urbanisable à court terme, à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, classés U
- 1,34ha de foncier urbanisable à moyen/long terme, classé AU

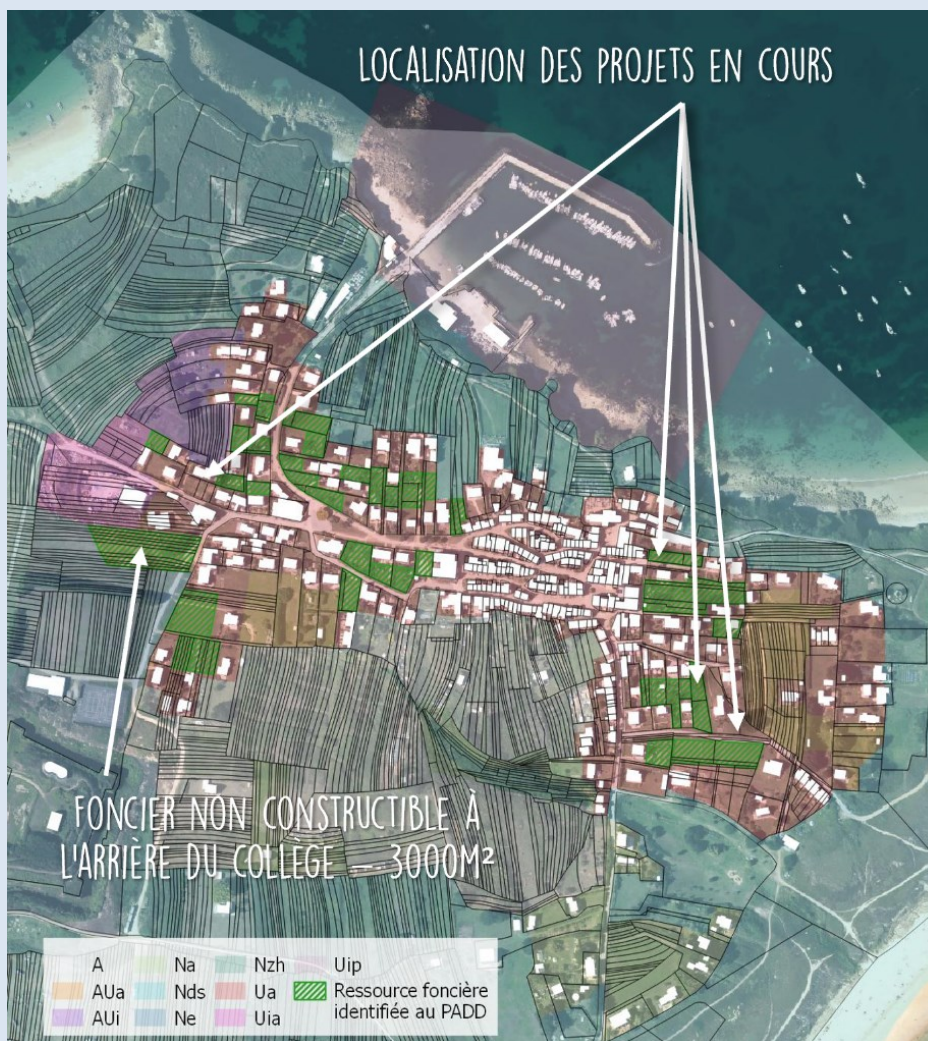
Sur les 2,15ha de foncier urbanisable à court terme, 3000 m² sont situés derrière le collège et ne sont en réalité pas constructibles et environ 3500m² ont été mobilisés : ils sont bâtis ou en cours de construction.

Les 1,5ha de foncier constructible restant sont composés de petits ensembles discontinus, qui permettent difficilement d'envisager la réalisation d'opérations à portée sociale (production de logements à l'année).

Pour rappel, la réglementation ne permet pas (pour l'instant) de garantir la réalisation de logements à l'année en dehors de la production de logements aidés (locatifs sociaux, accession aidée). On ne peut contraindre les porteurs de projet à réaliser des résidences principales, sauf à imposer des logements aidés. Or on sait que les bailleurs se déplacent peu sur les îles, encore moins pour réaliser quelques logements isolés.

La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour des programmes de logements aidés est une des solutions pour répondre aux besoins du territoire. Le fait que le PLU flèche des secteurs dans lesquels la maîtrise foncière publique est acquise ou en cours d'acquisition facilite la réalisation de ce type de projet.

La fragmentation du foncier résiduel en petites unités discontinues et la maîtrise foncière des secteurs justifient que la commune de Houat ouvre à l'urbanisation les zones AU du PLU.



Localisation de la ressource foncière repérée au PADD du PLU – p.9

En termes de consommation foncière, les zones ouvertes à l'urbanisation représentent environ 0,54ha.

Ces secteurs sont considérés au MOS¹ comme urbanisés, artificialisés (« parcs et jardins »). Ils sont situés dans des enclaves de l'enveloppe urbaine du bourg. Leur urbanisation ne constitue donc pas une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier au sens de la loi Climat et Résilience.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation des 2 zones AU est donc compatible avec le cadre réglementaire, en plus d'être compatible avec le PADD.



Classification des terrains du bourg selon le MOS (source : www.géobretagne.fr) :

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.

Utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

Les éléments présentés précédemment permettent de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones AU : les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (identifiées en tant que « ressource foncière identifiée au PADD » sur la carte) ne permettent pas de garantir la réalisation de logements à l'année.

La mobilisation du foncier en zone AU permet de servir cet objectif et il est important de noter qu'elle n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :

La maîtrise foncière publique des zones AU facilite la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones, qui sont desservies par les réseaux (eau potable, eaux usées, électricité et télécom).

¹ 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.

Considérant qu'il est nécessaire, au regard des arguments développés ci-avant, d'ouvrir à l'urbanisation 2 zones à urbaniser « AU » situées dans le bourg de Houat ;

Considérant que, conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, le PLU ayant été approuvé avant le 1^{er} janvier 2018, il est possible d'ouvrir à l'urbanisation ces zones par une procédure de modification de droit commun ;

Considérant que cette modification a été prescrite par arrêté du maire de juin 2024 ;

Considérant que, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Vu l'exposé des motifs présenté précédemment,

Après délibération, à l'unanimité, le conseil municipal :

- **APPROUVE**, au regard des éléments de justification présentés, l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones à urbanisée situées dans le bourg de Houat, telle que proposée précédemment ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document et accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de cette décision ;
- **PRECISE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.