

ILE DE HOUAT



PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

Projet
Approuvé le 10 02 2017

TerritOireS
En Mouvement

contact : leberremarion@orange.fr

Code de l'urbanisme - Article R*123-2

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'ins-titution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des change-ments apportés.

SOMMAIRE

1 - DIAGNOSTIC - 3

1.1 - HABITANTS ET ACTIVITES

1.2 - LES FORMES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

1.3 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - 23

2.1 - LE PATRIMOINE NATUREL

2.2 - RESEAU & AUTONOMIE

3- LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU - 42

3.1 - LE PADD

3.2 - LE RÈGLEMENT

3.3 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4- LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT - 53

5- COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET TEXTES DE LOI - 64

1- Diagnostic

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

L'île d'Houat se situe dans la Baie de Quiberon sur la côte morbihannaise, à 45 mn de traversée de Quiberon.

L'île mesure 5 km de long et 1,3 km au plus large. C'est un plateau granitique s'adoucisant en une grande plage bordée de dunes à l'est. L'extrémité nord de cette plage est constituée par la pointe d'En Tal qui, curiosité rare, est en même temps une plage convexe.

À l'extrémité ouest, l'île est prolongée par une chaussée granitique appelée chaussée du Beni-

guet, séparée de l'île par un étroit chenal. La chaussée s'étire vers la presqu'île de Quiberon dont elle est séparée par le passage de la Teignouse.

Au sud, on trouve quelques îlots de granit inhabités à la pointe de l'île. Plus loin au sud, on aperçoit l'île aux Chevaux. Au sud-est, le passage des Sœurs, dangereux car peu profond et truffé de rochers, sépare Houat d'Hoëdic.

Ce site naturel exceptionnel fait face au golfe du Morbihan.

CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Administrativement, elle constitue une commune nommée «Île-d'Houat». Elle appartient au canton de Quiberon et à l'arrondissement de Lorient.

Elle fait partie de la Communauté de communes Auray-Quiberon Terre-Atlantique, qui a intégré les compétences de l'ensemble des anciennes communautés du territoire du Pays d'Auray (stratégie et développement, infrastructures - dont eau, assainissement - et déplacements, service à la personne, etc). La commune est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014.

L'île est par ailleurs membre de l'association des îles du Ponant qui regroupe 15 îles habitées de la côte Ouest (Atlantique et Manche).



L'analyse statistique ci-dessous portant sur une valeur relative faible (257 résidents principaux), il convient d'interpréter les résultats avec nuance.

LA POPULATION

La population a diminué de 1968 à 2011 de manière quasi-continue, du fait du caractère insulaire de la commune. Sur les période 1990-1999 mais surtout entre 2006 et 2011, les départs d'îliens ont été particulièrement importants. Il convient toutefois de noter une nette amélioration entre 2011 et 2015 où la tendance semble s'inverser, notamment grâce à une politique communale d'accueil volontariste.

L'indice de vieillissement est relativement faible. Les résidences secondaires représentent 61.9 % des logements. C'est le pourcentage le plus faible des îles de la côte atlantique.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2015
Population	457	430	390	390	335	311	249	257
% annuel	-0,9%	-1,4%	0%	-1,7%	-1,7%	-1.1 %	-4.3 %	+3.2 %
Dont % du au solde naturel	nc	0,4	0,2	0,4	0.6	-0.5	-1.2	nc
Dont % du au solde migratoire	nc	-1,3	-1.6	-0.4	- 2.3	-0.5	-3.2	nc

Croissance départementale annuelle (99-2007) : 1,1 %

Alors qu'en majorité la population du département - y compris des îles - augmente, celle d'Houat diminue régulièrement depuis 1968.

Depuis 1968, la diminution de la population est en premier lieu liée à un phénomène migratoire (départs-entrées : -1,1% entre 1999 et 2006, et surtout -4.3% entre 2006 et 2011) puis à un déficit du solde naturel dans une proportion moindre (décès – naissances: -1.2%). Cependant, cette tendance est à nuancer car par exemple, en 2008, on compte 1 naissance domiciliée sur l'île pour 2 décès.

Répartition de la population par tranche d'âge

	- de 30 ans	30 -60ans	+ de 60 ans
2006	94	135	82
2011	54	103	92

En valeur relative

	- de 30 ans	30 -59 ans	+ de 60 ans
2006	30.2 %	43.4 %	26.4 %
2011	21.6 %	41.5 %	36.9%

Entre 2006 et 2011, on assiste à un net vieillissement de la population. Dans cette période intercensitaire, la part des 0 à 44 ans a fortement diminué alors que la part des 45 à 75ans et plus a fortement augmenté. L'augmentation récente de 3.2 % est plutôt le fait d'une population jeune.

LES MENAGES

Comme partout en France (familles mono-parentales, personnes seules,...) , la taille des ménages se réduit fortement et régulièrement depuis 1968, avec une taille moyenne des ménages de 1,97 en 2011, pour 2,13 en 2006, mais un retour à 2.1 en 2014. Cela a pour conséquence la baisse du taux d'occupation (nombre de personnes par logement).

	2014	2011	2006
Nombre de ménages	122	126	146
Taille des ménages	2.1	1.97	2.13

Moyenne départementale des ménages en 2007 : 2,2

LES LOGEMENTS

a) Une légère hausse des résidences principales

Le nombre de logements est en hausse : 9 maisons nouvelles entre 1999 et 2007 soit environ 1 par an. Etant donné que la population est en baisse, on peut supposer que ces constructions nouvelles sont la conséquence du desserrement des ménages car on a besoin de plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

b) Type de logement : un parc immobilier à vocation touristique mais de manière moins significative que sur d'autres îles.

61.9 % des habitations serait des résidences secondaires en 2014

	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre total de logements	192	213	268	297	313	329
Résidences principales	120	128	145	139 (46.8%)	148 (47.7%)	122 (36.5%)
Résidences secondaires	49	73	109	126 (42.4%)	176 (56%)	207 (61.9%)
Logements vacants	23	12	14	32 (10.8%)	8 (2.6 %)	5 (1.4 %)

Moyenne départementale de logements vacants en 2007 : 5,4%

TAILLE DES LOGEMENTS

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 ou plus
% 1999	0	7.9	15.1	32.4	44.6
% 2007	0	6.2	23.3	26.4	44.2

87,5% des résidences principales sont des maisons. On peut noter que la part des appartements augmente progressivement depuis 1949

Les logements sont à 77,5% des maisons individuelles de propriétaires occupants.

LOGEMENTS AIDES

Les îliens sont confrontés à un problème de foncier qui est plus rare donc plus cher que sur le continent. De plus, le coût de la construction est aussi de 30 à 50% plus élevé.

En 2010, il y a 10 logements sociaux gérés par Bretagne Sud Habitat. Par ailleurs, la commune dispose d'environ 13 logements à loyer modéré.

4 logements sociaux ont été réalisés et livrés par la commune en 2016.

LES EMPLOIS

La commune est fortement marquée par sa situation d'île qui implique un éloignement du continent et donc des villes-centre (Auray et Vannes) et l'importance de l'activité maritime.
95% des actifs travaillent sur la commune de résidence

Migrations alternantes : aucun îlien ne travaille quotidiennement sur le continent.
Cinq personnes travaillent pour la compagnie Océane.

On compte 111 emplois sur l'île dont 64,5% sont des emplois salariés

Taux d'activités

	1999	2007
Taux d'activité 15-64 ans	62,8%	65,2%
Le taux de chômage	15,4%	15,5%

Le chômage touche plus fortement les femmes (56,3% des chômeurs sont des femmes)

LES ACTIVITÉS

Contrairement à d'autres îles, Houat se caractérise par l'importance de la sphère dite productive grâce à ses activités primaires (pêche côtière) qui représentaient 42,9% des emplois en 2007.

Il y a 26 entreprises sur la commune dont

- 21 dans le domaine des services soit 80%.
- 1 entreprise industrielle
- 2 entreprises de construction
- 2 commerces

SECTEUR PRIMAIRE

Pêche

L'île compte 9 inscrits maritimes et 3 bateaux.

La grande partie des hommes en âge de travailler sont pêcheurs. La pêche pratiquée y est polyvalente, c'est plutôt de la pêche à la journée sur de petits bateaux (- de 12m) avec 1 ou 2 hommes à bord.

Agriculture

L'agriculture n'a jamais dépassé le stade de la subsistance dans le meilleur des cas à Houat. L'élevage, par contre, était très développé : chaque famille élevait au moins une vache et un cochon. Les têtes de bétail en surplus étaient d'ailleurs convoyées chaque année à la Foire des Houatais, à Arzon sur la presqu'île de Rhuys. L'élevage des chevaux paraît avoir été très développé également, comme en témoigne d'ailleurs le nom de l'îlot avoisinant (l'île aux Chevaux, ou Melvan), sur lequel les Houatais et les Hoedicais laissaient à tour de rôle leurs poulains grandir. Depuis la fin des années 1970, l'activité agricole était inexistante. Un maraîcher s'est installé sur l'île en 2005. Il exploite 3000m² de terres localisées à l'est du bourg, il produit principalement des fraises mais aussi des légumes qu'il vend localement (Houat, Hoedic et un peu Belle-Ile). Il est le seul inscrit MSA de l'île.

TOURISME

C'est la seconde ressource économique de l'île. En été, plusieurs services de bateaux amènent les visiteurs de Vannes, de Port-Navalo et surtout de Quiberon. La part des résidents secondaires s'accroît, et la plaisance se développe également. Il existe une aire naturelle d'accueil, placée depuis environ 10 ans à proximité des falaises sud-ouest de l'île situées face à l'île aux chevaux, près de Trea'ch ar Salus sur environ 2 ha.

Il y a trois hôtels sur l'île : les Iles, la Sirène, l'Ezen.

On compte 675 lits en résidences secondaires (155 habitations).

SECTEUR TERTIAIRE

L'activité commerciale est surtout représentée par le commerce de proximité (boulangerie, presse)

Une moyenne et une petite surface alimentaire .

L'exercice libéral est représenté par un médecin.

On ne dénombre qu'une dizaine de voitures pour les commerces de l'île et le service public.

L'immatriculation des bateaux houatais dépend du quartier des affaires maritimes d'Auray.

Le courrier vient, par bateau, de Quiberon.

LES EQUIPEMENTS

Le port est le cordon ombilical de l'île. En 2009, on compte 73 000 passagers aller/retour au départ de Quiberon.

Le collège des îles du Ponant (CIP) compte 100 élèves sur ses 15 îles. 5 sont scolarisés à Houat (dont 3 Höedicaïs).

Une école primaire (12 élèves à la rentrée 2016)

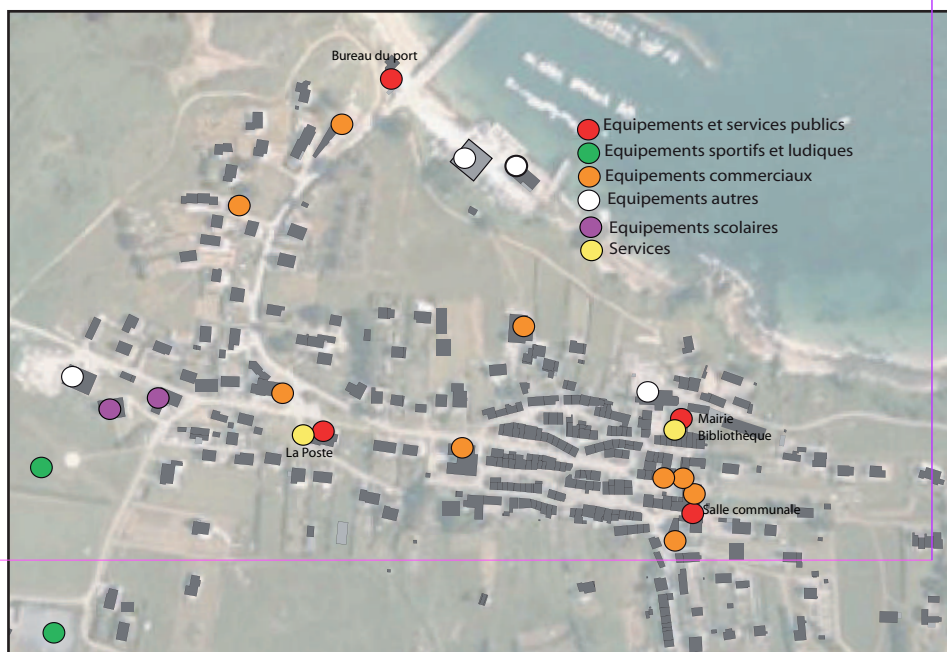
COMMERCE ET SERVICES

A l'année :

- Un Bar-Brasserie : Le Siata
- Deux épiceries : Houat-Marché et Votre Marché
- Une Agence Postale Communale
- Une équipe de Pompiers Volontaires
- Une Boulangerie-Presses
- Un Cabinet Médical, et la pharmacie attenante pour les médicaments prescrits.
- Diverses chambres d'hôtes
- Un Gîte Privé : Le Fort d'En Tal

En saison :

- Trois Hôtels-Restaurant : L'Ezenn, Les Îles, La Sirène
- Une Crêperie : Chez Loulou
- Un Bar-Café : Le Spi
- Une Coopérative Maritime : Le Comptoir de la Mer
- Une Boutique-Musée : L'Eclorarium
- Une Boutique de vêtements : Au Fil des Îles
- Une entreprise de location de Vélos : Houat-Vélos
- Une entreprise de restauration légère : Ty Cathy
- Hébergements insolites : La Boite à Poissons



L'île est reliée au continent par une liaison maritime qui constitue un véritable «cordon ombilical», nécessaire au maintien de la population.

En vertu d'une délégation de service public du Conseil Régional de Bretagne compétent en matière de desserte des îles, La compagnie Océane assure la liaison toute l'année, à raison de deux aller-retour par jour pour Houat et Hoedic, à partir de Quiberon. Elle transporte plus de 80 % des passagers se rendant à Houat, et la plus grande partie des marchandises, l'autre étant acheminée par barge.



En été, d'autres compagnies assurent des liaisons à partir de Vannes, Larmor-Baden, Port-Navalo ou Locmariaquer (Izenah, Navix, L'ange-lus, Compagnie du Golfe et Finist'mer).

On constate une augmentation sensible du nombre de visites, avec une augmentation plutôt marquée en mi-saison.

Sur le cumul des passagers transportés par les différentes compagnies, on se trouve face à une croissance significative : 91665 passagers en 2014, 110 695 en 2015, et 114 895 en 2016.

Sur l'île, la circulation est extrêmement limitée. Une navette assure la liaison entre le port et les différents points de l'île accessibles en voiture. Les distances limitées, autant que le gabarit des voiries, ne se prêtent pas à la circulation automobile.

Les statistiques de l'INSEE concernant les déplacements domicile-travail tiennent cependant compte de l'ensemble de la chaîne des déplacements, y compris sur le continent. Dans ce contexte, selon l'INSEE, pour les actifs, la marche à pied constitue le moyen de se rendre au travail, pour 67.4 % d'entre eux, 18% en deux roues, 3.4 % en transports collectifs, et 11.2 % n'utilisent aucun moyen de transport.

En 2011, 42 % des ménages possèdent au moins une voiture, pour la plupart sur le continent. En 2006, cette part représentait 38 % et seulement 3.1 % des ménages possèdent deux voitures ou plus.

La part des actifs travaillant sur leur commune de résidence augmente cependant, puisqu'on comptait, en 2006, 89.1 % de la population travaillant sur sa commune de résidence, pour 93,3 % en 2011 (mais le nombre d'actifs, lui, diminue, passant de 96 à 81 entre 2006 et 2011).

QUELQUES MOTS D'HISTOIRE

Au début de l'ère néolithique en Bretagne (vers 5000 av. J.-C.), le niveau de la mer avait déjà remonté et Houat faisait alors partie d'un système insulaire avec Hoedic, séparé du continent par le passage de la Teignouse. Progressivement, vers 3500 avant J.-C., elle se séparera de Hoedic en raison de la remontée du niveau de la mer.

Dès l'an 56 avant Jésus-Christ et durant près de 500 ans, l'île d'Houat est occupée par les Romains et prend le nom de Siata. La tradition prétend qu'au VI^{ème} siècle, quittant sa terre de «Grande Bretagne», saint Gildas accoste en terre de «Petite Bretagne», sur une île inhabitée du nom de Hoiata (Houat) avant de s'installer à Rhuys («venit ad quamdam insulam quae in Reuvisii pagi prospectu sita est, ibique aliquandiu solitariam duxit vitam»). L'île d'Houat est évangélisée par saint Gildas. Il revient mourir le 29 janvier 565, à l'âge de 71 ans, dans l'île d'Houat. Il est très probable que ses disciples conservent par la suite avec vénération les traces de son séjour dans l'île, et qu'ils y édifient dès lors un petit établissement dépendant de l'abbaye Saint-Gildas-de-Rhuys.

Au X^{ème} siècle, l'île est ravagée par les Normands, et les moines tués ou chassés.

Il est fait mention d'un monastère (ou prieuré) au XIII^{ème} siècle. La tradition suppose que le prieuré Saint-Gildas, dépendant de l'abbaye de Saint-Gildas-de-Rhuys, ruiné par les Normands, aurait été restauré au XI^{ème} siècle par Félix dans le vallon de Lenn er Hoet, où se voient encore les ruines de la chapelle de ce nom.

Lorsque, vers 1400, les pirates ravagent l'île d'Hoedic, ils dévastent également l'île d'Houat et ruinent la chapelle et le couvent. Les moines s'ils ne sont pas tués, se réfugient à l'abbaye Saint-Gildas-de-Rhuys, et le prieuré n'est jamais rétabli dans la suite.

L'île d'Houat est souvent pillée, notamment en 1548 où 24 vaisseaux et 12 frégates investissent l'île.

Malgré quelques tentatives, telles que celle du gouverneur de Belle-Ile et de Nicolas Fouquet pour se rendre acquéreur de l'île d'Houat, l'île reste la propriété de l'Eglise jusqu'à la Révolution.

Houat est une ancienne trêve de la paroisse de Saint-Goustan-de-Rhuys (surnommée aujourd'hui «Saint-Gildas»). Une charte est établie en 1822 pour fixer les devoirs et les droits de chacun.

Houat n'est une municipalité que depuis la fin du système des recteurs en Bretagne. À l'époque, le curé faisait office de maire. Elle fut érigée en commune en 1891.

Houat se nomme en breton Enez Houad, prononcé [iniz-wat], signifiant île aux canards.

PATRIMOINE HISTORIQUE

- **un menhir** (IVème avant Jésus-Christ), situé au Champ du Menhir ;

- l'ancienne **chapelle de Lenn er Hoet**, dédiée à saint Gildas et aujourd'hui disparue. Elle aurait été restaurée par Félix au XIème siècle, puis en 1682, avant d'être ravagée par les Hollandais en 1674 et rebâtie en 1682. Elle semblait mesurer près de 20 mètres de long et entre 5 et 6 mètres de large. Elle comprenait une nef sans transept prolongée par une abside. A cet édifice était jointe la maison prieurale, qui avait au moins 26 mètres de longueur. Les dépendances, d'après les restes des murs d'enceinte, pouvaient contenir deux ou trois hectares ;



- l'ancienne **chapelle Notre-Dame du Comfort** (XVème siècle), aujourd'hui disparue. L'édifice est ravagé en 1674 par les Hollandais ;

- la **fontaine du XVIIème siècle**. Sa source serait située, selon la tradition, dans la Montagne noire, au nord du Morbihan, et passerait sous la mer pour ressurgir sur l'île d'Houat ;

- L'**église Saint-Gildas** (1766), située dans le bourg du Reun. Cette église, reconstruite entre 1746 et 1766, remplace une ancienne chapelle privative. Les chapelles latérales datent de 1834. En 1840, on ajoute la sacristie, le chœur et le transept. La tour-clocher (sur le mur occidental) date de 1856-1857. En 1962, la sacristie, située primitivement dans l'église (derrière le maître-autel), est déplacée à l'extérieur, au nord du chœur. Les vitraux modernes datent du dernier agrandissement de l'édifice, en 1962, et sont l'oeuvre d'un artisan de Rennes. On y trouve un ex-voto (dont une goélette placée sur le mur



à droite de l'autel) qui date du XIXème siècle et une vieille statue en bois polychrome de saint Gildas (XIXème siècle), ainsi qu'un beau Christ du XVIème siècle provenant de l'ancienne chapelle. Une peinture intitulée «La Mort de Saint-Gildas», oeuvre de l'abbé Hyacinthe Jarno, date de 1881. La croix de procession en argent date de 1840. Le cimetière actuel est créé en 1834 ;



- le **presbytère** (XVIIIème siècle et 1885). On y voit, gravées, la date 1787 et un calice surmonté d'une hostie. L'édifice a servi de quartier général au chef chouan Joseph Geneviève de Puisaye. L'édifice est agrandi en 1885 ;

- **L'ancien port**, dit « le vieux port », situé au sud de la grande plage proche du village, a été détruit le 21 janvier 1951 par une forte tempête de sud-est. Il n'a jamais été reconstruit, il en reste une jetée partiellement submergée. Le port actuel, port Saint-Gildas, est situé sur la côte nord à proximité immédiate du village.

- **le môle de Port-Collet** (de 1812 à 1818). Ce môle est en partie démoli en 1912 ;

L'île compte trois forts édifiés au XIXe siècle dans le but de se défendre des Britanniques. Ils n'ont quasiment jamais servi :

- **le fort principal**, au sud-ouest du village « à l'intérieur des terres »,

- **le fort d'En-tal** (1857). Ce fort a servi à abriter des prisonniers allemands, appelés pour construire la digue du port d'Er-Beg, durant la Seconde Guerre mondiale. Il est aujourd'hui devenu chambre d'hôtes.

- **le fort du Beniguet** (XIXème siècle).
- **le moulin Sud** (1892-1893) ;
- **le môle d'Er-Beg** (1915-1916), de l'ingénieur Le Bert ;
- **la digue d'Er-Beg**(1932- 1933) ;

LE BATI TRADITIONNEL DU CENTRE

- forte densité (environ 75 logements / hectare)
- orientation identique de toutes les maisons.
- mitoyenneté
- fronts bâtis continus et alignés sur rue (ou en très léger recul)
- rapport espace privé / public : peu de clôtures (parfois des murets bas) ; appropriation de l'espace public (plantation, vélos, linge...).
- homogénéité du bâti.



Etroitesse des passages et des venelles.



LES ESPACES CENTRAUX / LE BATI TRADITIONNEL

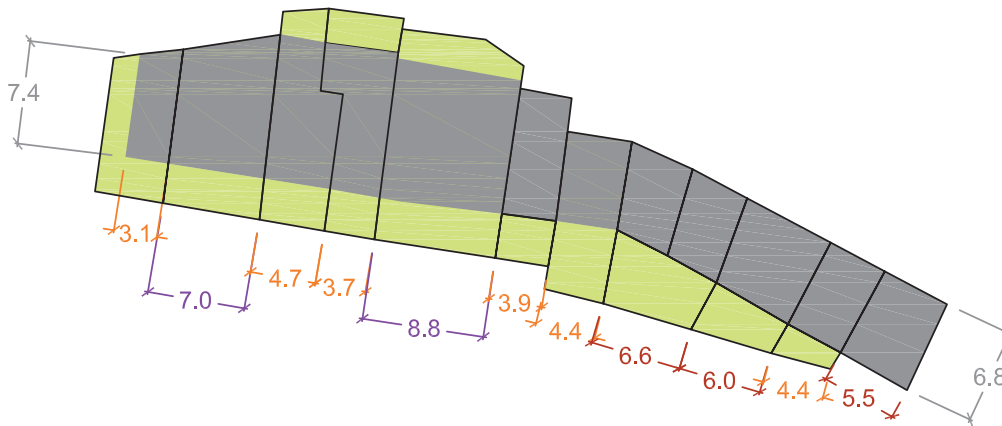
DES IMPLANTATIONS CARACTÉRISTIQUES



Bâti traditionnel



L'ancien presbytère.



Exemple d'emprise du bâti sur un îlot :
- des largeurs en moyenne très étroites
- une diversité d'emprise qui crée un rythme

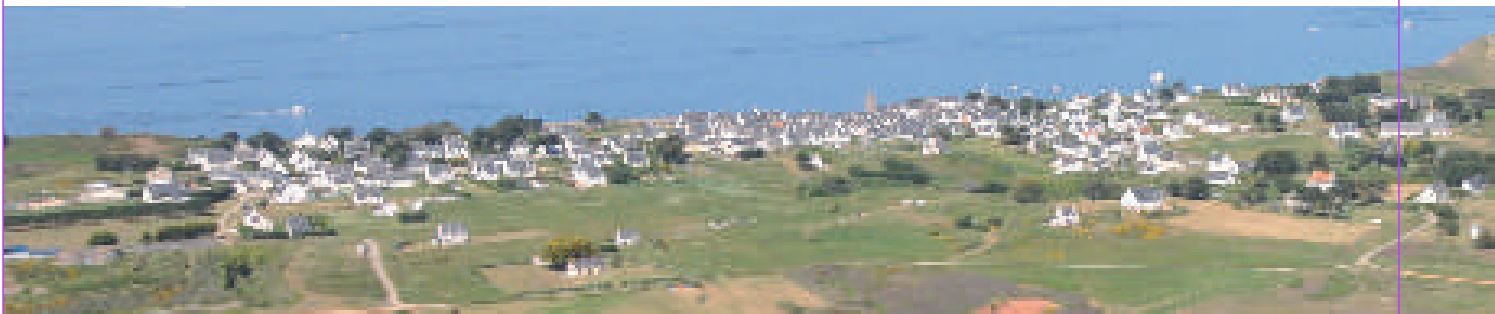


DES CLÔTURES DE QUALITÉ VARIABLE



LES ESPACES PÉRIPHÉRIQUES

UN CONTRASTE FRAPPANT



Implantation du bâti le long des chemins.

- orientation : diversité des orientations (maisons tournées vers la mer quand cela est possible)
- implantation du bâti en recul par rapport à l'espace public
- pas de mitoyenneté
- faible densité
- relative homogénéité du bâti (volumétrie, matériaux, coloris)
- Clôtures hétérogènes



12 logements / ha

75 logements / ha

En termes de consommation d'espace, les phases d'urbanisation récente ont consommé en moyenne trois à quatre fois plus d'espace... Un effort de re-densification est donc à porter, même si les très hauts niveaux de densité atteints dans le bourg ancien, avec de très petits logements, ne paraissent aujourd'hui plus compatibles avec les standards de confort contemporains.



UNE CERTAINE PERTE D'IDENTITE ARCHITECTURALE



...malgré certaines recherches



UNE PROBLEMATIQUE PARTICULIERE : VIDES URBAINS ET LANIÉRISATION DU PARCELLAIRE

- POS : 26 ha sont classés en zone constructible
A l'intérieur de ce périmètre, on trouve 12 ha de parcelles non bâties soit près de la moitié de la zone constructible
 - la division parcellaire en lanières est un frein aux possibilités d'urbanisation, ou à d'autres utilisations de l'espace (agriculture...).
- La gestion de l'espace de la commune passe nécessairement par une réflexion sur les possibilités d'évolution de ce type de parcellaire.
- cheminements sur parcelles privées, servitudes.



Configuration du parcellaire des zones urbaines

— limite des zones urbanisables du POS, non conformes avec la loi Littoral

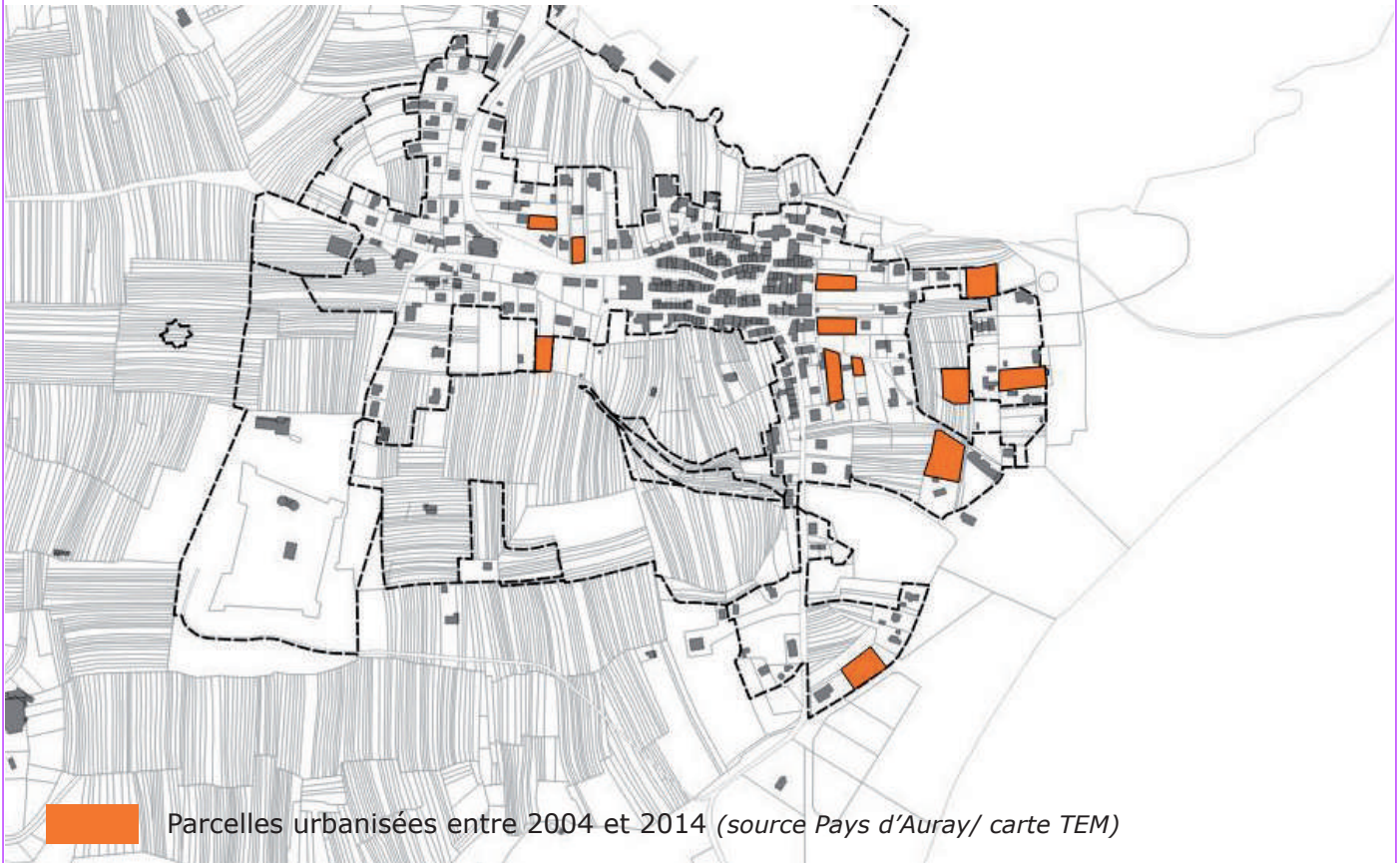
— Limite des espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral

Exemple de lanières visibles marquées par des clôtures. Certains jardins sont peu exploitables.



Le découpage des parcelles en lanières étroites est une tradition ancienne. Il semblait plus visible autrefois (image du début des années 50).

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



La cartographie ci-dessus fait apparaître les parcelles construites sur une période de 10 ans, obtenues par comparaison des deux cadastres de 2004 et 2014.

Les espaces ainsi consommés représentent 8043 m², pour une croissance de 13 maisons. La consommation moyenne par logement est donc de 650 m² environ. La consommation d'espace a donc été relativement contenue depuis 10 ans, l'ensemble de ces constructions se faisant à l'intérieur de l'enveloppe déjà construite, sans entamer de nouvelles zones naturelles. Le caractère insulaire et les protections liées à la loi Littoral expliquent cette situation atypique par rapport au territoire national.

Le présent PLU se propose de poursuivre cette logique en privilégiant les constructions à l'intérieur du périmètre de l'agglomération. La suppression de la règle des 1000 m² minimum qui existait dans la zone Uc du POS permettra encore de limiter la consommation d'espace liée aux constructions nouvelles.

En outre, la réalisation de programmes maîtrisés par la collectivité sur des parcelles bien inférieures à 650 m² permettra d'optimiser au mieux les terrains disponibles. A titre d'exemple, 4 logements viennent d'être réalisés derrière la mairie sur une parcelle de 780 m² (soit une moyenne de 195 m² par logement), tandis que 2 logements supplémentaires doivent être aménagés en duplex à l'étage des locaux de la Mairie.

Les éléments du PLU permettent donc de s'orienter vers une gestion encore plus économe de l'espace, bien que celle-ci ait déjà été satisfaisante dans la période antérieure.

ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, le Pays d'Auray a défini une méthode d'identification du potentiel foncier disponible au sein des enveloppes agglomérées.

Les cartographies ci-dessous présentent l'inventaire réalisé dans ce cadre.

L'enveloppe agglomérée est calculée sur la base du cadastre à jour en 2014.

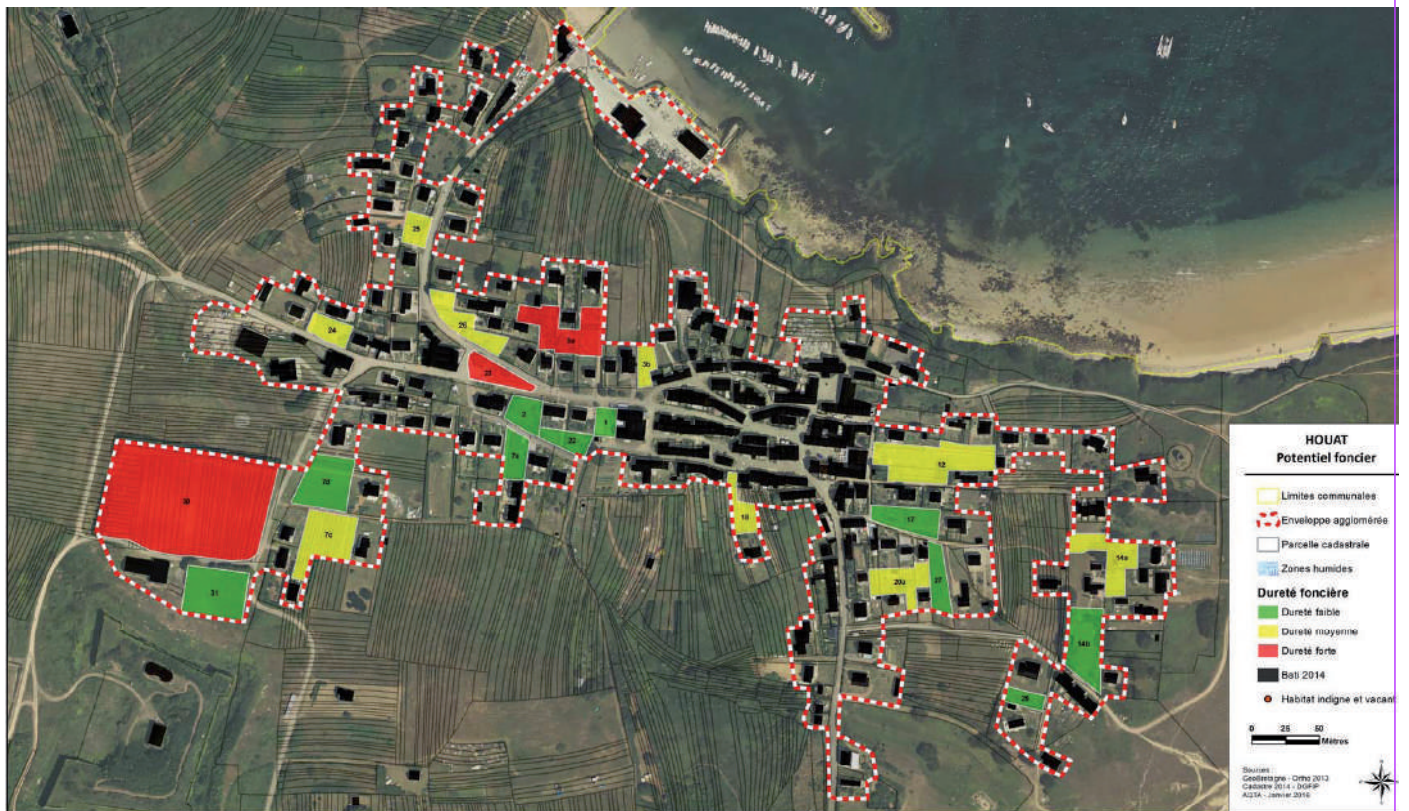
Le calcul prévoit qu'une distance supérieure à 50 mètres entre deux constructions remet en question la notion de continuité d'urbanisation. Le tracé ci-dessous est donc issu de cette interprétation.



A l'intérieur de cette enveloppe le potentiel disponible représente 2.81 ha.

Sur cet ensemble, cependant, 1.13 hectares sont considérés comme «durs», c'est à dire qu'il semble peu probable de les mobiliser dans l'échéance du PLU. 8100 m², par ailleurs sont considérés comme ayant une dureté «moyenne», notamment du fait de leur structure foncière morcelée.

Dès lors, le Pays d'Auray demande aux communes, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, de justifier la cohérence entre le potentiel identifié au sein des espaces déjà urbanisés, les extensions d'urbanisation et les objectifs de croissance formulés dans le PLU, afin que la commune s'assure de pouvoir répondre aux objectifs de production de logements affichés dans ce PLH, à savoir 27 logements à l'échéance du Plan Local d'Urbanisme, sans consommation excessive d'espace.



A partir de ces données théoriques, la commune s'est approprié les données pour définir le potentiel réel en tenant compte :

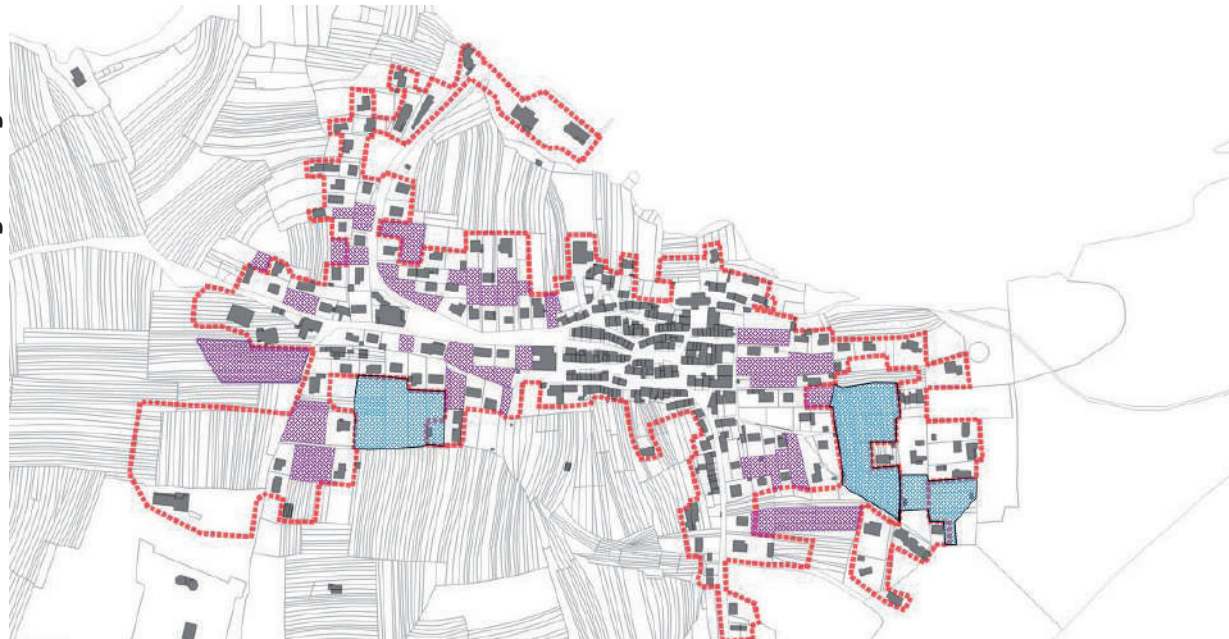
- des constructions récentes, leur prise en compte tendant à élargir légèrement l'agglomération,
- des projets collectifs en cours autres que ceux d'opérations d'habitat,
- de l'application de la notion d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres à partir de la limite du rivage, en application de la loi Littoral,
- de la prise en compte des espaces verts inscrits dans le document d'urbanisme et qui rendent de fait certains terrains inconstructibles.

Ces cartes figurent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et sont rappelées ci-dessous pour mémoire :



- Limite de la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage proposées par la DDTM56
- Limite d'agglomération : proposition du SCOt, actualisée par la commune
- Limite des espaces remarquables du Littoral

Potentiel réellement affecté à l'usage de logement



- Terrains disponibles dans les zones d'urbanisation à court terme
- Terrains disponibles dans les zones d'urbanisation à long terme

La consommation d'espace induite par le présent PLU s'élève donc à 2,15 hectares à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée et dans les extensions à court terme, tandis que les terrains disponibles dans les zones AU représentent 1.34 hectares.

2- Etat Initial de l'Environnement

La présence d'un environnement absolument exceptionnel sur le territoire rend l'approche de cette question particulièrement sensible.

L'Etat Initial de l'Environnement présenté par thématique dans le présent document cherche à donner un maximum d'informations concernant les éléments qui seraient susceptibles d'être impactés par le PLU.

Celui-ci, cependant, ne saurait apporter toutes les réponses en matière de gestion environnementale. Sa nature étant d'ordre réglementaire, il ne peut se substituer à un document plus prospectif qui permettrait de définir des mesures concrètes pour améliorer la situation environnementale sur l'île.

L'île d'Houat est intégrée dans un site Natura 2000. Toutefois, ce dernier n'a pas fait l'objet d'un document d'objectif qui permettrait de fixer une ligne de conduite vis-à-vis des politiques environnementales, et le PLU n'a pas vocation à s'y substituer. La commune apporte cependant une attention particulière aux questions environnementales avec la présence d'un «garde littoral» chargé des actions de sensibilisation en faveur de l'environnement.

Il est à noter cependant que l'application de la loi littoral a déjà permis de préserver le territoire de manière efficace :

- les **espaces remarquables du Littoral**, qui ont fait l'objet d'une expertise à la fin des années 90, sont protégés à travers un zonage Nds, qui constitue la protection maximale. Le nouveau PLU, conformément à l'évolution de la jurisprudence ne fait que conforter les protections de ces espaces qui intègrent tous les éléments environnementaux majeurs repérés sur le territoire.

- la notion de **Trame Verte et Bleue**, introduite de manière obligatoire dans les documents d'urbanisme suite au Grenelle de l'Environnement, reçoit aussi une approche particulièrement forte, puisque tous les espaces naturels sont effectivement physiquement connectés entre eux du fait du caractère ramassé de l'urbanisation sur le seul site du bourg.

- la **présence d'un site classé et d'un site inscrit**, qui comprennent à eux deux la **totalité du territoire** impliquent aussi une gestion attentive de la part de l'administration de tous les projets qui s'inscrivent sur le territoire, notamment en matière d'impact paysager.

Le PLU prend en compte l'ensemble de ces contraintes, en cherchant encore à améliorer l'excellence environnementale des politiques de la commune. Le présent rapport expose ainsi à la partie «incidence du PLU sur l'environnement» toutes les mesures mises en oeuvre pour atteindre cet objectif.

L'OCCUPATION DU SOL

L'occupation du sol de Houat se caractérise par une prédominance des espaces naturels. L'urbanisation y revêt un caractère groupé, aucun écart d'urbanisation n'étant identifié, à l'exception de trois maisons isolées. La composante agricole a aujourd'hui complètement disparu bien que le parcellaire hérité de cette occupation soit encore sensible sur le territoire.

LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

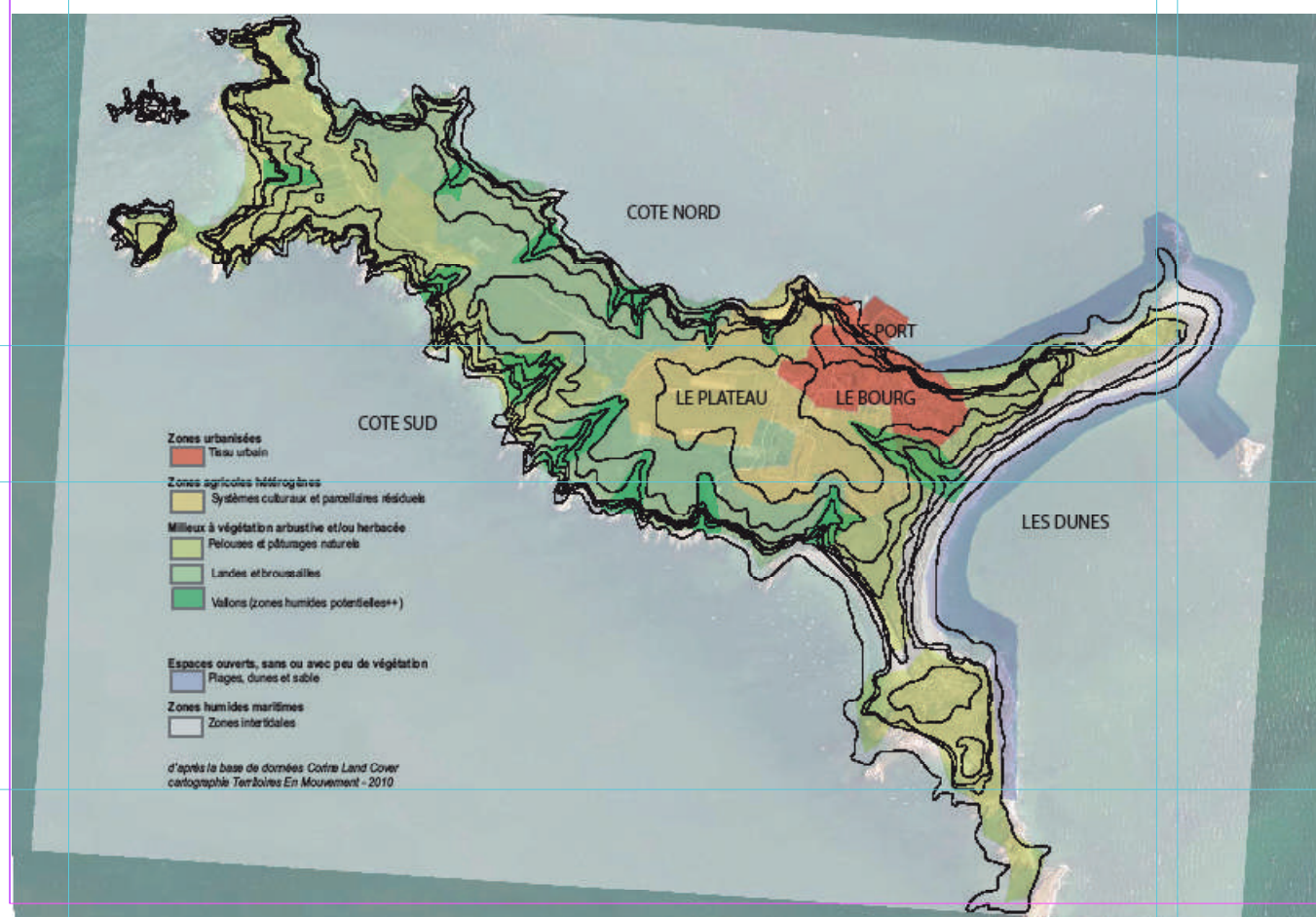
LE PLATEAU

Un plateau granitique s'étend sur la partie centrale (Point haut 42 m au niveau du fort central). Il se caractérise par une végétation rase (landes, prairies) composant un paysage sauvage et dépouillé. Le regard est captivé par l'extérieur (la mer), par l'horizon... Tout élément qui n'est pas accroché par les rares détails du paysage (arbres, équipements) se voit.

LES VALLONS

Le plateau est entaillé par des vallons plus ou moins marqués. Ce sont des espaces plus abrités des vents, irrigués accueillant une végétation spécifique, plus haute. Ces vallons sont partiellement occupés par des zones humides.

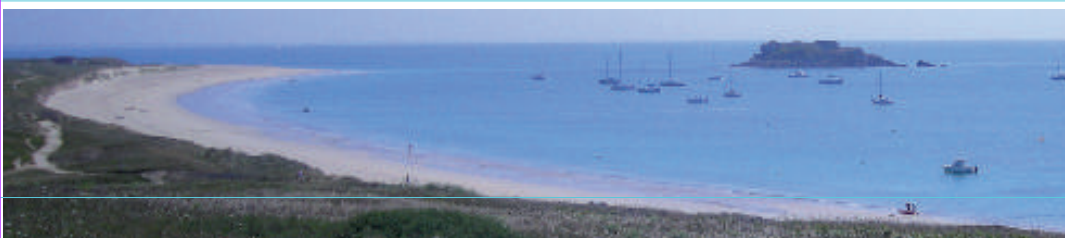
Le vallon qui s'étend depuis le bourg vers la plage de Tréac'h er Gouèd est le plus large d'entre eux. Il est aménagé en espace vert public sur sa partie la plus en aval.



LA COTE

Elle est marquée par une grande diversité de paysages :

- à l'Ouest et au Nord du Bourg : des côtes rocheuses, des falaises, prolongées par la chaussée de Beniguet. Criques. La côte Sud est plus découpée.
- à l'Est et au Sud-Est : paysage de dunes , plages.



ARBRES ET BOISEMENTS

Un fait majeur est la rareté des arbres à Houat, peu favorisés par la nature agronomique des sols et soumis à un climat particulièrement exposé aux vents, comme sur la plupart des îles du littoral atlantique.

Ils se trouvent essentiellement dans les espaces périphériques du bourg.
En dehors du bourg, il s'en compte à peine une trentaine.

Les arbres ont cependant un rôle important : brise-vent, ombrage, écran paysager.

Ce sont surtout des cyprès et des pins, les plus résistants à l'air salin.
Chênes verts, chênes pédonculés, peupliers, frênes, eucalyptus et quelques fruitiers sont trouvés à titre exceptionnel. A l'exception de certaines clôtures dans l'espace urbanisé, on ne trouve pas de haies bocagères.

On observe quelques espèces indigènes invasives (négriers, plumeaux).



Un des rares points d'ombre sur l'espace public.



Secteur du port : quelques masses boisées remarquables.

L'URBANISATION DANS LE PAYSAGE



Sur la lisière Sud du bourg, l'habitat traditionnel dense implanté directement en limite de l'espace naturel crée un paysage très qualitatif.



Aux abords du stade et des équipements techniques communaux : une lisière peu qualitative



Lisière Nord : habitat dense au dessus du port. Vue typique de l'arrivée sur le bourg.



Les arbres restent assez rares, mais ils revêtent une importance particulière, permettant de donner une cohésion à l'urbanisation périphérique du bourg et améliorer l'intégration des constructions.

LISIÈRES DU BOURG / PERCEPTIONS RAPPROCHÉES



Potagers en limite d'espace naturel au Sud et au Nord du bourg.



Mobilier urbain minimaliste sur l'aire d'accueil



Frange constituée de pins et cyprès modelés par les vents.



Parcelles ouvertes sur la mer avec des haies arbustives mitoyennes.



Construction «posée» dans l'espace naturel.



L'enceinte du cimetière : une clôture peu valorisante.

L'île est presque entièrement recouverte d'une lande de fougères et d'ajoncs qui se fait rase du côté de la pleine mer.

La faune terrestre est essentiellement constituée, outre les insectes, de faisans et perdrix d'élevage, nourris au sarrasin local, et de lapins qui prolifèrent malgré la chasse. Quelques chevaux ont refait leur apparition dernièrement pour les besoins du tourisme.

Les espèces sauvages marines sont plus nombreuses que les espèces terrestres. On trouve des colonies de moules et d'huîtres sauvages, des tourteaux, des étrilles et des araignées de mer, du homard, des congres dans les rochers...

LA FLORE

À la croisée des influences méridionales et atlantiques, Houat bénéficie d'un climat propice à l'installation d'une végétation particulièrement riche. Plusieurs centaines d'espèces, représentant près du tiers de la flore morbihannaise, y poussent spontanément. Fleur emblématique s'il en est, le lis de mer fleurit en nombre durant l'été. Absente du continent, cette plante aux grandes fleurs blanches en forme d'entonnoir répand son parfum suave sur les dunes dans lesquelles elle s'enracine profondément. Non loin de là, l'ophrys de la passion, jolie orchidée au miroir bleuté dont la fleur ressemble à une araignée, se fait polliniser par les insectes trompés par son apparence. Sur la dune grise tapissée par endroits de tortues, petites mousses brunes sur lesquelles se détachent le blanc de la rose pimprenelle et le pourpre de l'ail à tête ronde, poussent la plupart des champignons à lamelles du site. Parmi eux, la coulemelle élevée et le pleurote du chardon bleu sont particulièrement appréciés des îliens. Propre à certaines îles du sud de l'Armorique, l'aubépine maritime s'est adaptée aux éléments en adoptant une forme prostrée qui lui permet de leur résister. Elle pousse en petits buissons, parfois entrelacée aux ajoncs de la lande. Si la végétation des dunes offre une grande diversité et une palette de couleurs somptueuses, la flore des falaises s'illustre par une capacité à s'adapter aux milieux les plus arides de l'île. La criste marine, ou perce-pierres, dont les tissus gras et juteux possèdent de remarquables propriétés antiscorbutiques, colonise les fentes des parois rocheuses et les interstices des éboulis dans lesquels elle insinue ses longues racines.

LA FAUNE

L'archipel de Houat, dont les îlots sont de véritables réserves biologiques, accueille une avifaune des plus rares. Puffins des Anglais et océanites tempête s'y reproduisent chaque année. Oiseaux marins par excellence, ces voyageurs infatigables ne regagnent leurs terriers qu'à la tombée de la nuit, après de longs vols au ras des flots. Telles des sentinelles noires perchées sur les promontoires rocheux, les cormorans huppés affectionnent les écueils sur lesquels ils se sèchent les ailes en éventail après leurs profondes plongées nourricières. Sur les grèves rocheuses de Beg Tost, les tournepierres à collier s'affairent à la recherche de petits crustacés. Pour surprendre leurs proies, ils retournent les cailloux du rivage d'un vif coup de bec. A l'écart des voies de passages les plus empruntées par la population de l'île, l'Est de Houat bénéficie d'une relative tranquillité. Une myriade de coquillages jonche la plage de Treac'h ar Goured. Parmi les coques, les amandes de mer et autres bivalves, il en est un au comportement étonnant. Le couteau, dont la couleur varie du rose au gris en fonction des sédiments dans lesquels il vit, s'enfonce profondément dans les sables. À la marée montante, il ressort pour naviguer en eau libre grâce aux mouvements de son manteau qui lui permettent de se déplacer à la vitesse moyenne de 500 mètres à l'heure. Les lapins ont conquis depuis longtemps les landes et les pelouses littorales. À toute chose, sa relativité. Si leurs terriers peuvent par endroits miner le sol, ils sont aussi particulièrement appréciés des tadornes de belon qui se les approprient pour nicher. Il n'est pas rare de voir se reposer des phoques gris dans les criques reculées ou sur les récifs émergés du bout de l'île. D'autres grands mammifères marins, tels les dauphins ou les globicéphales, croisent souvent au large. Parfois, il leur arrive hélas de s'échouer sur la plage.

(source : conservatoire du Littoral / http://www.conservatoire-du-littoral.fr/siteLittoral/70/28-treac-h-er-goured-56_morbihan.htm)



LE LYS MARITIME



VÉGÉTATION DES DUNES

Le Conservatoire botanique national de Brest a mis en place un portail internet qui permet d'accéder à des informations sur la flore vasculaire de l'Ouest de la France : www.cbnbrest.fr/eCalluna/

Par ailleurs, le patrimoine naturel de Houat a été décrit par l'association MELVAN : <http://www.melvan.org/patrimoine-naturel-hoedic-houat>

Enfin, diverses études spécifiques ont été suivies tant sur la faune que sur la flore de Houat, à l'instigation de l'association MELVAN :

n° 1 – 2004 ; pages 71 à 86 : Quelques plantes de valeur patrimoniale des Iles de Houat et d'Hoëdic par Gabriel Rivière, Botaniste, Responsable de la cartographie floristique du Morbihan

n° 2 – 2005 ; pages 103 à 118 : Fougères et Plantes alliées de Houat & Hoëdic par Gabriel Rivière, Botaniste.

n° 3 – 2006 ; pages 111 à 128 : Survol de la flore mycologique de Houat et Hoëdic, Jean-Paul Priou, membre du Conseil d'Administration de la Société Mycologique de France.

n° 5 – 2008 ; pages 127 à 153 : Amphibiens et Reptiles des Iles de Houat et Hoëdic, Violette Féon, Doctorante en écologie.

n° 11 – 2014 ; pages 85 à 111 : Les végétariens de Houat et Hoëdic, Présentation synthétique, Erwan Glemarec, Botaniste

n° 12 – 2015 ; pages 83 à 97 : Mythologie et biologie des anatifes et de quelques autres crustacés bizarres, François de Beaulieu.

n° 12 – 2015 ; pages 151 à 170 : Evolution des paysages et du patrimoine naturel des Îles de Houat et Hoëdic, Arnaud de Névé, chargé de mission Faune-Flore à la Direction Régionale de l'Écologie des Pays de la Loire



Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire, mené par un bureau d'étude spécialisé, conformément à la législation.

Méthodologie :

A partir de données numériques déjà existantes (carte IGN, topographie, photographies aériennes, etc.) et en amont de la détermination terrain des zones humides, une étude cartographique préalable a été réalisée.

Ainsi, sachant que l'ensemble des zones humides est localisé dans les points bas, les talwegs ou les ruptures de pente et les bordures des cours d'eau, un travail de télédétection a été effectué à l'échelle de la commune pour déterminer les zones potentiellement humides.

Cette phase s'achève par la création d'une cartographie spécifique, à l'échelle de l'île de HOUAT, des zones potentiellement humides et des talwegs susceptibles de recevoir des ruisseaux. L'ensemble est ensuite vérifié et analysé sur le terrain en compagnie d'un comité de travail durant la 2nde étape de l'étude avec le groupe de travail constitué préalablement : le recensement des zones humides sur le terrain a été réalisé le 1^{er} octobre 2010.

Après le report des zones humides observées avec le groupe de pilotage lors de la phase de terrain, une concertation publique est effectuée par voie d'affichage en mairie (minimum 15 jours). Elle permet aux personnes publiques de faire connaître leurs réactions. La cartographie générale des zones recensées sur le territoire communal et les fiches synthétiques de présentation de chaque zone ou complexe sera ensuite validées par le groupe de travail et les élus lors d'une réunion dans le but d'être joints au Plan Local d'Urbanisme.

Dès lors, sur la commune de HOUAT, les zones humides occupent 2,77 hectares (près de 1% de la superficie communale) dont :

- 1,445 hectares de zones humides naturelles ;
- 1,325 hectares de bassins de lagunage ou de réservoir d'eau potable.

Les zones humides, proches des cours d'eau et vallon qui entaillent le plateau granitique sont donc relativement peu présents sur le territoire. A titre de comparaison, ces zones concernent 4 % du territoire national.

LES ZONES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

SITES CLASSÉS ET SITES INSCRITS AU TITRE DE LA LOI DU 2 MAI 1930

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque est avéré.

Elle comprend 2 niveaux de servitudes :

* les sites classés dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministre de l'Environnement ou du Préfet de Département après avis de la DIREN, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale des Sites.

* les sites inscrits dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

De la compétence du Ministère de l'Environnement les dossiers de proposition de classement ou d'inscription sont élaborés par la DIREN sous l'égide du Préfet de Département. Limitée à l'origine à des sites ponctuels tels que cascades et rochers, arbres monumentaux, chapelles, sources et cavernes, l'application de la loi du 2 mai 1930 s'est étendue à de vastes espaces formant un ensemble cohérent sur le plan paysager tels que villages, forêts, vallées, gorges et massifs montagneux.

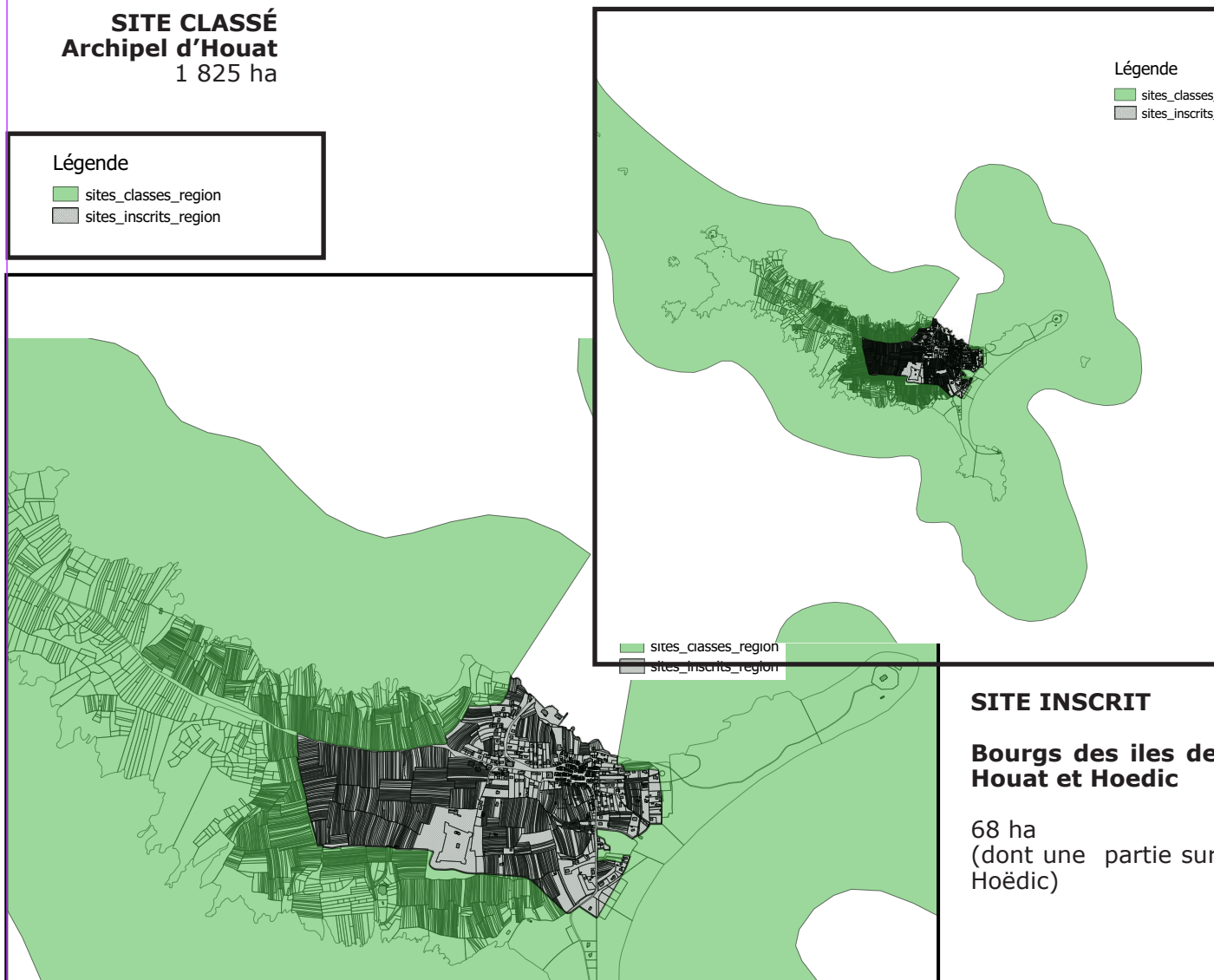
SITE CLASSÉ Archipel d'Houat 1 825 ha

Légende

- sites_classes_region
- sites_inscrits_region

Légende

- sites_classes
- sites_inscrits



SITE INSCRIT

Bourgs des îles de Houat et Hoëdic

68 ha
(dont une partie sur Hoëdic)

NATURA 2000

ILES HOUAT-HOEDIC

Responsable : DIREN Bretagne / SPN-MNHN

La commune est actuellement en attente d'un inventaire à réaliser par l'agence de la biodiversité.

HABITAT

Qualité

Intérêt botanique exceptionnel des pelouses dunaires, fourrés, landes maritimes et cordons de galets avec présence d'un grand nombre d'espèces rares ou menacées, dont le Lys des sables (*Pancratium maritimum*) en limite nord de répartition, *Omphalodes littoralis* (espèce prioritaire) et *Rumex rupestris* (espèce d'intérêt communautaire)

Un des quatre secteurs bretons (baie de Quiberon) accueillant une population sédentaire reproductrice de Grand Dauphin (*Tursiops truncatus*).

Vulnérabilité

Le piétinement (fréquentation touristique) des hauts de plage, des dunes et des falaises constitue la principale menace pour la flore remarquable des îles. Les capacités d'accueil portuaires sont faibles par rapport à ce bassin de navigation assez important. De nombreux sites de mouillages existent cependant autour des deux îles. Un suivi de cette fréquentation concentrée dans le temps et dans l'espace pourrait être utile pour identifier d'éventuels impacts.

ZPS

Qualité

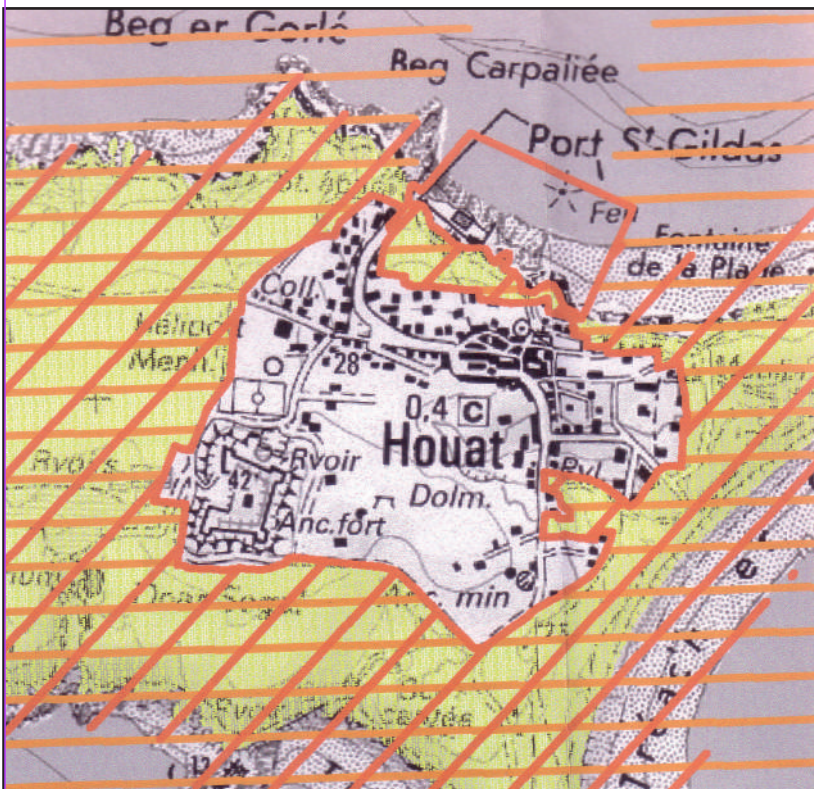
L'archipel d'Houat et Hoëdic constitue un site d'importance patrimoniale pour les oiseaux marins nicheurs.

Puffins des Anglais Pétrel tempête La colonie de Cormoran huppé à Houat constitue une des plus grosses colonies de France Le site accueille également les trois espèces de goélands ainsi que des oiseaux marins en hivernage, comme le Plongeon imbrin et le Plongeon arctique

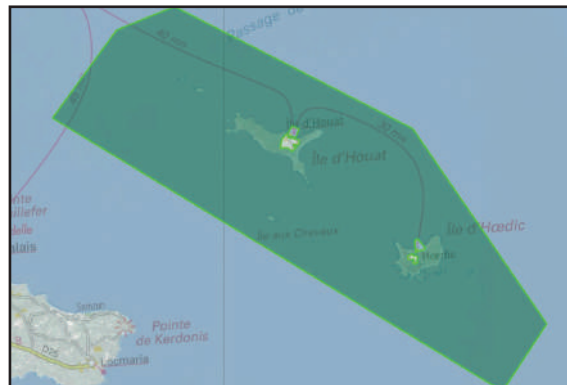
Vulnérabilité

Les activités humaines recensées dans la ZPS ne porte pas actuellement préjudice à l'avifaune.

Le facteur le plus limitant est la présence de rats sur de nombreux îlots compromettant la reproduction, ou l'expansion des colonies d'oiseaux marins et notamment de Puffins des anglais et de Pétrels tempêtes.



NATURA 2000
Iles Houat-Hoëdic
17 797 ha (dont 88% de surface marine)



ZNIEFF

- ILE DE HOUAT (424HA)

- CHAUSSÉE DE BENIGUET - CHAUSSÉE DE L'ILE AUX CHEVAUX ET ILOTS DU GOLFE DU MORBIHAN ET ABORDS (ÎLOT BÉLAIR) (101HA)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés de notre patrimoine naturel.

La présence d'une ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Néanmoins, elle est prise en considération par les tribunaux administratifs et le Conseil d'Etat pour apprécier la légalité d'un acte administratif, surtout s'il y a présence d'espèces protégées au sein de la ZNIEFF. Ainsi toute opération qui ne prendrait pas en compte les milieux inventoriés comme ZNIEFF sont susceptibles de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme.

Rédacteur EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE, Conservatoire botanique national de Brest..

* Intérêt botanique: riche flore des dunes. Nombreuses espèces rares dont certaines protégées par arrêtés du 20/01/82 et 23/07/87: Présence de 5 plantes de la liste des espèces végétales de très haut intérêt patrimonial de Bretagne (Conservatoire botanique national de Brest).

- *Aetheorhiza bulbosa* (Crepis bulbeux),

- *Dianthus gallicus* (Oeillet des sables),

- *Linariaaenaria* (Linaire des sables),

- *Pancreatium maritimum* (Lys de mer).

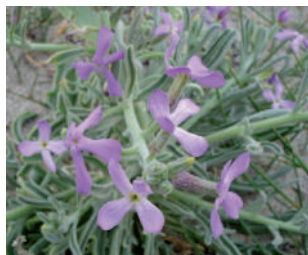
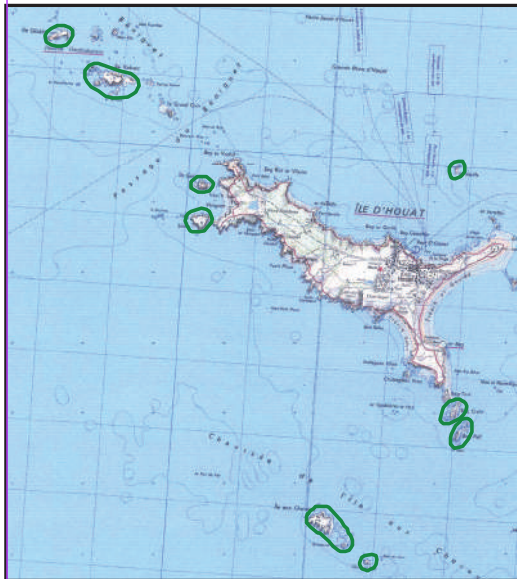
Niveau de valeur national (Géhu-1984).

(cartographie de la localisation des especes protegees disponible au cbnb)

Rédacteur EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE.

* îlots favorables à la nidification des oiseaux marins.

Nidification du Puffin des Anglais, du Cormoran huppé (244 couples en 1987), de l'Huitrier-pie (2 couples en 1987), des trois espèces de Goëlands (1200 couples en 1987), de l'Eider à duvet. La présence de l'Eider à duvet, très au Sud de son aire de reproduction 'normale' est remarquable.



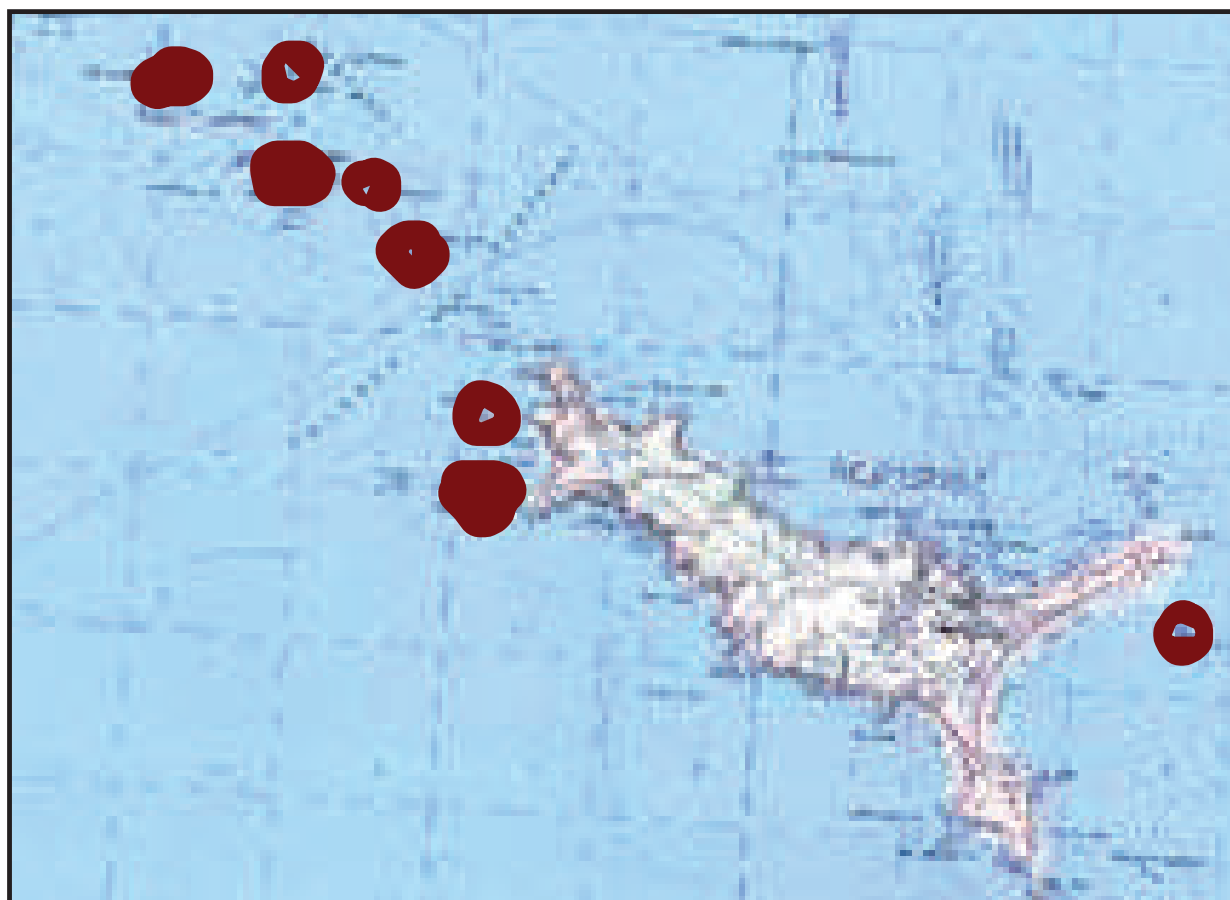
ARRÊTÉ DE PROTECTION DE BIOTOPE
Ilots du golfe du Morbihan et abords (îlot Bélair)

Suivi ou Comité consultatif de Gestion : Société pour l'Etude et la Protection de la Nature en Bretagne
Date de création : 12-01-1982

Espèces protégées : Cormoran huppé, goéland argenté, goéland marin, goéland brun, huitrier pie, repoi-
soirs de limicoles, anatidés et grand cormoran

Description biotope : Ilots rocheux

Réglementation : Il est interdit d'aller sur ces îlots du 15.04 au 31.08



LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL

Carte d'identité du site

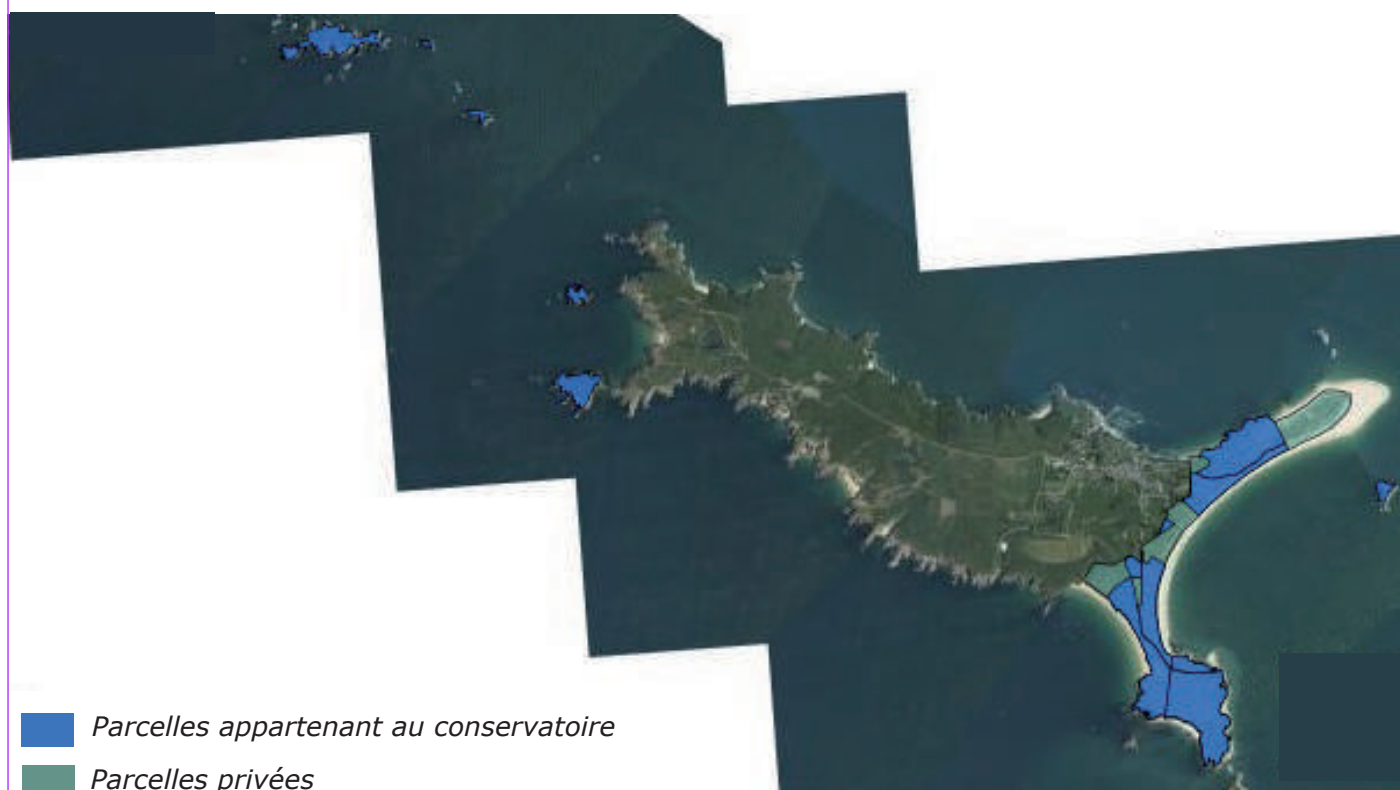
Commune(s) : ILE-D'HOUAT (56)

Surface protégée : 51.65 hectares

Protégé depuis : 1981

Nombre d'actes d'acquisition signés : 5

Acquis par le Conservatoire du Littoral en 1979 sur une quarantaine d'hectares, le site de Treac'h ar Goured est depuis géré par la commune de Houat. Classé au titre de la loi de 1930, réserve de chasse agréée, intégré dans le périmètre Natura 2000 de l'archipel de Houat- Hoedic et de la pointe du Conguel, il fait l'objet d'une protection environnementale renforcée. Pour canaliser la forte fréquentation estivale et réhabiliter la flore des dunes, le camping a été déplacé en retrait de Treac'h ar Goured, à proximité d'une zone moins fragile. Le cheminement du public a été canalisé par la réalisation d'un réseau de sentiers pédestres dont un vaste linéaire a été protégé par la pose de films géotextiles et de passerelles en lattes de bois. Afin de résorber l'érosion dunaire et les siffle-vents ouverts par des passages intempé- tifs, des barrières de ganivelles ont été posées. Depuis, ces milieux fragiles se sont régénérés. Ils ont retrouvé leurs richesses floristiques et leurs faunes inféodées.



LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Le département n'a pas réalisé d'intervention foncière sur la commune. Il a cependant identifié sur la commune une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, d'une surface de 63.10 hectares.

LA COMMUNE DE HOUAT

La commune dispose par ailleurs de nombreuses propriétés dans les espaces naturels, qui permettent d'assurer une préservation sur le long terme.



EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par la Communauté de communes AQTA qui regroupe 24 communes dont HOUAT, et dont la compétence a été transférée à Eau du Morbihan.

Le service de production, de transport et de distribution d'eau potable, a été confié à la société SAUR pour 23 communes dans le cadre d'un contrat d'affermage en date 1er janvier 2007 pour une durée de 15 ans.

Par définition isolée des réseaux, l'île est autonome pour sa production d'eau.

Les besoins sont modestes, avec une population réduite à 250 habitants à l'année, 315 logements dont 61.9 % de résidences secondaires et une aire naturelle d'accueil. Le besoin maximal est estimé à 36 000 m³, permettant de répondre à des pics de 2000 habitants durant la saison touristique.

Jusqu'à ce jour, l'île disposait de 3 forages réalisés avant 1985, un réalisé en 1992 en bordure du stade et un nouveau forage a été réalisé en 2012 pour sécuriser l'alimentation face aux risques de remontée d'eaux salées en cas de surpompage. Un ancien forage a été abandonné du fait de la remontée d'eaux saumâtres. L'ensemble de ces forages assurent une production de 25 000 m³ dont 9000 en juillet et août, avec des débits compris entre 0,5 et 5 m³/h.

Les eaux brutes pompées sont redirigées vers des bâches de stockage permettant d'assurer la demande en toute saison, sur un volume de 2100 m³.

Ces eaux stockées subissent ensuite un traitement par passage dans une maturateur et filtration sur sable, puis dirigées vers 4 bâches de stockage de 2500 m³. Elles sont enfin envoyées au réservoir du fort où elles subissent une dernière chloration. La station et ses équipements ont été modernisés.

Le château d'eau offre une pression suffisante (2 bars) pour le bourg mais nécessite un sur-presseur pour les constructions éloignées.

Les périmètres de protection des forages ont été être revus, le forage du stade, initialement destiné à l'arrosage étant désormais utilisé pour l'alimentation en eau potable. L'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016 établit des périmètres de protection des captages de l'île de Houat et institue les servitudes afférentes. La particularité insulaire et réduite de l'île d'Houat sur la totalité du périmètre de captage rend les prescriptions habituelles peu adaptées au contexte. Elles sont donc partiellement aménagées.

ASSAINISSEMENT

• Le système d'assainissement collectif

L'ensemble des effluents de l'île d'Houat est collecté et refoulé sur une station d'épuration communale située à l'ouest de l'île, au lieu-dit « Beniguet », depuis 1987, organisée sous forme de lagunage naturel, le traitement des boues ayant lieu sous forme de curage/épandage.

La station est gérée par la Communauté de communes AQTA, et l'exploitation de la station est actuellement faite par la SAUR.

La zone d'assainissement collectif regroupe l'ensemble du bourg de Houat, 12 habitations restant cependant en assainissement non collectif.

Le réseau d'eaux usées est de type séparatif. Les eaux transitent par 4 postes de relèvement dont le principal est celui du port. Le linéaire de réseau en 2009 était de 6946 mètres linéaires. Il est constitué en majorité de canalisations en PVC dont le diamètre varie entre 90 à 150 mm.

Le Schéma Directeur des Eaux Usées élaboré par le Syndicat Mixte de la région d'Auray, Belz, Quiberon, Pluvigner (septembre 2012) fait état d'un très faible niveau d'entrées d'eaux parasites sur le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Houat, que ce soit des eaux de nappes ou des eaux de pluie.

En conséquence, les travaux préconisés auront pour but de maintenir le patrimoine actuel du réseau en bon état afin d'éviter l'apparition d'entrées d'eaux de nappes au fur et à mesure que le réseau vieillit.

Performance de la station

La nouvelle station d'épuration, située à l'extrémité ouest de l'île à Port Chudel, a été mise en service en 2014. Il s'agit d'un lagunage aéré. La filière de traitement est dimensionnée pour 1 200 équivalents habitants, soit pour 280 m³/j et 72 kgs de DBO5 par jour.

A compter de septembre 2014 :

- le volume traité à est de 10 480 m³ ;
- les charges annuelles moyennes de fonctionnement sont de 52.1 % pour la charge hydraulique et de 22.40 % pour la charge organique ;
- les rendements sont les suivants :

- > DCO (Demande Chimique en Oxygène) : 22.2 %
- > DBO5 (Demande Biochimique en Oxygène) : 91.6 %
- > MES (Matières en Suspension) : 32.6 %
- > NK (Azote Kjeldahl) : 14.2 %
- > Azote global : -2.9 %
- > Phosphore total : 119.4 %

● Le système d'assainissement non-collectif

La réglementation en vigueur prescrit que les systèmes d'assainissement non-collectifs doivent comporter au moins une fosse septique toutes eaux collectant l'ensemble des eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) et un dispositif assurant l'épuration et l'évacuation des eaux traitées, soit par infiltration dans le sol, soit par un massif drainant avec rejet dans le réseau superficiel.

L'étude de zonage précise les types filière d'assainissement à mettre en oeuvre en fonction des prospections générales. Néanmoins, la réalisation d'une étude à la parcelle reste nécessaire lors d'une demande de permis de construire pour valider la faisabilité de l'assainissement autonome et tenir compte des contraintes techniques (profondeur des exutoires, pente, typologie du sol...) Actuellement, 12 constructions sur l'île possèdent un assainissement autonome pour gérer les eaux usées.

Elles sont contrôlées dans le cadre du Service Public d'assainissement non collectif (SPANC) de la Communauté de communes AQTA.

ENERGIE

L'île est approvisionnée par un câble électrique (entre 10 et 12 ans de longévité selon EDF).

Les chiffres de Morbihan Energie font état de 342 branchements en 2015, représentant une consommation totale de 1.972 Gwh, tandis que la production est inexistante sur le territoire.

DECHETS

La compétence relative à la gestion des déchets ménagers a été confiée à la Communauté de communes AQTA. Celui-ci exerce la double compétence collecte et traitement.

La collecte

La compétence collecte exercée par la collectivité englobe, conformément à la Loi n° 99-586 du 12 juillet 1999, l'ensemble des opérations de collecte :

- collecte des ordures ménagères non recyclables,
- collecte sélective du verre,
- collecte sélective des emballages ménagers,
- collecte sélective des journaux/magazines.

Cette compétence comprend également les opérations de gestion et d'exploitation des déchetteries.

Sur les îles (Houat et Hoëdic), les déchets sont collectés puis rapatriés sur barge par la société GRANDJOUAN.

Sur l'île d'Houat, la prestation comprend le transport maritime, la collecte en bacs 750 L d'ordures ménagères sur l'île, le rapatriement des apports en colonnes et des bacs 750 L de collecte sélective.

Les colonnes de collectes sont au nombre de 16 pour le verre, 4 pour les emballages et 5 pour les JRM (Journaux Revue Magazines).

Les collectes ont lieu 1 fois par semaine de octobre à mars, deux fois par semaine d'avril à mai et en septembre, 3 fois par semaine les première quinzaine de juillet et deuxième quinzaine d'août et 4 fois par semaine du 15 juillet au 15 août.

La commune dispose par ailleurs d'une déchèterie communale, qui doit faire l'objet d'un réaménagement pour assurer l'absence de rejet d'effluent dans un milieu naturel sensible. Certains problèmes concrets de stockage sont en cours de discussion, la commune rencontrant des problèmes d'évacuation de certains matériaux, notamment les déchets verts, sans que des solutions satisfaisantes n'aient encore été trouvées.

Le traitement des déchets

Le traitement des déchets par AQTA se fait de trois manières :

- l'incinération dans l'Unité d'Incinération des Ordures Ménagères de Plouharnel représente 31.5 % des tonnages collectés,
- l'envoi en Centre d'Enfouissement Technique concerne les déchets de classe 2 et 3 : le tout venant des ordures ménagères est expédié aux CET de la Vraie Croix et de Gueltas situés dans le Morbihan, tandis que les gravats se dirigent vers le centre de Sclegén situé sur le territoire, et vers Languidic. Ce mode de traitement représente 27 %

des tonnages,

- le recyclage et la valorisation qui représentent 40 % des tonnages.

En 2010, 28 879,4 tonnes ont été incinérées à l'usine de Plouharnel dont 24 135 tonnes d'ordures ménagères du territoire.

En 2010, les quantités de résidus d'exploitation ont été :

- 6 469,18 T de mâchefers, soit 224,0 kg de mâchefers/T de déchets incinérés,

- 554,06 T de ferrailles, soit 19,2 kg de ferrailles/T de déchets incinérés,

- 974,82 T de REFIOM, soit 33,8 kg de REFIOM/T de déchets incinérés,

Le nombre d'heures théoriques de disponibilité des installations d'incinération est de 8 760 heures par an. Le taux de charge de l'usine a été de 85,67 % avec 7504,84 heures de marche dans l'année (taux de charge de 85,59 % en 2009). Les valeurs limites des rejets sont déterminées par un arrêté ministériel en date du 20 septembre 2002. Les rejets sont contrôlés en continu et les mesures relevées sont transmises mensuellement à l'inspection des installations classées. Pour les dioxines et les furanes, les concentrations sont mesurées deux fois par an.

Par ailleurs deux mesures annuelles sont effectuées par un organisme agréé.

Les rejets aqueux en continu dans le milieu naturel doivent être surveillés : AQTA a choisi l'option zéro rejet, en stockant l'ensemble des eaux (eaux de pluie et eaux de process) avant de les réutiliser pour le refroidissement de fumées et des mâchefers. Dans le cas d'un arrêt d'usine et d'une insuffisance de stockage, le trop plein est déversé en station d'épuration.

Afin de s'assurer de la compatibilité des rejets éventuels en station avec la réglementation, cinq mesures ont été effectuées en 2010 par le laboratoire départemental d'analyses (LDA).

Les analyses réglementaires effectuées montrent la conformité des rejets avec la réglementation.

Perspectives d'évolution du service :

- A l'avenir, la Communauté de communes AQTA souhaite poursuivre ses efforts pour l'amélioration de la collecte sélective et l'efficacité de la collecte, pour lesquels une étude a été lancée. Un programme de modernisation et d'extension des déchetteries a aussi été mis en oeuvre.

- Par ailleurs, 2010 a aussi vu le lancement de la mise en oeuvre du scénario de traitement des déchets autres que ceux issus de la collecte sélective et des filières de recyclage associées à l'exploitation des déchetteries.

EAUX PLUVIALES

Le bourg a été refait en 1997 et rejette les eaux sur 4 secteurs. On observe un assèchement relatif dans le bourg.

La commune est dotée d'un réseau d'eaux pluviales de type séparatif dont le plan est joint en annexe du présent PLU.

Ce réseau rejette directement les eaux collectées par le biais de caniveaux et de buses soit directement dans la mer en trois points sur la côte nord, soit dans le vallon, dont l'exutoire se trouve sur la grande plage.

Le réseau ne présente pas de dysfonctionnement, et aucun phénomène d'inondation n'est constaté.

La mairie doit mettre à jour prochainement le zonage d'assainissement des eaux pluviales



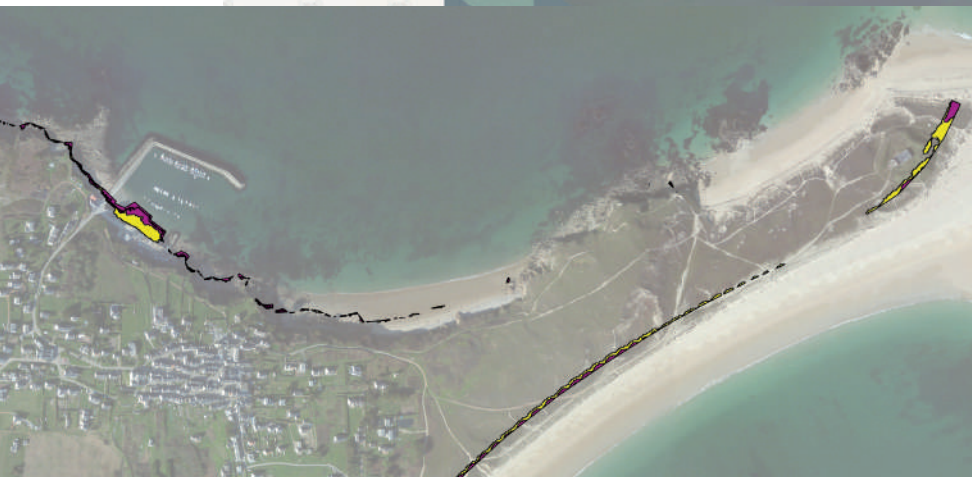
Les **phénomènes d'érosion** sont observés en plusieurs points de l'île. L'érosion dunaire reste un sujet de préoccupation, les aménagements de ganivelles installées pour fixer la dune ne suffisant pas à stabiliser la situation. Cette érosion cependant n'impacte pas directement l'urbanisation, s'agissant de secteurs entièrement naturels. Elle constitue cependant un réel sujet de préoccupation pour l'avenir.

Sur la côte nord, cependant, l'érosion de la falaise réduit progressivement les terrains d'une construction située au nord est de l'église.



Du fait de sa configuration de plateau granitique bordé de falaises, les **risques de submersion marine** sont peu présents.

Ils concernent cependant le pied de certains secteurs dunaires, ou la plateforme du port, qui devra prendre en compte ce risque dans les aménagements futurs.



Une annexe du règlement écrit précise la doctrine de l'Etat en matière de prévention des risques de submersion marine : règles à respecter, délimitation des secteurs concernés, précautions à adopter.

2- Les choix retenus pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

LES ENJEUX

Issus du diagnostic et des débats autour du projet, les problématiques identifiées lors des phases d'élaboration ont été les suivants :

> **INSULARITE**

Faut-il tendre vers l'autonomie ?

EAU

- Comment garantir l'autonomie d'alimentation en eau?
- Quelle agriculture ou élevage économe en eaux?
- Quelle récupération d'eau de pluie?
- Quel stockage des eaux pluviales publiques ?
- Quel rôle pour le château d'eau (pression) ?
- Quels périmètres de protection des captages d'eau?

ENERGIE

L'auto alimentation est-elle possible?

Quelle énergie renouvelable pour l'île (éoliennes, capteurs solaires?)

Quel financement pour les énergies renouvelables ?

ASSAINISSEMENT

Quelle destination pour les boues de la station ?

Quelle place pour les solutions alternatives (toilettes sèches?)

DECHETS

Quel mode de collecte ?

Quel emplacement de stockage?

Quel emplacement et quel usage pour les déchets verts?

> **ESPACES NATURELS**

Un espace très protégé mais une gestion à améliorer.

Quel entretien ? Quelle gestion ?

Quelle ouverture au public de certains site fragile (piétinement ...)?

Quelle protection contre les incendies?

Quelle place pour les boisements et haies ? (renforcement de la trame arborée? classement de l'existant? Typologie des essences?)

Comment insérer certains «points noirs» :

Déplacement du camping?

Conteneurs enterrés et mobilier urbain

Lagunes et réserves d'eau

Quelle application de la loi littoral?

Quel impact sur l'environnement des mouillages libres ?

(dépend de la préfecture maritime)



AGRICULTURE

Quelle type d'agriculture ou d'élevage est-il possible (débouchés, complément saisonnier, économie en eaux, entretien des paysages...)?

> URBANISATION

Quelle politique du logement mettre en place pour permettre à des familles aux revenus moyens de s'installer sur l'île ? Quelles formes d'urbanisation ?

LIMITES D'URBANISATION

Quelle croissance urbaine et démographique?

Quelle limite d'urbanisation à l'ouest du bourg ?

Comment garantir une qualité de rapport entre l'espace naturel et le bourg?

ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Quelle densité ?

(sachant que le SCOT préconise autour de 20 lgts/ha, que le centre ancien fait 70 lgts/ha, que des parcelles de 8/20m permettent environ 50 lgts/ha).

Quel type d'implantation et quel gabarit (hauteur, largeur...)?

Faut-il autoriser les étages ?

- Quelle unité architecturale et quelle liberté ? Toiture, matériaux (pierre bois autres) ouverture, couleur, clôtures?
- Quelle place pour les panneaux solaires?
- Quelles contraintes réglementaires (à la lettre ou à l'esprit), puisque ABF?

URBANISME OPERATIONNEL

Quelles propriétés communales ? et quelles acquisitions? (Emplacements Réservés)

Quelle politique foncière ? Faut-il restructurer les lanières? Et comment?

Faut-il remanier le cadastre ? Quel avenir pour les BND (Biens Non Définis) ?

Quelles places pour le logement principal, les logements des iliens et les logements sociaux?

Faut-il une opération publique de logements? Et comment?

ACCESSIBILITE

Quels sites choisir de rendre accessible aux Personnes à Mobilités réduites ?

> ECONOMIE

Comment conforter l'emploi local ?

LE PORT, LA PECHE et TRANSPORT

Quel périmètre pour le développement du port ?

Quelle fréquence de desserte pour l'île?

LE TOURISME

Quels objectifs de développement du tourisme?

Quelle structure d'hébergement est-il souhaitable et possible (camping, locations, hôtels...)?

Quelle offre de loisirs ?

Quelle communication (labellisation...) est-elle possible?

DIVERS

Quelle diversification des activités ?

Quelle complémentarité saisonnière?

Quelle place pour internet ?

De l'ensemble de ces problématiques, certaines ont déjà aujourd'hui trouvé une réponse : le lagunage a été étendu, les périmètres de captage redéfinis.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray, approuvé en février 2014, apporte aussi un cadre beaucoup plus clair, notamment sur les questions d'urbanisation. En outre, l'amélioration des réseaux de télécommunication est pour l'île un atout essentiel.

Des **urgences** cependant se sont accrues, **autour de la nécessité de maintenir une population résidente à l'année au-dessus d'un seuil critique nécessaire pour maintenir les équipements scolaires, commerciaux, sanitaires,...**

- développer l'accès au logement locatif, mais aussi en accession à la propriété, pour offrir sur l'île un parcours résidentiel permettant de stabiliser les familles susceptibles de vivre à l'année à Houat. Des solutions de court terme ont été trouvées, en s'appuyant sur les quelques réserves foncières de la commune, mais la politique du logement menée doit assurer à la commune la possibilité de produire des logements adéquats,

- la nécessité de maintenir d'abord les emplois existants et d'en créer de nouveaux, diversifiés face à la crise de la pêche accentuée ces dernières années : le tourisme, des emplois d'indépendants, des emplois d'économie résidentielle mais aussi productive, autour de la ressource maritime. Les pistes existent, et la collectivité souhaite pouvoir se donner les moyens d'offrir les équipements nécessaires.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme est le reflet de ces préoccupations qui revêtent désormais un caractère d'urgence. Il s'oriente autour de trois grandes thématiques :

- 1- La réponse aux besoins en matière de logement, en encadrant de manière volontariste les politiques foncières et d'urbanisme,
- 2- Le développement d'une offre de terrains pour conforter et organiser les activités sur l'île,
- 3- La préservation des atouts indispensables à son dynamisme touristique, qui constituent le cœur de son attractivité : un patrimoine naturel exceptionnel ; une identité insulaire pleine d'authenticité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable se divise en 4 grandes parties qui reprennent l'ensemble des grands enjeux :

1- STABILISER LA POPULATION DE L'ÎLE

La capacité d'accueil de la commune
Les objectifs de croissance et de consommation d'espace
Définir l'enveloppe bâtie
Maîtriser le rythme des constructions
Maîtriser le type de constructions

2- CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Conforter et diversifier l'activité
Faire face aux enjeux de déplacement

3- DEVELOPPER DES OBJECTIFS D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Par la préservation des espaces naturels et d'un paysage d'exception
Par la gestion de la fréquentation touristique
En gardant un patrimoine vivant
Par la mise en oeuvre d'exigences environnementales

4- POUR UN PATRIMOINE BÂTI RENOUVELÉ

Le document d'orientations d'aménagement et de Programmation, le règlement tant graphique que littéraire, les servitudes d'utilité publiques, les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme constituent la traduction technique de ce projet, mettant au service de la collectivité les outils réglementaires proposés dans le cadre des lois Grenelle et ALUR.

La mise en oeuvre de ce projet est concertée avec les acteurs accompagnant la commune.

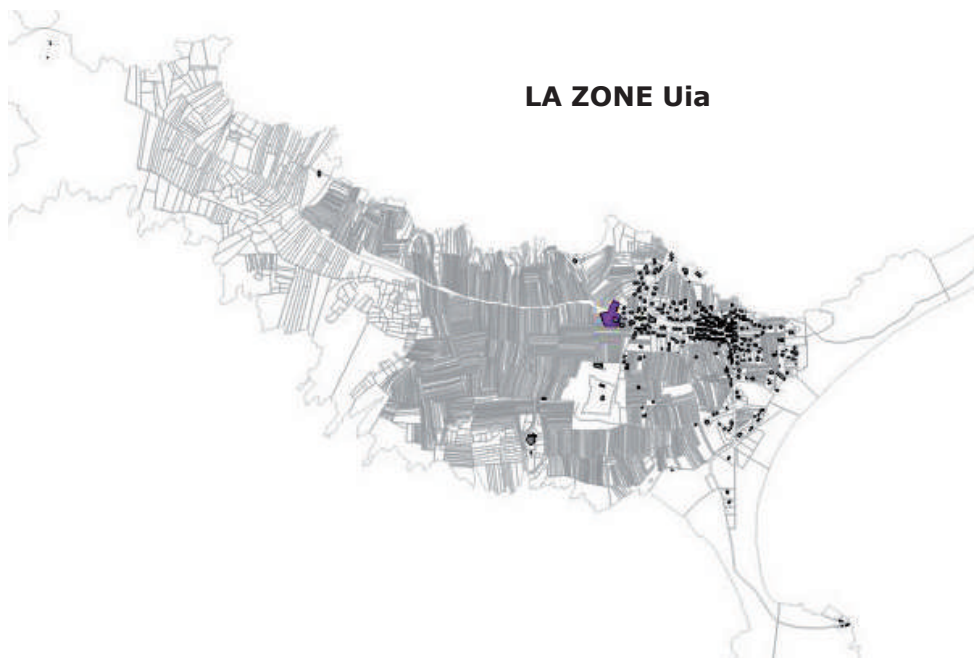
LES DIFFÉRENTS ZONAGES

La zone Ua constitue la zone d'urbanisation du bourg destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

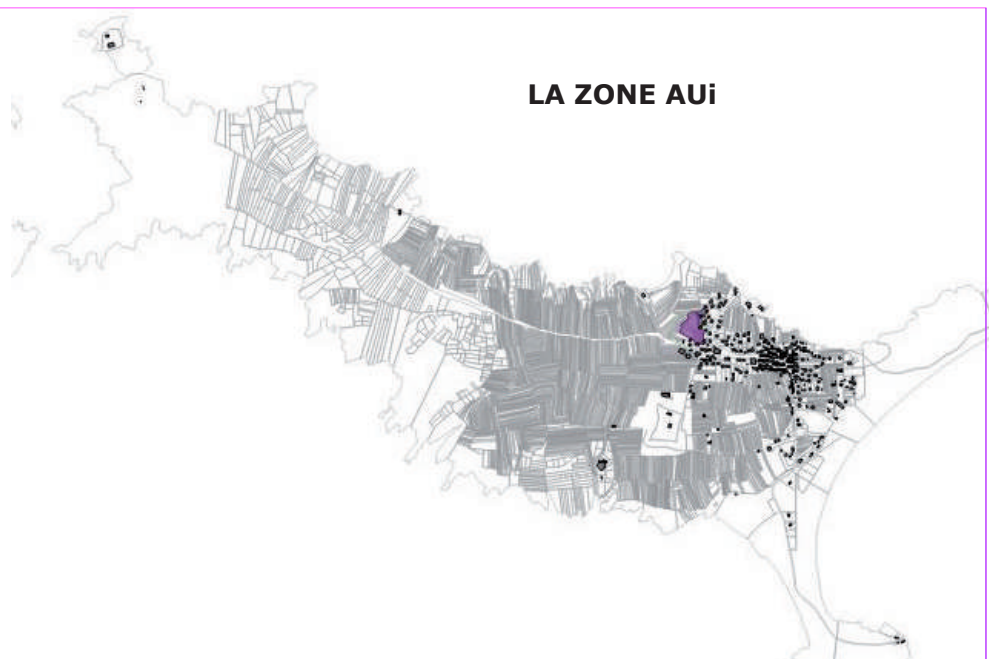
Elle se caractérise en son cœur par une urbanisation continue, extrêmement dense, où s'exprime le plus sûrement le caractère identitaire de la commune. Cette partie centrale fait l'objet d'un secteur de protection du patrimoine, tandis que le règlement est conçu par ailleurs pour créer des formes urbaines homogènes à l'échelle de l'agglomération.



La zone Uia est la zone d'activité existante accueillant les équipements publics : caserne des pompiers, la déchetterie... Elle comprend aussi un site défini pour le stockage des matériaux de construction.



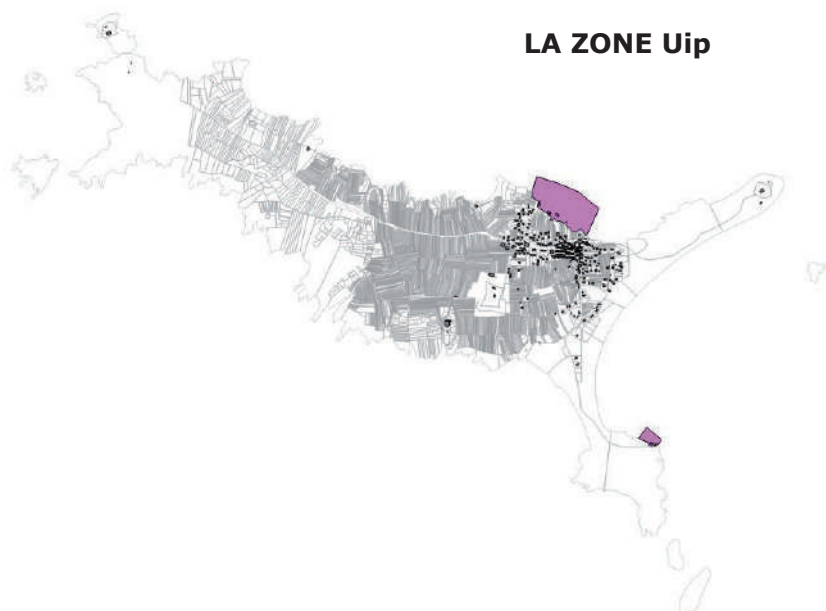
La zone AUi est la zone d'activité projetée à long terme par la municipalité pour accueillir des locaux professionnels, stockage de matériaux. Située à proximité du port, en continuité de l'urbanisation, elle devra probablement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble publique.



La zone Uip correspond aux activités maritimes, portuaires et nautiques. Elle se scinde en deux sites :

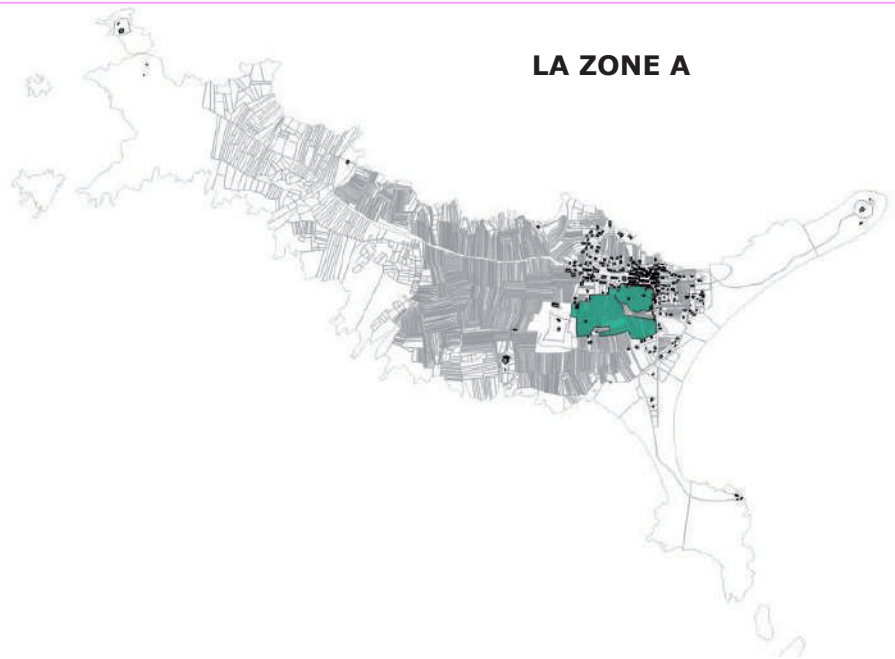
- le site principal du port, qui s'étend assez largement en mer au-delà de l'ouvrage existant, et intègre l'ensemble des plateformes fonctionnelles et constructions liées au port,
- le site du vieux-port, qui pourrait faire l'objet d'une réhabilitation de sa plateforme pour accueillir du stockage de bateau dans la perspective de développer une activité nautique,

Le règlement n'autorise dans ces zones que les aménagements strictement nécessaires aux activités envisagées et nécessitant la proximité immédiate de l'eau, dans le respect des contraintes environnementales.



La zone A compose un espace à vocation agricole au sud du bourg. Il offre des terrains en continuité de l'urbanisation existante pour l'implantation de sièges agricole.

Il couvre en partie le périmètre de protection de captage, qui limite la nature des activités agricoles sur cette emprise à des activités compatibles avec la préservation de l'environnement (agriculture biologique, élevage extensif), plutôt recherché sur l'île.



La zone Nds assure une préservation stricte des Espaces Remarquables du littoral.

Il ont fait l'objet d'une expertise et une proposition de la part des services de l'Etat en 1992 à l'adoption de la loi littoral, et s'imposent depuis sur le territoire, sans jamais cependant avoir été transcrits dans le document d'urbanisme.

Leur délimitation fait l'objet d'une justification au présent rapport, et la transcription de ce zonage dans le PLU permettra d'assurer la sécurité juridique du document et des Permis de construire accordés sur la commune.

La zone Nds couvre aussi le zonage maritime, en continuité des protections de l'espace terrestre.



La zone Ne répond à une vocation de zone réservée aux équipements publics. Il peut s'agir aussi bien d'équipements techniques que d'équipements de loisir. Elle accueille actuellement la salle des sports et ses vestiaires qui seront aussi utilisés à terme pour l'aire naturelle d'accueil, ainsi que l'aire réservée à l'atterrissage de l'hélicoptère.

La construction ayant partiellement été édifiée en-dehors de la zone, cette dernière a fait l'objet d'un réajustement pour régulariser la situation.

Par ailleurs, afin d'assurer des possibilités de valorisation du fort, qui est un site de projet important pour la valorisation de cette partie de l'île, en liaison avec l'éclosarium, ce dernier est intégré dans cette zone. Il ne se trouve en effet pas en site classé et n'a donc pas vocation à être intégré dans le zonage Nds.

Les zones AUa correspondent aux secteurs en continuité immédiate de l'agglomération, ou intégrés dans cette dernière, qui étaient auparavant constructibles et qui ont donc vocation à être urbanisés, mais à long terme.

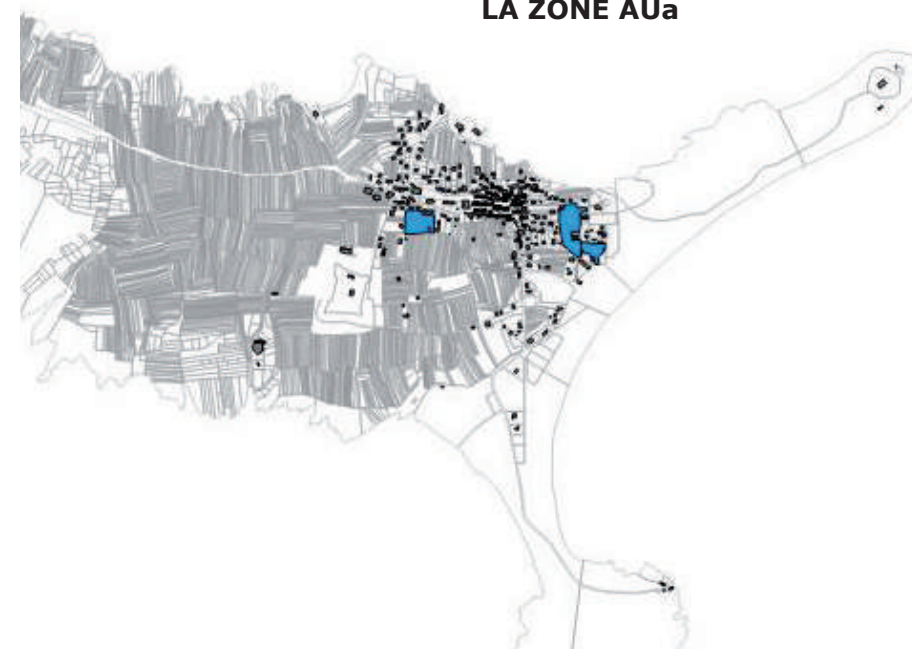
Ce phasage correspond en effet :

- à une volonté de maîtrise du rythme de l'urbanisation, les espaces constructibles étant actuellement suffisants pour répondre aux besoins à l'échéance du PLU, d'une part ;
- à la nécessité de compléter les aménagements de ces parcelles pour assurer leur desserte par les réseaux.

LA ZONE Ne



LA ZONE AUa

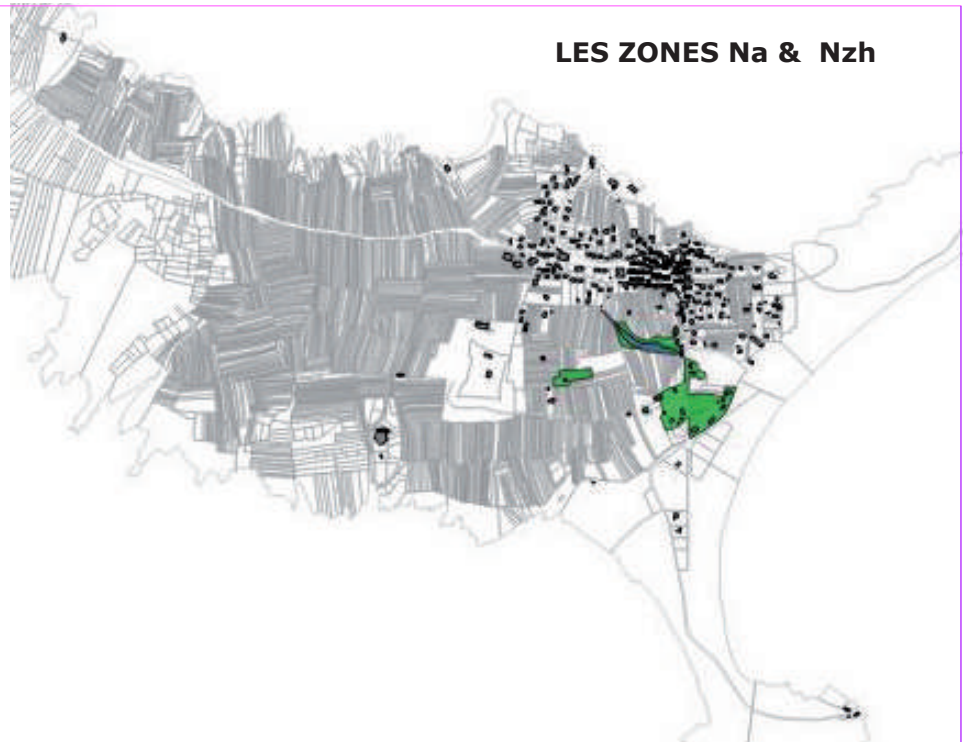


La zone Na correspond à deux vocations :

- une zone partiellement urbanisée, mais localisée dans un site sensible très proche du rivage, sur lequel il n'est pas souhaité voir se multiplier les constructions, et qui correspond à un zonage de protection sur lequel aucune construction nouvelle n'est possible. Seules les extensions mesurées y sont autorisées.

- les abords du vallon, qui n'ont pas vocation à être intégrés dans les espaces remarquables du littoral, mais dont il convient d'assurer la protection de part et d'autre du cours d'eau, sur une distance de 35 mètres de part et d'autre

La zone Nzh permet d'assurer la protection des zones humides enclavées dans cette zone, les autres parcelles humides étant toutes incluses dans les espaces remarquables du littoral (zone Nds)



LES ELEMENTS GRAPHIQUES SE SUPERPOSANT AUX ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent aussi une volonté d'acquisition de la collectivité en vue de réaliser des aménagements à caractère d'intérêt public ou de régulariser l'occupation existante. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

La liste des emplacements réservés figure sur le document graphique-plan de zonage du PLU.

LA TRAME INCONSTRUCTIBLE EN VERTU DE L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

«En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée».

A l'intérieur de l'enveloppe bâti, le secteur défini comme étant «hors agglomération» par le SCoT du Pays d'Auray du fait de sa faible densité a aussi été exclu de la constructibilité. Il est couvert, sur le document graphique, par une trame spécifique qui le précise. Dans ce secteurs, les extensions des constructions existantes sont elles aussi interdites.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Usage	Surface (m ²)	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	620	Commune
6	Voie d'accès sud bourg	351	Commune
7	Voie d'accès au HLM	452	Commune
8	Voie d'accès à l'éclosarium	1526	Commune
9	Zone d'équipements publics (déchèterie et collège)	4932	Commune
10	Voie d'accès sud du stade	1611	Commune

LE SECTEUR DE PROTECTION DU PATRIMOINE

Le secteur de protection du patrimoine occupe la partie centrale ancienne du bourg. Des règles architecturales spécifiques, détaillées au règlement littéraire permettent d'assurer l'insertion des constructions nouvelles et des extensions dans leur environnement bâti.

LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 ALINEA 7 DU CODE DE L'URBANISME.

Ces espaces font l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage. Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à autorisation préalable. Les éléments concernés sont les suivants :

- le maillage de haies, facteur d'intégration des constructions du bourg dans le grand paysage, qu'il y a lieu de protéger,
- les arbres isolés identifiés,
- les jardins les plus remarquables, qui font partie de l'identité de l'Ile : l'espace devant la poste, les «jardinets de présentation» non clôturés du bourg, le jardin de la route du Port, les terrains participant au caractère aéré du secteur est du bourg.

SECTEURS SOUMIS À L'APPLICATION DE LA LOI N° 2001-44 RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE :

Les secteurs relatifs aux périmètres d'archéologie préventive sont identifiés au règlement graphique. La liste des sites concernés figure en annexe du présent rapport :

L'ensemble des sites ainsi répertoriés sont classés en zones naturelles strictes, naturelles de loisir ou agricoles. Tous travaux exécutés dans ces périmètres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la DRAC qui pourront procéder à la mise en oeuvre de fouilles archéologiques préventives.

LES ZONES D'ALÉA DE SUBMERSION MARINE

Dans le règlement graphique, conformément à la doctrine de l'Etat, la limite de l'aléa faible à + 0,60 m est reportée à titre d'information. Une annexe du règlement précise les règles et mesures de précaution à mettre en oeuvre sur ces secteurs.

4- Les incidences du PLU sur l'environnement

Au regard de la superficie limitée ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, ce dernier n'est pas considéré comme «susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés» ;

Cependant, le Plan Local d'Urbanisme est soumis à une procédure d'évaluation environnementale, du fait de la présence sur le territoire de Houat de milieux extrêmement sensibles, identifiés par des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique, et un site Natura 2000.

Le souci de concilier développement et respect de l'environnement reste une préoccupation permanente de la collectivité. Le Plan Local d'Urbanisme a donc été conçu dans ce souci.

Le présent exposé vise à montrer les incidences possibles du projet sur l'environnement, et les mesures qui ont été prises pour limiter les impacts.

1- JUSTIFICATION DU SCÉNARIO RETENU AU REGARD DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

1.1- Concernant l'eau et les milieux aquatiques

● GESTION DE LA QUALITÉ DES EAUX ET DE LA RESSOURCE

La commune se caractérise par l'omniprésence de la masse d'eau. Sa configuration insulaire implique de constantes interactions avec le milieu aquatique maritime. La commune dispose de réserves suffisantes, sous la forme d'une nappe phréatique, pour une production de 30 000 m³ d'eau par an, correspondant aux besoins identifiés à l'échéance du PLU. La demande relative à cette ressource est extrêmement variable tout au long de l'année du fait de la présence d'une activité touristique saisonnière marquée.

Dès lors, la prise en compte de cette problématique implique :

- la mise en oeuvre d'ouvrages individuels de stockage des eaux pluviales, qui peuvent permettre d'assurer une partie de la consommation (arrosage des jardins, toilettes...) sans ponctionner la ressource,
- la poursuite des réductions des consommations unitaires (action de sensibilisation, performance environnementale des nouveaux logements...),

La question apparaît plus sensible d'un point de vue qualitatif car une part importante des activités recensées sur la commune est directement liée à la qualité des eaux côtières : pêche, cultures marines, tourisme (baignade). Une attention particulière s'impose sur cette thématique.

Quelques orientations du PLU sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'environnement :

- *apport de population nouvelle* : le PLU prévoit un apport de population nouvelle relativement limité avec un objectif d'une cinquantaine d'habitants permanents supplémentaires. Cet objectif est en effet nécessaire au maintien d'un pôle vivant toute l'année. Au regard des dynamiques de croissance, cet objectif se traduit par 20 logements supplémentaires en résidences principales et une dizaine de résidences secondaires, en espérant que la tendance observée de transformation des résidences principales en résidences secondaires ne modifiera pas trop ces équilibres.

Les annexes sanitaires du PLU précisent les moyens dont la commune s'est dotée pour faire face à cet apport de population en termes d'adduction d'eau potable, d'assainissement des eaux usées avec l'extension et la modernisation de la station de lagunage, et d'assainissement des eaux pluviales.

- *artificialisation / densification* : l'urbanisation nouvelle contribuera nécessairement à accroître l'artificialisation des sols à travers un phénomène d'extension d'urbanisation et de densification.

Afin de limiter ces effets, le PLU s'est cependant doté d'un volet qualitatif qui se traduit réglementairement dans les différentes pièces du PLU :

- règles visant à préserver la qualité des eaux souterraines : la préservation de la ressource, et notamment de la nappe phréatique est un sujet sensible pour l'île. L'un des forages ayant été déclaré impropre à la consommation du fait de son caractère devenu saumâtre, la préservation des nappes qui demeurent revêt une importance cruciale. «Eau du Morbihan» a donc mené, en 2011, une étude hydrologique qui a conduit à la délimitation d'un périmètre de

protection des captages d'eau, qui grève une part importante du territoire, au sud du bourg. Si l'ensemble des activités n'est pas interdit sur ces zones, les règlements sont conçus pour limiter tout risque de pollution qui viendrait menacer la ressource : les eaux de ruissellement sont rejetées en-dehors de la zone, contrairement aux autres secteurs où l'on privilégie l'infiltration, les activités agricoles sont strictement réglementées, le pôle «équipement» de la commune (déchèterie) fera l'objet de travaux permettant d'assurer l'étanchéité des surfaces de stockage, et un ruissellement en dehors de la zone de protection.

- *orientations d'aménagements traitant de la thématique des eaux pluviales* : sur les secteurs d'extension d'urbanisation et les espaces publics en particulier, les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent un volet concernant la gestion des eaux pluviales, visant à promouvoir, une gestion alternative des eaux de ruissellement permettant l'infiltration des eaux dans le sol plutôt qu'un rejet au milieu naturel.

- *règles visant à limiter la densité et l'imperméabilisation* : pour freiner le rythme de l'urbanisation et le maintenir à un niveau acceptable pour la gestion des chantiers et leur impact sur l'environnement, la conception du PLU vise aussi à limiter le nombre de constructions dans les différents secteurs urbanisables. Ainsi, l'artificialisation des sols ne se fera que de manière très progressive. En outre, le règlement fixe, à l'article 13, une surface minimale végétalisée, pour chaque parcelle.

- *règles visant à imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle* : le règlement précise que les aménagements devront être conçus de manière à ne pas accroître les rejets d'eaux pluviales au réseau collecteur. La récupération d'eau est encouragée, avec l'obligation de créer des ouvrages de stockage.

- *mesures visant à améliorer les performances de la station et à limiter l'assainissement autonome avec un suivi de l'assainissement non collectif* : le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées définit les mesures à prendre pour permettre d'améliorer le système d'assainissement, notamment au regard de l'accroissement des exigences environnementales sur les normes de rejet. Par ailleurs, le très faible nombre d'installations autonomes de la commune fait l'objet d'un suivi permettant d'améliorer progressivement les impacts environnementaux. L'aménagement du secteur agricole au sud du bourg pourra d'ailleurs permettre d'intégrer quelques constructions encore non raccordées.

● ZONES HUMIDES

La commune se caractérise par l'omniprésence de la masse d'eau maritime. Sur le territoire de l'île, quelques ruisseaux s'écoulent, entaillant le plateau granitique. Des zones humides ont pu être observées aux abords de ces cours d'eau, ainsi que sur un site où est désormais implantée la station de lagunage. Ces zones ont fait l'objet d'une identification par le cabinet D2L en octobre 2010, dans la perspective d'élaboration du PLU. Les zones ont été caractérisées sur la base de la classification établie par le SDAGE Loire-Bretagne. L'identification a été préalablement réalisée par utilisation du Système d'Information Géographique, et conforté par un inventaire terrain réalisé avec un groupe de travail ad-hoc.

La plus grande partie de ces zones est incluse dans le zonage Nds, et bénéficie donc du degré de protection le plus élevé. La zone du vallon, non incluse dans le périmètre des espaces remarquables du littoral, fait l'objet d'un classement en zone Nzh.

Seule la gestion de ces zones et la préservation de leurs caractéristiques est possible dans ces secteurs.

1.2- CONCERNANT LA BIODIVERSITÉ, LA FAUNE ET LA FLORE

● DIVERSITÉ BIOLOGIQUE

La commune compte des milieux caractérisés par une biodiversité remarquable. Cette richesse est induite par le contexte géomorphologique complexe du site qui engendre une diversité des habitats : milieux dunaires, landes sèches, pelouses maritimes... Cela permet le développement de nombreuses espèces différentes inféodées à ces milieux. La protection de cette biodiversité et des milieux qui lui sont nécessaires, constitue donc un des enjeux forts pour le PLU.

Il n'existe cependant pas de document d'objectifs du site Natura 2000 qui pourrait permettre de traduire des mesures positives d'amélioration du site dans le PLU, et notamment dans le Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les mesures de protection et la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation permettent cependant de limiter très fortement les impacts sur la biodiversité.

Les extensions d'urbanisation strictement limitées par le nouveau projet de PLU assurent la préservation de ces milieux. L'urbanisation, circonscrite à des espaces inclus dans l'agglomération concerne donc des secteurs déjà largement artificialisés ou constitués d'anciens milieux agricoles désormais non cultivés, avec des caractéristiques de prairie (parcelle de la zone d'activité à l'ouest, zone sud du bourg).

Dans les autres secteurs, le PLU pérennise la protection des habitats d'exception à travers l'introduction des zones de protection Nds, correspondant aux espaces remarquables du littoral, qui abritent les habitats naturels de grand intérêt, tel que précisé dans l'Etat Initial de l'Environnement du présent rapport.

1.3-CONCERNANT LES ESPACES LITTORAUX ET LES AUTRES ESPACES AGRICOLES

Les espaces naturels littoraux sont des secteurs à forte valeur patrimoniale pour la commune, tant au niveau paysager qu'au niveau de la biodiversité.

Les extensions du bourg à l'œuvre depuis plusieurs années ont favorisé un certain mitage. Les formes d'urbanisation envisagées, privilégiant un développement orienté vers l'économie d'espace et l'optimisation des secteurs déjà urbanisés permettront de limiter ce phénomène.

A l'exception de quelques terrains épars utilisés pour le maraîchage, l'agriculture ne compte plus d'exploitation à proprement parler. Les zones réservées à l'urbanisation sont en friche de longue date, et localisées à proximité immédiate des habitations et donc difficiles à valoriser pour l'agriculture.

Concernant **l'agriculture**, la commune souhaite mener une réflexion en concertation avec la chambre d'agriculture, et l'établissement public foncier régional, visant à réimplanter des exploitations agricoles adaptées à la configuration du territoire. Les espaces concernés constituent des ensembles cohérents et ne concernent pas les zones réservées à l'urbanisation future. De plus, dans l'élaboration du nouveau zonage, des espaces spécifiques permettent l'implantation de sièges en continuité de l'urbanisation existante, conformément aux orientations de la loi Littoral. La commune souhaite pouvoir se porter acquéreur d'un certain nombre de parcelles, pour la réalisation d'un siège agricole qui restera propriété communale,

et pour faciliter le regroupement foncier, la présence de multiples lanières restant un handicap important.

Concernant **les espaces littoraux**, ils font tous l'objet d'une protection au titre des espaces remarquables du littoral. Ce classement étant justifié dans le présent rapport dans la partie «compatibilité avec la loi Littoral».

1.4- CONCERNANT LA QUALITÉ DE L'AIR ET DE L'ATMOSPHÈRE, LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LES ÉNERGIES

La commune du fait de son caractère insulaire et du caractère extrêmement limité de la circulation bénéficie d'une qualité de l'air excellente. Il n'est pas souhaité d'accroître le trafic sur l'île, les voiries étant d'ailleurs configurées pour la circulation en modes doux (vélo, marche à pied).

De son côté, l'énergie figure comme un sujet sensible sur le secteur. En effet, la production locale est quasi nulle et le territoire reste fortement dépendant des apports extérieurs. Les énergies renouvelables qui pourraient permettre d'accroître son autonomie ne sont que peu présentes et ce, malgré certains potentiels notamment en terme d'énergie solaire. A noter que l'installation de ces énergies favorise aussi la lutte contre le changement climatique qui est une thématique pouvant impacter directement le territoire (augmentation du niveau de la mer induisant un risque de submersion marine de certains secteurs).

A fortiori sur une île où les risques de coupure de l'alimentation sont loin d'être négligeables, cette problématique fait partie des préoccupations fortes de l'équipe municipale.

L'équilibre général du PLU traduit cette préoccupation par ses orientations, notamment à travers la politique de l'habitat développée, avec :

- *l'accroissement de l'autonomie de l'île par rapport au continent, pour limiter les déplacements par bateau* : des extensions d'urbanisation correspondent à des opérations maîtrisées par la collectivité, et/ou à des programmes de logements fixés par le règlement. Ils permettront à terme d'implanter les actifs sur l'île et de limiter ainsi les transports quotidiens par bateau,

- *une densification/structuration urbaine favorable* :

> *aux déplacements en modes doux* : le choix de la commune de conforter son cœur de bourg à travers des zones denses localisées à proximité des équipements contribue à inclure dans un périmètre de proximité l'ensemble des fonctions urbaines habitat/activités et équipements. Cette structuration sera favorable aux modes doux, notamment la marche à pied.

> *à l'autonomie énergétique des constructions* : les orientations des constructions imposées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de faciliter le recours aux énergies solaires passives pour les constructions. En outre, les ouvrages individuels de production d'énergie sont encouragés pour compléter l'alimentation générale. Les règles architecturales précisent donc bien que ces éléments pourront être intégrés dans les constructions.

1.5- CONCERNANT LA PRÉVENTION DES POLLUTIONS, DES RISQUES ET DES

NUISANCES

• LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les différents risques naturels et technologiques auxquels la commune est soumise ont été énumérés dans le diagnostic du PLU : submersion marine, érosion du trait de côte. Leur prise en compte dans le projet n'est cependant pas un enjeu particulièrement préoccupant à l'échéance du PLU pour les raisons suivantes :

- érosion du trait de côte

Les secteurs concernés sont strictement inconstructibles.

> S'agissant de l'érosion de secteurs naturels, les mesures de gestion (espace dunaire notamment), contribuent à stabiliser les milieux, mais sans que des ouvrages importants ne soient mis en place. Dans ces sites en effet, il peut être admis qu'une évolution naturelle du trait de côte reste la règle.

> Concernant l'érosion des falaises au nord du bourg, une réflexion pour sécuriser les habitations concernées doit être mise en oeuvre, sans que ce sujet ne constitue, à l'échéance du PLU, un sujet trop préoccupant.

- risques de submersion marine

Plus récemment, la commune a été identifiée au titre des risques de submersion marine.

Le risque de submersion implique une gestion au cas par cas dans les espaces concernés, y compris au sein des zones urbaines, en l'attente de la mise en oeuvre d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux, le cas échéant.

Le plan de zonage fait apparaître la limite des espaces concernés par le risque, définis par le tracé correspondant au niveau des crues centennales plus 60 centimètres, à titre d'information.

L'Etat Initial de l'Environnement comprend par ailleurs les cartographies identifiant le niveau de risque en différents points du territoire. Sur ces sites, des mesures réglementaires pourront être imposées aux projets conformément au règlement du PLU.

La commune, située à l'écart des grands flux de circulation, n'est pas concernée par les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses.

• LES DÉCHETS

La commune bénéficie d'un système de collecte des déchets géré par la Communauté de communes AQTA, qui comprend le transport maritime des déchets produits sur Houat et Hoëdic intégrant une prestation de transport terrestre et de collecte sur Houat. Sur l'île d'Houat : la prestation comprend la collecte en bacs 750 L d'ordures ménagères sur l'île, le rapatriement des apports en colonnes et des bacs 750 L de collecte sélective.

Des efforts sont menés pour améliorer la collecte sélective, et l'évolution conduit progressivement à une diminution du tonnage des ordures ménagères.

Le traitement des ordures ménagères se fait à travers la gestion d'une Unité d'Incinération des Ordures Ménagères localisée à Plouharnel. Le fonctionnement de cet équipement, qui est progressivement modernisé dans une perspective de fonctionnement à long terme, se fait dans des conditions satisfaisantes. Des contrôles définis par la réglementation montrent que les rejets ont un impact minime sur l'environnement, bien en-deçà des seuils limites

autorisés. Par ailleurs, la collectivité réfléchit à une solution permettant d'optimiser les processus.

Par ailleurs, les déchets de classe 2 et 3 sont conduits dans des Centres d'Enfouissement Technique localisés sur le territoire (Sclegen à Crach) ou sur des communes localisées dans le département, ce qui limite les déplacements qui leur sont liés.

L'apport limité de population nouvelle pourra largement être pris en compte par la Communauté de communes, qui concernait globalement en 2010 une population de plus de 106 410 habitants, dont 446 comptés sur HOUAT (population DGF).

- **LA PRÉVENTION DES NUISANCES ACOUSTIQUES**

La commune n'est pas concernée par les nuisances acoustiques autres que celles liées aux troubles de voisinage, sur lesquels il peut être difficile d'intervenir.

Par ailleurs, concernant la zone d'activités envisagée à l'ouest du bourg, on veillera, dans le cadre des aménagements à éloigner les entreprises portant des risques de nuisance sonore dans les zones les plus éloignées des habitations, comme le précise le règlement concernant ce secteur.

2- LES INCIDENCES SPÉCIFIQUES DU PLU SUR LES PAYSAGES

La diagnostic mené pour l'élaboration a conduit à une prise en compte particulière de la thématique des paysages, qui sous-tend l'équilibre général du Plan Local d'Urbanisme, à travers 4 axes :

> la préservation des grands sites

Les mesures de protections instaurées sur les espaces remarquables du littoral implique une préservation stricte de ces paysages naturels exceptionnels. Les mesures de gestion permettent d'accompagner le maintien de la qualité paysagère des sites.

> l'insertion paysagère des constructions dans le grand paysage

Le regroupement de l'ensemble des constructions sur l'agglomération et son immédiate proximité permet d'assurer un caractère compact propre à assurer une lecture claire entre espaces urbanisés et espaces naturels, qui constitue l'un des traits caractéristiques des paysages de l'île.

Sur les franges est et sud, où l'inscription préalable des constructions ne permet pas d'envisager une structuration équivalente aux implantations traditionnelles, le règlement graphique prévoit le maintien ou la création d'éléments paysagers à préserver (haies, arbres isolés) ou même à créer, garantissant ainsi l'insertion paysagère des constructions.

> l'insertion de la Zone d'Activités

La zone d'activité n'a pas, pour l'instant, fait l'objet d'étude spécifique d'insertion paysagère. Elle devra être envisagée au moment de sa réalisation.

Le choix du site, cependant, est favorable à une insertion satisfaisante, sous réserve que les constructions répondent à une volumétrie à l'échelle du site et que les plantations préconisées par l'Orientation d'Aménagement et de programmation complémentaires des haies existantes à préserver soient réalisées. Le caractère compact du développement proposé, en continuité du bourg, pourra cependant permettre d'atteindre aisément cet objectif.

> la préservation des boisements

Les boisements existants dans le bourg sont maintenus, afin d'assurer la cohérence d'ensemble de la silhouette du bourg par rapport au reste de l'île. Les arbres isolés préservés sont inscrit sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, une préservation est introduite pour les boisements couronnant la falaise au-dessus du port, qui marquent fortement l'arrivée sur l'île et dont il est souhaitable qu'ils soient préservés.

Enfin, la haie présente sur la zone d'activités, principal facteur d'intégration paysagère de cette dernière est aussi inscrite pour assurer sa préservation.

3- LES INDICATEURS MIS EN PLACE

La loi Engagement National pour l'Environnement, renforcée par la loi ALUR, précise que les communes doivent procéder à une évaluation de leur Plan Local d'Urbanisme. Au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans, à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du PLU, la commune doit analyser les résultats de l'application du PLU notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Le tableau ci-dessous permet de préciser les indicateurs qui permettront de procéder à son évaluation au regard des objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de respect de l'environnement.

Le diagnostic du Rapport de présentation du PLU nous permet de donner un état des lieux. Les modes de calcul des données étant cependant variables, il serait souhaitable de mettre en place un tableau de bord communal, alimenté annuellement en coordination avec les autres collectivités, et permettant de mesurer les évolutions.

Le tableau ci-dessous propose un certain nombre d'éléments à prendre en compte.

	Nature de l'indicateur	Description	Unité	Fréquence proposée	Thématique(s) renseignée(s)	Source des données	Travail en Interne ou externe
	Indicateurs liés à l'urbanisme et au logement						
INDICATEURS	Densité de l'habitat et des activités, formes urbaines	Evaluer le nombre de nouveaux logements et de nouveaux emplois par hectare. Estimer la part de logement collectif	Logement/ha Emploi/ha % collectifs & intermédiaires	Annuelle	Climat/changement climatique, préservation espace hydrique, amélioration qualité de l'Air, préservation Paysage	Communes INSEE Conseil départemental Observatoire des Territoires / données Sitadel (Etat) / communauté de communes/Pays d'Auray	Interne ou externe
	Consommation d'espace	Evaluer la consommation annuelle d'espaces nouveaux pour l'habitat, les activités. Identifier notamment les surfaces éventuellement prises sur les milieux naturels identifiés.	ha	Annuelle	Préservation Patrimoine naturel/ biodiversité, ressource géologique, paysage	Conseil départemental Observatoire des Territoires Données Sitadel (Etat) / Pays d'Auray Communes	Interne ou externe
	Diversité des logements	Evaluer la part de résidences principales, Evaluer la part de logements aidés Evaluer la part de logements sociaux	% logements institutionnels % logements sociaux	Annuelle	Mixité sociale, complexité des projets urbains, structuration urbaine	Etat (base de donnée Sitadel) Commune	Interne ou externe
	Proportion de commerces et locaux d'activités tertiaires en milieu urbain	Evaluer l'évolution des surfaces commerciales au sein des zones construites. Evaluer le nombre d'emplois en dehors des zones d'activités.	m ² % des emplois en dehors des ZA	Annuelle	Diversité des fonctions urbaines.	Communes CCI Registre du commerce	Interne ou externe
	Progression des réserves foncières de la commune	Evaluer les réserves foncières communales au sein des zones constructibles	m ²	Annuelle	Mixité sociale et mixité des fonctions urbaines	Commune	Interne
	Indicateurs liés à la mobilité						
	Circulation	Suivre le nombre moyen de véhicules par jour sur les axes routiers	Véhicule/jour	Annuelle	Climat/changement climatique, lutte contre pollution de l'Air et contre le bruit	Conseil départemental	Interne ou externe
	Déplacement doux	Mesurer le linéaire de voies douces construites	km	Tous les 3 ans		Communes	Interne ou externe/ Externe

Nature de l'indicateur	Description	Unité	Fréquence proposée	Thématique(s) renseignée(s)	Source des données	Travail en interne ou externe
Indicateurs liés à la préservation des espaces agricoles et naturels						
Part de la SAU	Evaluer la présence de l'agriculture sur le territoire	Ha % de la surfaces communale	Tous les 3 ans	Préservation de l'espace agricole	Chambre d'agriculture 56	Interne ou externe
Nombre de sièges d'exploitation	Evaluer l'importance économique de l'agriculture	Emploi Total	Tous les 3 ans	Mesure du poids économique de l'agriculture	Chambre d'agriculture 56	Interne ou externe
Espaces boisés	Mesurer les surfaces effectivement boisées, et analyser l'efficacité des protections.	ha d'espaces boisés (photointerprétation)	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/biodiversité, protection de l'espace hydrique	Communes	Interne ou externe
Linéaire de haies existantes	Mesurer l'état de préservation des boisements, haies et talus	ml	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/biodiversité, protection de l'espace hydrique	Association portant la Charte Forestière/Pays d'Auray	Externe
Linéaire de cours d'eau et surfaces de zones humides	Mesurer l'état de préservation des milieux humides.	ml et m²	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/biodiversité, protection de l'espace hydrique	BET	Externe
Suivi de la biodiversité	Analyser la préservation effective de la biodiversité, notamment à partir des espèces emblématiques inventoriées	Critère : bon, moyen et critique	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/biodiversité	CBBrest DDTM	Externe

5- Compatibilité avec les documents supra-communaux et les différents textes de lois

Au regard des enjeux définis dans le diagnostic, le Plan Local d'Urbanisme de HOUAT cherche à impulser au territoire des orientations lui permettant de mettre en œuvre de nouvelles formes de développement plus respectueuses de l'environnement.

En ce sens, le contenu du projet épouse à part entière les thèmes développés dans l'article 14 du Grenelle 2 de l'environnement, qui modifie l'article L121-1 du code de l'urbanisme, et précise les thèmes relatifs aux objectifs du développement durable, à travers trois grands thèmes :

- la limitation de la consommation d'espace en visant à mieux utiliser les terrains ouverts à l'urbanisation, et favoriser un certain renouvellement urbain,

- les réponses aux attentes sociales de la population : la commune entend soutenir des attentes diversifiées, en répondant à la fois aux populations qui souhaitent pouvoir bénéficier de terrains aérés, tout en optimisant les opérations d'aménagement, et à la demande de logements sociaux.

- la limitation de «l'empreinte écologique» de l'occupation humaine, en modifiant les formes d'aménagement et en permettant un développement plus équilibré de la commune, pour limiter les besoins de mobilité.

« Grenelle 2 article 14 -Article L121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

1- UN PROJET ÉQUILIBRÉ ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN, EXTENSIONS MINIMES ET PRÉ-SERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

a) Le renouvellement urbain,

Le renouvellement urbain est aujourd'hui au cœur du redéploiement des politiques de développement. Une analyse foncière précise de la commune a pu montrer le potentiel en matière de construction compris dans les limites de l'urbanisation existante.

Afin de mobiliser ce gisement foncier, le PLU prend donc en compte une partie des parcelles ainsi identifiées au sein de l'existant pour la définition de la capacité d'accueil.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définissent les moyens propres à rationaliser et optimiser l'occupation de ces espaces dans une logique de proximité et de densification de l'existant.

Les terrains antérieurement urbanisables dans le POS (sous réserve que leur urbanisation soit compatible avec la loi Littoral) mais qui n'ont pas été pris en compte dans la capacité d'accueil du fait d'un nombre de terrains déjà suffisant ont été classés en zones AU. Une révision du PLU est nécessaire pour assurer leur ouverture à l'urbanisation.

le développement urbain maîtrisé,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les perspectives de croissance du nombre de logements souhaité pour les 10 années à venir. La commune souhaite accueillir environ 50 habitants supplémentaires en résidents permanents. Pour atteindre cet objectif, elle doit composer avec un marché immobilier qui favorise très largement les résidences secondaires. La municipalité souhaite pouvoir améliorer la part des résidences principales dans la production totale de logements, mais ne pourra limiter complètement celle des résidences secondaires. Elle a donc envisagé pour la période une croissance de l'ordre de 30 logements, dont une vingtaine en logements destinés à des résidents permanents, dans les programmes spécifiques de logement ou en maîtrise d'ouvrage directe par la Mairie ou un bailleur social.

Compte tenu des densités de l'ordre de 20 logements à l'hectare au minimum, spécifiées par la Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Auray les besoins d'espace nécessaires à l'accueil de population sont de l'ordre de 1.25 hectares envisagée :

- pour 2/3 de manière résiduelle dans le tissu existant,
- pour un tiers dans une opération maîtrisée sur la zone proche des équipements publics à l'ouest du bourg.

la restructuration des espaces urbanisés,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU s'articulent dans une réflexion d'ensemble permettant d'envisager l'évolution des espaces urbanisés, notamment pour assurer l'évolution du cœur de bourg dans la perspective du respect des formes urbaines existantes, en évitant surtout d'enclaver certains terrains, comme c'est le cas aujourd'hui.

Le règlement prévoit qu'un plan d'ensemble est nécessaire sur tous les projets où des parcelles non construites sont mitoyennes. Cette disposition permet de s'assurer qu'aucun projet de court terme ne viendra compromettre la réalisation d'un projet concerté de renouvellement urbain sur d'autres parcelles.

la revitalisation des centres urbains et ruraux,

Les commerces existants sont relativement groupés au cœur du bourg. Leur fonctionnement n'est actuellement pas remis en question. La réalisation de projets communaux sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière (terrain proche de la Poste ou du restaurant La Sirène) permettra de compléter l'offre de locaux à proximité des commerces déjà existants, en cas de besoin, à travers des constructions comprenant des logements en étage et des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

la mise en valeur des entrées de ville...

Cette problématique ne touche pas véritablement le bourg de Houat. Toutefois, le stockage de

matériaux, parfois disgracieux, et qui se fait actuellement sur les chaussées et aux abords du bourg devrait être résorbé par la création d'un espace de stockage organisé dans la zone AUi créée à l'ouest du bourg.

...et le développement rural,

A moyen terme, la redynamisation du territoire agricole s'inscrit comme un objectif du Plan Local d'Urbanisme : l'agriculture sur le territoire est aujourd'hui pratiquement absente, alors qu'elle s'avère un outil fondamental de gestion du territoire.

Un projet agricole est actuellement émergent, et la commune souhaite pouvoir mettre des locaux communaux à disposition d'un tel projet. Un emplacement réservé a donc été envisagé dans cet objectif. En outre, la commune souhaite mener une politique foncière permettant de regrouper des terres et d'assurer leur exploitation dans de bonnes conditions.

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Afin d'assurer la préservation des milieux naturels et agricoles, le PLU prévoit un encadrement réglementaire du phénomène d'urbanisation :

- une consommation extrêmement limitée des espaces non-urbanisés, l'essentiel des opérations d'aménagement étant intégrées en milieu urbain. Il est à noter que l'application de la loi Littoral, de la loi SRU et de la loi ALUR qui doivent être prise en compte dans le PLU, a conduit à fermer 8.4 hectares de zones anciennement inscrites en zones constructibles.
- une définition précise des besoins et une adéquation entre les besoins et les espaces ouverts à court terme à l'urbanisation. Y compris au sein des espaces déjà urbanisés, le PLU prévoit un nombre maximal de constructions réalisées, afin de permettre une gestion raisonnée des flux de matériaux sur l'île pour qu'ils soient adaptés à la capacité des transports. Les implantations des constructions, cependant, sont gérées par le règlement de manière à ne pas hypothéquer les possibilités de réalisations ultérieures.

Les espaces naturels et agricoles sont aussi préservés :

- au titre du site classé, qui concerne l'ensemble du territoire de l'île et de l'archipel, à l'exception du bourg qui se trouve en site inscrit,
- au titre des espaces littoraux naturels remarquables, conformément à la loi Littoral,
- au titre des espaces naturels protégés, dans le cas de l'unique cours d'eau non compris dans les espaces remarquables du littoral
- au titre de la trame bleue, avec une préservation stricte des espaces maritimes, des zones humides et des abords des cours d'eau,
- au titre des espaces agricoles.

A travers la préservation des espaces identifiés comme remarquables, on observe la préservation d'une trame verte et d'une trame bleue entièrement connectées de fait, ce qui permet de maintenir la fonctionnalité écologique des milieux naturels et leur fonctionnement en réseau.

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

Le souci de préservation du patrimoine est au cœur des préoccupations, tant pour assurer la valorisation touristique du territoire que pour l'affirmation de l'identité locale.

Outre les périmètres de servitude des Monuments Historiques, définis par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et la présence du site inscrit, un périmètre de préservation du patrimoine architectural du cœur de bourg a été inscrit dans le PLU.

Il permet d'instaurer des règles architecturales strictes pour assurer l'intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans le bâti ancien ou lorsqu'il se trouve en co-visibilité immédiate avec lui. Ces règles sont ensuite assouplies dans les espaces périphériques.

Le patrimoine archéologique fait aussi l'objet d'une préservation spécifique.

La DRAC a réalisé la mise à jour des différents sites d'intérêt archéologique qui font l'objet de deux types de protection :

- un repérage sur un document annexé au règlement graphique, pour les parcelles sur lesquelles s'inscrit une servitude relative à l'archéologie préventive,
- le classement en zone naturelle (Nds, Ne ou Na) ou agricole (A) zonage approprié à la préservation des éléments les plus remarquables en zones ayant vocation à être très peu densément construites, voire pas du tout.

2- Un projet qui assure la diversité des fonctions urbaines ou rurales

...en assurant la mixité des usages de l'espace

Traditionnellement, et contrairement à ce qui prévaut sur le continent, le POS affirmait une absence de spécialisation des espaces. Le PLU reprend cet esprit, avec une volonté forte de promouvoir la complémentarité des fonctions urbaines et rurales dans des espaces contigus les uns des autres, conformément aux nécessités imposées par la loi Littoral.

La zone d'activités se trouve ainsi presque enclavée dans la zone d'habitat, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prenant les dispositions nécessaires pour assurer à proximité des habitations des activités non porteuses de nuisances, et jouant le rôle de «tampon» avec les autres locaux d'activités. La zone agricole se trouve elle aussi en continuité immédiate de l'agglomération. L'ensemble des activités de l'île se trouvent de fait groupées dans un ensemble n'excédant pas 800 mètres de diamètre, tandis que les espaces naturels sont eux aussi immédiatement accessibles.

...en assurant la mixité sociale dans l'habitat,

La commune de Houat, n'est pas soumise aux obligations du Code de la construction, qui lui imposeraient un objectif de 20 % de logements sociaux. Toutefois, au vu des prix du foncier, elle se trouve confrontée à une problématique aiguë de logement des jeunes actifs. Le parc de logement social est relativement peu développé, et la commune, qui a déjà engagé des réalisations récentes, prévoit de poursuivre son effort pour assurer la diversité des produits immobiliers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pose une orientation forte pour limiter la part des résidences secondaires dans la production neuve. Les terrains constructibles sont limités strictement aux besoins, et sur cet ensemble, la collectivité s'apprête à réaliser les opérations nécessaires pour voir émerger un minimum de logements permettant de répondre à la demande de ménages résidant sur l'île à l'année : locatif social, accession aidée à la propriété, produit locatif de défiscalisation, logements communaux à vocation sociale. Ces logements, actuellement programmés, permettent de répondre aux exigences du Programme Local de l'Habitat du Pays d'Auray qui impose a minima 15 % de logements en accession aidée et 15 % de logements sociaux.

Le règlement, par ailleurs, et conformément aux orientations du SCoT du Pays d'Auray prévoit que les opérations de plus de 10 logements devront aussi comporter a minima 15 % de logements en accession aidée et 15 % de logements sociaux.

...en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat,

Du fait de son caractère insulaire et de ses exceptionnels espaces naturels qu'il convient de préserver, les espaces pressentis pour l'urbanisation à court, comme à long terme se présentent comme une entité finie. La commune souhaite donc voir se consommer très progressivement cette «ressource» :

- en limitant de fait le rythme de constructions à un rythme raisonnable et orienté vers le logement de résidents à l'année,
- en prévoyant des règles d'implantation qui anticipent les formes de la densification : pour composer des alignements bâtis le long des voies, sans création de voies nouvelles autres que celles inscrites

dans les orientations d'aménagement, les fenêtres sont interdites sur les pignons qui ne donnent pas directement sur un espace public.

d'activités économiques,

En termes d'activités économiques, la crise de la pêche a renforcé l'urgence de la diversification des activités et des emplois. La commune a donc choisi de faciliter la création d'entreprises par un ensemble de mesures qui font l'objet d'un axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Maintien des commerces, création (à moyen/long terme) d'une zone d'activités pour faciliter les activités artisanales, création de zonages pour un projet d'activités nautiques, création d'un siège agricole,... Le PLU traduit concrètement ces mesures dans des dispositifs réglementaires appropriés (règlement, emplacement réservés, zonages...)

...touristiques,

L'activité touristique est un facteur économique important.

L'activité commerciale et de restauration, les structures d'accueil, le nautisme, contribuent très largement au maintien des emplois et services sur l'île. Les zonages sont envisagés de manière à permettre le maintien et le développement de ces activités : zone NI du stade et du fort, zone Uip du Vieux-port.

...sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics,

La commune prévoit de restaurer le site du stade, afin de proposer une offre tant aux populations résidentes qu'aux résidents secondaires. Ce site, qui accueille aussi le captage d'eau le plus important de l'île doit être restructuré et le tennis doit être restauré, en plus des équipements existants déjà utilisés (salle de sport, terrain de football).

...et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

Equipements et services sont regroupés dans le coeur du bourg, dans une logique de proximité. S'ils sont plus nombreux en été, ils restent cependant ouverts toute l'année. Le maintien du niveau de la population, à travers le renforcement des emplois, est l'un des objectifs du PLU, et aura pour objectif de conforter leur présence durant les mois d'hiver.

...d'amélioration des performances énergétiques,

La dépendance totale de l'île sur le plan de la consommation énergétique est un sujet de préoccupation. L'amélioration du bilan énergétique sur le territoire a donc été l'un des axes de réflexion du PLU, en particulier sur le poste principal de consommation que constitue le logement. Les déplacements n'étant pas un enjeu à l'échelle de l'île.

Sur le plan de l'habitat, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les différents secteurs d'urbanisation du bourg cherchent à privilégier des formes d'implantation du bâti propre à améliorer les performances énergétiques des constructions :

- des formes urbaines plus compactes favorisant les mitoyennetés (moins de déperdition énergétique)
- des orientations sud des façades vitrées des constructions pour bénéficier de l'apport d'énergie solaire,
- une autorisation explicite, dans le règlement, d'insérer dans les projets de construction du matériel permettant la production individuelle d'énergie.

Enfin, la réglementation thermique de 2020 qui imposera les logements BBC ou à énergie positive permettra de limiter à l'avenir la consommation énergétique des bâtiments.

...de développement des communications électroniques,

Le développement des Nouvelles Technologie de l'Information et de la Communication constitue un facteur indispensable de développement pour une économie qui accueille des travailleurs indépendants susceptibles de générer leur propre activité, mais aussi pour l'ensemble des habitants. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en évidence l'objectif de la commune de développer l'accès au haut-débit sur l'ensemble du territoire, et d'accompagner les habitants dans l'usage de cet outil. Aucune desserte particulière des constructions n'a cependant été prévue par le règlement, le recours à un système satellitaire de la part de l'opérateur Orange ayant été réalisé en 2015 pour assurer le haut-débit.

...de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

Le caractère groupé des constructions au bourg va dans le sens de la limitation des besoins de déplacement. Le transport collectif par bateau est au coeur de la vie des Houatais qui cherchent, en lien avec l'île voisine d'Hoedic, à maintenir un niveau de service satisfaisant pour l'ensemble des transports de personnes et de marchandises, en concertation avec le Conseil Régional de Bretagne, Autorité Organisatrice des Transports pour la desserte des îles.

3- Des formes de développement qui limitent l'empreinte écologique de l'occupation humaine

Au-delà d'une logique de limitation des surfaces artificialisées dédiées à l'occupation humaine du territoire, le Plan Local d'Urbanisme envisage une réorientation qualitative des formes de développement, susceptibles de ménager l'environnement dans toutes ses composantes.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les données concernant les émissions de gaz à effet de serre liées à l'industrie sont peu connues sur le territoire.

Dans le cadre des compétences qui relèvent directement de la collectivité, la réduction des émissions de gaz à effet de serre s'inscrit pleinement dans le projet avec :

- le renouvellement des formes urbaines permettant un développement urbain plus compact et moins favorable aux déperditions d'énergie dans les logements,
- la limitation des déplacements motorisés par la valorisation de la proximité des fonctions urbaines,
- la limitation des distances et la recherche de formes alternatives de déplacements par les modes doux en particulier, le maillage viaire imposé par le règlement avec l'obligation d'insertion de tout projet dans un plan d'ensemble allant dans cette direction.

la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Ce travail sur la diminution de la consommation est d'autant plus important que la production énergétique est quasi-inexistante sur le territoire. Si les éoliennes sont interdites, les solutions individuelles de production énergétique solaire peuvent être présentes et sont autorisées par le document d'urbanisme, sous réserve de respecter le patrimoine.

Par ailleurs, AQTA, responsable de la gestion des déchets met en oeuvre (sur le continent) une valorisation énergétique de la combustion des déchets résiduels.

la préservation de la qualité de l'air

La préservation de la qualité de l'air passe par la limitation des émissions de gaz polluants.

Dès lors, l'objectif de non-augmentation de la circulation automobile inscrit dans l'équilibre général du Plan Local d'Urbanisme cherche à limiter les pollutions atmosphériques.

la préservation de la qualité de l'eau,

Dans un souci de **protection de la ressource en eau**, le PLU introduit une protection renforcée des cours d'eau, protégés par des zones naturelles (Na ou Nds) sur un périmètre de 35 mètres de profondeur de part et d'autre des cours d'eau (en dehors des zones déjà urbanisées), et des zones humides du territoire qui font l'objet de classements spécifiques en zones Nzh, lorsqu'elles ne sont pas intégrées spécifiquement aux espaces remarquables du littoral.

La modification du périmètre rapproché de protection des captages d'eau a aussi été anticipée dans le règlement du PLU. Le règlement des zones concernées (Ua, NI et A) prévoit, sur cette emprise, une obligation de rejeter les eaux pluviales dans un réseau collecteur dont l'exutoire se trouve en dehors de ce périmètre. De même, le règlement de la zone agricole interdit les activités polluantes sur ce périmètre.

Au contraire, dans les autres secteurs, c'est l'infiltration des eaux pluviales qui est recherchée, afin de faciliter l'approvisionnement de la nappe et de bénéficier du rôle naturellement épurateur des sols.

Concernant les **pollutions liées aux activités agricoles**, il n'a pas fait l'objet d'une traduction réglementaire particulière, sauf sur le périmètre de captage. Toutefois, c'est bien, comme le précise le Projet d'Aménagement et de Développement Durable un projet d'agriculture biologique, axé sur des productions à forte valeur ajoutée et en vente directe à la population qui est recherché.

Les **eaux de ruissellement «urbaines»** : l'obligation faite aux pétitionnaires de permis de construire de limiter les rejets au réseau collecteur prend en compte la nécessité de favoriser les infiltrations plutôt que le ruissellement et limitant l'imperméabilisation des sols. Le règlement intègre ainsi les règles nécessaires à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines en imposant une proportion d'espaces de pleine terre dans les jardins (article 13).

Par ailleurs, la gestion aérienne recommandée dans les orientations d'aménagement pour les espaces publics permet une infiltration dont l'effet est positif sur la qualité des eaux de ruissellement. Les orientations en termes de préservation des zones humides pourront améliorer la qualité de la ressource en eau, ces zones jouant un rôle naturel de filtre.

Par ailleurs, l'attention accrue portée à la **qualité des assainissements** à travers un dimensionnement suffisant de la station et un renforcement de son efficacité, notamment au regard de normes de plus en plus strictes en matière de rejet permet aussi d'atteindre ces objectifs. L'extension récente du lagunage a permis d'atteindre ces objectifs.

Le zonage d'assainissement des eaux usées a été réactualisé pour tenir compte de l'évolution du présent PLU et des perspectives d'évolution de la population communale. Les annexes sanitaires présentent de manière synthétique les orientations en matière d'assainissement.

du sol et du sous-sol

Le territoire comporte peu de sites générant des risques de pollutions des sols et sous-sols. Ces sites, répertoriés sont signalés dans la base de données établie par le BRGM (Basias-Basol). Deux sites sont ainsi répertoriés au titre d'une activité génératrice de pollution actuelle :

- la déchèterie,
- la station service pour le commerce de carburant.

Ces sites sont essentiellement liés aux activités de l'île, et les entreprises sont soumises à la législation les concernant.

Concernant le site de la déchèterie, et étant donnée la proximité du périmètre de captage d'eau, il est prévu d'assurer un ruissellement des eaux pluviales en-dehors du site, pour éviter tout risque de pollution.

des ressources naturelles

Les ressources naturelles exploitées sont essentiellement celles de la mer, bien que les activités de pêche aient fortement diminué. Les efforts apportés dans le PLU cherchent à améliorer les

impacts environnementaux, même si l'urbanisation de l'île n'impacte que de manière limitée le milieu maritime.

de la biodiversité, des écosystèmes

Le Schéma régional de Cohérence Ecologique adopté le 2 novembre 2015 cible les îles comme réservoir de biodiversité.

Les efforts de préservation mis en exergue dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme mettent l'accent sur :

- la préservation des espaces remarquables du littoral
- la préservation des espaces repérés comme particulièrement riches au niveau de la biodiversité, par un zonage de protection stricte,
- la préservation de la trame verte et bleue, permettant de conserver, voire de restaurer les échanges entre milieux, assurant ainsi les conditions nécessaires à la préservation de la richesse de l'environnement naturel.

Au-delà de ces préservations «statiques», un effort de recherche de gestion intégrée des espaces urbanisés et des espaces naturels est recherché à travers les mesures de gestion, qui ont déjà largement porté leurs fruits s'agissant de la reconquête des sites dunaires mis en gestion auprès de la commune par le conservatoire du Littoral.

des espaces verts

La commune offre une structuration urbaine qui permet une proximité immédiate des zones d'habitat et d'espaces naturels exceptionnels. Le développement des cheminements doux et la préservation des sites renforcent encore cette proximité.

Par ailleurs, la qualité urbaine de la commune tient largement à une forte présence végétale au sein des espaces construits, et sur les espaces publics. L'article 13 du règlement de la zone Ua est conçu de manière à préserver cet équilibre, avec des orientations d'aménagement relatives aux espaces publics mettant largement l'accent sur la végétalisation, d'une part, et des règles de préservation d'espaces jardinés sur les espaces non bâtis, d'autre part.

Enfin, la préservation des arbres remarquables de la commune, identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L123-1-5,-7° du Code de l'urbanisme, permet de conforter cette présence.

la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

L'aspect paysager n'est pas le seul pris en compte dans la préservation des espaces naturels. La trame verte et bleue est intégrée dans le projet de préservation des espaces naturels : le caractère groupé de l'urbanisation facilite la continuité des espaces naturels ou agricoles qui restent en lien direct avec l'espace maritime, créant les conditions favorables pour des milieux abritant des espèces rares et pour les échanges entre ces différents milieux.

et la prévention des risques naturels prévisibles

La préfecture a identifié un «**risque tempête**» et un «**risque de sismicité**» de zone 2 (faible) qui concernent l'ensemble du territoire du département et ne réclame pas de mesure particulière en matière d'urbanisme et d'aménagement.

La commune est également identifiée au titre des risques de submersion marine. Les cartographies définitives proposées par l'Etat figurent dans la partie «Etat Initial de l'Environnement» du présent rapport de présentation.

Le plan de zonage est conçu de manière à limiter l'implantation des constructions dans les secteurs à risque :

- dans les espaces naturels de la commune concernés par le risque, les zonages sont strictement inconstructibles.

- dans les espaces bâtis ou faisant l'objet d'une destination d'activités (Port..), le règlement précise que des mesures pourront être imposées pour limiter l'exposition au risque.

Par ailleurs, et à titre d'information, la laisse de l'aléa centennal + 60 centimètres, qui constitue le facteur maximal de risque identifié, est reporté sur le document graphique.

des risques technologiques

L'Ile d'Houat est par ailleurs répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme commune à risque présumée en ce qui concerne les transports de matière dangereuses, probablement au titre des transports maritimes. Certaines marées noires ont de fait touché durablement le territoire.

des pollutions et des nuisances de toute nature.

- ***les nuisances sonores*** : les voies, peu fréquentées, ne sont pas porteuses de nuisances. Afin de limiter les risques par rapport à la zone d'activités, une zone tampon où seules sont autorisées les activités compatibles avec l'habitat a été inscrite dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant la zone ouest.

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le Bassin versant de la Baie de Quiberon ne dispose pas de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Au regard de la Loi sur l'eau, les orientations du SDAGE Loire-Bretagne s'imposent sur le territoire. Un nouveau SDAGE a été approuvé pour la période 2010-2015. Il évoque des objectifs ambitieux pour la région Loire-Bretagne puisqu'il a pour objectif le retour au bon état des 2/3 des eaux, pour 1/4 aujourd'hui.

Il propose 15 orientations pour améliorer la qualité des eaux qui doivent être déclinés dans les SAGE locaux :

- 1- Repenser les aménagements des cours d'eau
- 2- Réduire la pollution par les nitrates
- 3- Réduire la pollution organique
- 4- Maîtriser la pollution par les pesticides
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8- Préserver les zones humides et la biodiversité
- 9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10- Préserver le littoral
- 11- Préserver les têtes de bassin versant
- 12- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- 13- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14- Mettre en place les outils réglementaires et financiers
- 15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA DIRECTIVE CADRE SUR L'EAU

La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil d'Etat et par le Parlement européen définit un cadre par grand bassin hydrographique pour la gestion et la protection des eaux intérieures, de surface, des eaux de transition, des eaux côtières et des eaux souterraines. Elle fixe un objectif ambitieux de résultat : le « bon état des eaux » à l'horizon 2015.

Les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par la Directive correspondent :

- pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines, à un bon état écologique et chimique ;
- pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines, à un bon potentiel écologique et à un bon état chimique ;
- pour les masses d'eau souterraines, à un bon état chimique et à un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement de chacune d'entre elles ;
- à la prévention de la détérioration de la qualité des eaux.

La transcription de la Directive en droit français est réalisée par l'article 7 de la loi du 21 avril 2004 qui modifie trois articles du titre II du livre 1er du Code de l'Urbanisme en vue de renforcer la nécessaire cohérence entre les SDAGE, les SAGE et les documents d'aménagement et d'urbanisme.

LES ORIENTATIONS DU PLU EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DES EAUX.

Le plan local d'urbanisme a mis en œuvre un certain nombre de dispositifs permettant d'assurer une meilleure prise en compte des impacts :

- la **préservation stricte des zones humides**, sous forme de zones Nzh ou intégrées

dans les zones de préservation des espaces remarquables du Littoral. L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2009, par le bureau d'étude D2L Bétali, conformément au décret de 2006 relatif à la définition des critères définissant les zones humides. La validation de ces zones humides s'est faite en concertation avec les acteurs locaux avec la constitution d'un groupe de travail avec les associations locales de protection de l'Environnement et les services de l'Etat. L'inventaire a aussi fait l'objet d'une validation par délibération du Conseil municipal. La totalité des zones humides identifiées par l'inventaire a été préservée.

- préservation des abords des cours d'eau par un zonage naturel Na, sur une distance de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau (sur le site du Vallon, ou par un zonage Nds s'agissant des ruisseaux les plus proches de la côte), à l'exclusion des secteurs déjà urbanisés,

- Réactualisation du zonage d'assainissement des eaux usées, joint en annexe du présent PLU, permettant de limiter le nombre d'assainissements individuels, qui restent au nombre de 12 sur la commune, et font l'objet d'un suivi par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. La station d'épuration, sous forme de lagunage aéré, par ailleurs, gérée au niveau intercommunal, a fait récemment l'objet d'une extension et d'une amélioration permettant à la fois de la rendre plus performante au regard de nouvelles normes de rejet plus strictes et d'étendre sa capacité.

- Prise en compte de la problématique d'infiltration des eaux pluviales pour travailler sur les impacts tant quantitatifs que qualitatifs des phénomènes de ruissellement des eaux. Les éléments de ces réflexions sont intégrés dans les différentes pièces du PLU, en termes de diagnostic, en termes de règlement (visant notamment à limiter l'imperméabilisation des sols), en terme de gestion des eaux dans les opérations d'aménagement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

- Limitation des zonages constructibles au bourg et de la densification dans les secteurs les plus sensibles (au-dessus de la Grande Plage)

La non conformité de documents d'urbanisme relativement anciens avec la loi Littoral induit une insécurité juridique croissante. Afin de prévenir les contentieux, le PLU traduit une application stricte de la loi à travers son projet de développement.

PRINCIPAUX EFFETS DE LA LOI EN MATIÈRE D'URBANISME

Le PLU doit être conforme aux dispositions de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite «loi Littoral», relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les dispositions concernant :

L 146-1 - L'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

La valorisation et la préservation du littoral sont au cœur du projet de PLU, sur une commune insulaire qui dispose de façades maritimes extrêmement diversifiées. La volonté est de promouvoir un équilibre entre développement urbain maîtrisé au sein de l'urbanisation existante, et une préservation des espaces côtiers remarquables tout en assurant l'accessibilité et la valorisation de ces derniers.

L146-2 - Détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

«La définition de la capacité d'accueil du territoire doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ; de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés».

Le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un diagnostic socio-démographique et une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire. Cette capacité d'accueil est notamment caractérisée par l'impact non négligeable de la saisonnalité qui conduit parfois à une sur-fréquentation ponctuelle de certains sites.

Le projet a défini, en fonction du niveau de population et d'équipement recherché par la commune, un accueil de population correspondant à un maximum de 30 logements supplémentaires à l'échéance de 10 ans. Compte-tenu des impacts du développement sur les milieux naturels, ce chiffre est défini de manière à concilier un développement équilibré du territoire et la préservation des espaces naturels, et du caractère de la commune. En ce sens, il constitue une inflexion à la baisse du phénomène de construction, puisque la tendance observée était de 4 à 5 logements par an ces dernières années.

L'Etat a fixé les critères permettant d'apprécier la capacité d'accueil du territoire. Les objectifs fixés par la commune se trouvent en deçà de cette limite, au regard des critères suivants :

RESSOURCE EN EAU

La commune est alimentée en eau potable essentiellement par sa nappe phréatique, qui permet d'envisager une production de 30000 m³ par an, suffisant largement pour la population envisagée à l'échéance du Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, par ailleurs, met en place des mesures visant à générer du stockage individuel, dans l'objectif de limiter les consommations.

L'un des forages ayant été fermé, de nouvelles recherches ont été menées pour développer de nouveaux forage. Un nouveau périmètre de protection des captage est en conséquence en cours de validation à la Préfecture.

L'unité de traitement actuelle de l'île, qui produit annuellement 24 000 m³, doit faire l'objet d'une restauration complète, d'ores et déjà programmée.

LES TRAITEMENTS (AEU, EP)

La commune jouit d'un dispositif de gestion des eaux usées et pluviales qui permettent de répondre aux besoins grâce à des efforts constants sur l'amélioration des réseaux et des équipements de dépollution ; efforts qui supposent toutefois d'être poursuivis :

- La quasi-totalité des constructions est raccordée en collectif,
- La station d'épuration sous forme de lagunage naturel a été récemment étendue, pour atteindre une capacité de 1200 équivalent habitant, et installée à l'ouest de l'île.
- Une bonne qualité de fonctionnement des réseaux (qualité des branchements, capacités au regard des besoins),
- Une politique de maîtrise des pollutions aux phytosanitaires par l'entretien raisonné des espaces verts.

LE FONCTIONNEMENT DES ÉCO-SYSTÈMES

Quelques foyers seulement ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement, limitant ainsi les risques de rejets dans le milieu naturel. Par ailleurs, les surfaces prévues pour le développement des 30 logements envisagés, majoritairement intégrés à l'intérieur des enveloppes déjà artificialisées, ne portent pas atteinte aux espaces naturels remarquables, ni aux continuités naturelles identifiées et constituant la trame verte et bleue de la commune. L'impact sur la bio-diversité, notamment à travers la préservation de l'eau sera donc limité. Le PLU comporte par ailleurs un volet qualitatif permettant aussi de promouvoir une urbanisation plus respectueuse de l'environnement, à travers la traduction réglementaire des conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales, visant à limiter l'imperméabilisation et les ruissellements en augmentant les capacités unitaires de stockage «à la parcelle».

Il prévoit par ailleurs une protection stricte des zones humides repérées, à travers des zones Nzh.

LES BESOINS EN TERMES D'AGRICULTURE ET D'ACTIVITÉS LIÉES À LA PRÉSENCE DE L'EAU

Les impacts sur l'agriculture ont été analysés de manière particulière dans le présent rapport de présentation. La commune ne comptant plus d'exploitation agricole, les impacts du PLU, qui réserve des surfaces pour développer le potentiel agricole, ne pourront être que positifs.

LA FRAGILITÉ DES ESPACES NATURELS ET LEUR FRÉQUENTATION PAR LE PUBLIC

Les espaces naturels fréquentés sont aménagés, et gérés par la commune - en concertation avec le Conservatoire du Littoral. La commune est un lieu touristique faisant l'objet de visites «à la journée» en direction des plages, notamment en saison estivale. Les pics de fréquentation étant essentiellement liés à un apport de population originaire de l'ensemble du territoire national, les choix du PLU en matière d'urbanisation n'auront qu'un impact limité. La commune prévoit cependant de réaliser des aménagements visant à canaliser la fréquentation par le confortement des sentiers côtiers aménagés existants. **La commune reste en attente des compléments d'inventaire, et de la réalisation d'un Document d'Objectif pour la gestion des sites (DOCOB) par l'agence de la biodiversité, concernant le site Natura 2000.**

L'INCIDENCE DES RISQUES NATURELS

La commune est faiblement impactée par des risques de submersion marine qui concernent essentiellement la plateforme du port. Les éventuels projets devront donc prendre ce fait en compte et intégrer cette contrainte dans les aménagements futurs.

LA PRISE EN COMPTE DES DÉPLACEMENTS

Les déplacements maritimes constituent un véritable cordon ombilical pour les habitants de l'île. Si le service est justement dimensionné en été, permettant de réguler l'affluence, il est loin d'atteindre en hiver le seuil critique qui lui permettrait d'être économiquement neutre pour l'autorité organisatrice des transports, à savoir le Conseil départemental. Le maintien d'une population permanente plus nombreuse permet d'optimiser les déplacements actuellement existants, et qu'il est essentiel de maintenir.

Un service de transport communal existe par ailleurs sur l'île qui permet de faire la liaison entre le port et les points urbanisés les plus éloignés, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

LES COÛTS DE FONCTIONNEMENT LIÉS À LA CAPACITÉ FINANCIÈRE DU TERRITOIRE.

La commune dispose actuellement d'un niveau d'endettement faible, lui permettant d'envisager les investissements nécessaires à la réponse aux besoins de la population envisagée.

La politique de développement de l'accueil de population, par ailleurs, s'accompagne d'un volet qualitatif permettant d'en limiter les effets.

1- UNE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La logique d'économie d'espace et de gestion environnementale préconisées par le Plan Local d'Urbanisme permettra de ralentir la consommation des espaces naturels et agricoles, tandis que les espaces naturels remarquables sont strictement protégés et même confortés dans leur préservation. Les espaces réservés à l'urbanisation sont donc contraints : alors que la consommation observée entre 1998 et 2011 ans a déjà été extrêmement limitée de l'ordre de un hectares (habitat et activités comprises). La commune a estimé ses besoins à 1 ha pour les 15 années à venir, sur des terrains situés au sein des secteurs déjà urbanisés.

Le diagnostic foncier a en effet pu mettre en évidence que les capacités de renouvellement urbain et d'accueil de nouveaux logements au cœur des espaces déjà artificialisés y sont théoriquement suffisamment nombreuses, avec 6 ha d'espaces non construits au sein du

tissu. Du fait du caractère diffus de la localisation de ces terrains, et la volonté de conserver un tissu urbain de qualité, avec des espaces de respiration tant publics que privés, seulement une partie de cette surface sera réellement construite dans les 10 prochaines années, deux secteurs situés à l'est du bourg et au sud étant classés en zone d'urbanisation à long terme, et nécessitant pour leur ouverture une révision du PLU. Parallèlement, ce dispositif réglementaire encourage une densification équilibrée et respectueuse de l'environnement naturel et bâti : constructions mitoyennes en alignement, insertion dans un plan d'ensemble, etc. L'ensemble de la capacité d'accueil de l'île est située dans l'agglomération, la commune ne disposant pas d'écarts d'urbanisation, hors quelques maisons isolées, utilisées à vocation de résidences secondaires.

L'estimation quantitative et la localisation de ces espaces sont détaillées à la partie «analyse de la consommation d'espace et détermination des besoins» figurant au présent rapport. Ils permettent de répondre aux demandes pour l'échéance du Plan Local d'Urbanisme, sans entamer de manière significative les espaces naturels et agricoles.

Les surfaces ainsi ouvertes à l'urbanisation permettent de répondre aux besoins de développement de la commune sans entamer le capital environnemental. D'autre part, l'état des stations d'épuration et les mesures préconisées dans le PLU pour la gestion des eaux de ruissellement permettent aussi de concilier accueil de population et limitation des effets sur le milieu environnant.

2- UNE MEILLEURE RÉPARTITION DE L'ACCUEIL DE LA POPULATION DANS LE TEMPS

Une réorientation en faveur des résidences principales dans les objectifs de programmation du parc de logement permet de répartir sur toute l'année la pression qui s'exerce sur le milieu, plutôt que sur la seule saison estivale. Les programmes de logements qui sont et seront menés par la collectivité, sur des sites où la commune a lancé des procédures visant à acquérir la maîtrise foncière, permettent de fixer des programmes de logements conformes à ces objectifs. Trois sites sont ainsi retenus à l'échéance du PLU :

- la parcelle à proximité du restaurant la Sirène,
- une parcelle en continuité de la poste,
- un ensemble de parcelle en continuité du pôle d'équipements publics.

L121-2 La préservation des coupures d'urbanisation

La préservation des paysages est au cœur d'un projet qui souhaite conserver les qualités de son territoire. Du fait du caractère insulaire, il n'existe pas à proprement parler de coupure d'urbanisation à préserver sur le territoire, celui-ci ne comportant qu'un seul espace urbanisé. L'ensemble du territoire maritime entourant l'île est classé en espace remarquable du littoral, et la mer isole complètement l'île des autres territoires.

L121-7 L'organisation et la préservation du libre accès du public au rivage

L'aménagement du sentier littoral permet d'assurer à ce dernier une accessibilité en tout point du territoire. Des mesures de gestion particulières ont été mises en oeuvre pour assurer la compatibilité entre la fréquentation et la préservation des milieux sensibles dans lesquelles elle s'inscrit (site dunaire, pelouses aérohalines...)

L121-8 - Des extensions de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations

«I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement».

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit de limiter les extensions d'urbanisation à ces seuls points. Sont considérés comme «**agglomérations**» les espaces urbains dotés d'équipements et de services. A Houat, Cela ne concerne que le bourg.

D'après la doctrine et la jurisprudence, la notion de « **village** » peut être retenue lorsque, à la fois :

- l'espace concerné présente un nombre suffisamment important de constructions (15 à 20 au minimum), caractérisé par une densité significative et une organisation,
- les constructions s'inscrivent au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne), et que les espaces sont dotés d'un minimum d'espaces publics aménagés (actuels ou historiques) ou d'élément(s) patrimonial(aux), fédérateurs de sa vie sociale (ex : chapelle, commun de village, lavoir, place, café, petit commerce, espace de jeu).

La commune de Houat ne comporte pas de villages.

Les secteurs bâtis situés en dehors de l'agglomération sont classés en zone Na, et ne permettent pas d'édifier de construction nouvelle.

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas la création de «hameaux nouveaux intégrés à l'environnement».

L121-8 et suivants La gestion des espaces proches du rivage

«II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau».

Les Espaces Proches du Rivage se définissent selon les critères suivants :

- la covisibilité avec les espaces maritimes,
- la proximité du rivage,
- la nature de l'occupation des terrains entre les espaces prévus pour l'urbanisation et le littoral.

Il résulte qu'à Houat, l'ensemble du territoire est compris dans les Espaces Proches du Rivage.

Les nouvelles constructions autorisées par le PLU dans le bourg ne constituent pas des extensions de l'urbanisation car elles auront une densité similaire aux urbanisations environnantes.

La définition du zonage et du règlement a été conçue pour ne permettre que des extensions de l'urbanisation de taille et capacité limitée au sein des espaces proches du rivage, même au sein de l'agglomération.

- en termes d'extension des surfaces , la quasi totalité de l'urbanisation est comprise entre des constructions déjà existantes.

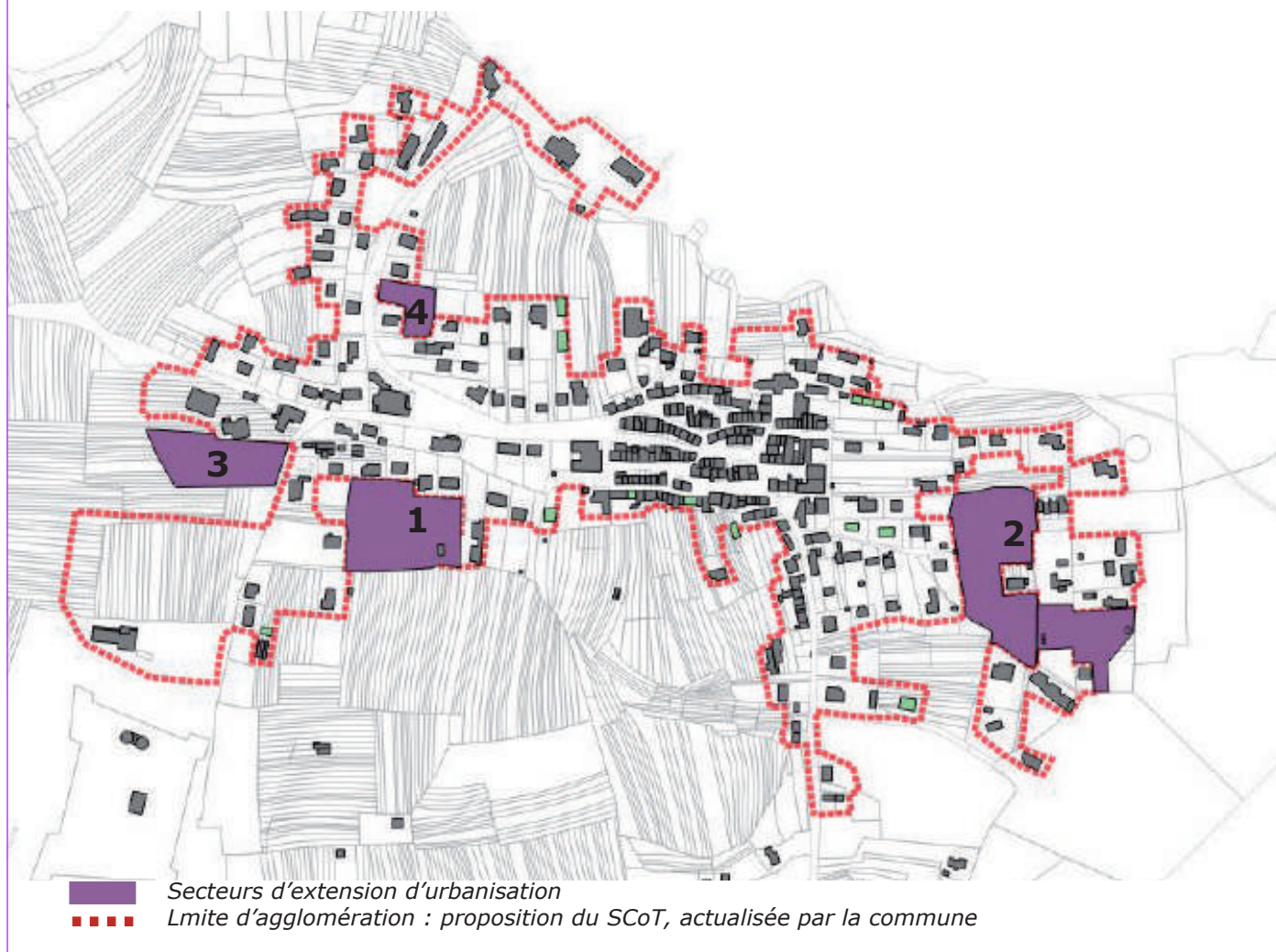
- Les secteurs classés en zone AU restent environnés de constructions. Ces secteurs étant plus diffus, on peut considérer, conformément à la proposition de délimitation d'agglomération du Pays d'Auray, qu'ils se situent en extension d'urbanisation. Mais même dans ce contexte, leur urbanisation est conditionnée à une révision du PLU, et ils ne peuvent être réellement considérés comme étant ouverts à l'urbanisation. C'est l'impossibilité de qualification de ces espaces en zone agricole ou naturelle qui a conduit à choisir ce classement. Par ailleurs, ils représentent des extensions assez modestes (5100 m² pour la zone sud (1), 5900 et 2600 m² pour la zone est (2)).

- Les secteurs d'urbanisation à court terme classés en zone Ua:

Le site (3) retenu en continuité du pôle d'équipement pour une opération communale d'accès aidée à la propriété est compris dans le périmètre d'agglomération proposé par le SCoT, qui inclue le stade et ses équipements. S'agissant de terrains de sport (la salle étant relativement éloignée), on peut cependant considérer que l'on se situe dans un contexte d'extension de l'agglomération. En tout état de cause, cette extension revêt bien un caractère limité, puisqu'elle représente une surface de l'ordre de 3500 m².

Au nord du bourg (4), un périmètre partiellement inclus dans l'enveloppe a aussi été retenu, pour une surface de 1089 m².

- concernant la densification, et conformément aux impératifs imposés par le Schéma de



Cohérence Territoriale, le règlement a été conçu de manière fine, afin de tenir compte de l'urbanisation environnante et de s'y conformer.

Le SCoT a de fait préconisé pour l'urbanisation des densités de 35 logements /hectare dans le coeur de bourg et de 20 logements/hectare dans les extensions. Les limites entre ces différents types d'espace ne sont nettement perceptibles, mais ces seuils offrent un réel potentiel d'optimisation de l'espace tout en conservant un caractère d'urbanisation limitée.

L121-16- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés (A ou N)

«En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée».

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'interdiction de conforter toute forme de mitage. Cette orientation s'applique donc *a fortiori* à la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Afin de ne pas entraver le développement des activités économiques qui s'inscrivent sur le littoral, les équipements nécessitant la proximité immédiate de l'eau pourront toutefois être autorisés dans cette bande des 100 mètres, notamment pour les constructions à usage nautique.

A l'intérieur de l'enveloppe bâti, le secteur défini comme étant «hors agglomération» par le SCoT du Pays d'Auray du fait de sa faible densité a aussi été exclu de la constructibilité. Il est couvert, sur le document graphique, par une trame spécifique qui le précise.

A contrario, le contour de l'agglomération a été défini sur la base proposée par le SCoT, en tenant compte des constructions nouvelles : les portions de l'agglomération qui se trouvent à l'intérieur de la bande des 100 mètres, mais qui sont de fait considérés comme des «espaces urbanisés» sont intégrés dans la zone Ua du bourg (cf carte P.7 du PADD).

L 121-9 Camping

«L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme».

«Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4».

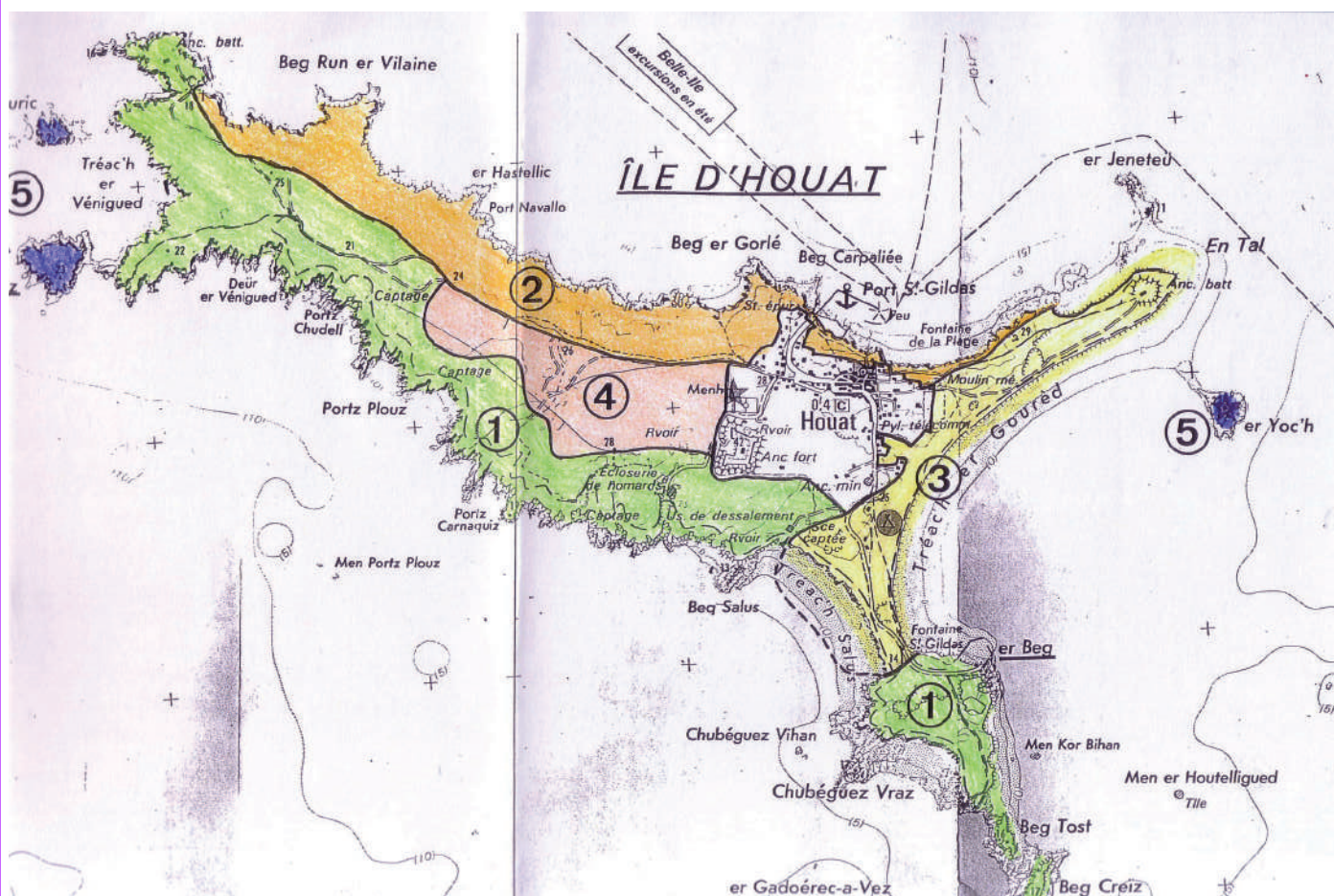
Il n'existe pas de camping à proprement parler sur l'île, qui compte seulement une aire naturelle d'accueil, compatible avec la fréquentation de l'espace remarquable et du site classé dans lequel elle s'inscrit. Celle-ci est nécessaire à la survie économique de l'île, et, dépourvue d'aménagement en dur, elle s'inscrit dans le site dans le respect de l'environnement.

Article L121-23 à 26 Espaces naturels remarquables

«Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du

2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coraliens, les lagons et les mangroves.»

Les espaces littoraux de l'ensemble du département ont fait l'objet d'une expertise approfondie de la part des services de l'Etat, réinterrogé dans le cadre des études sur le PLU. Ces expertises ont conduit à délimiter les Espaces Remarquables du littoral, sur des critères fondés tant sur la qualité écologique que paysagère des sites. Le PLU inscrit ainsi les zones

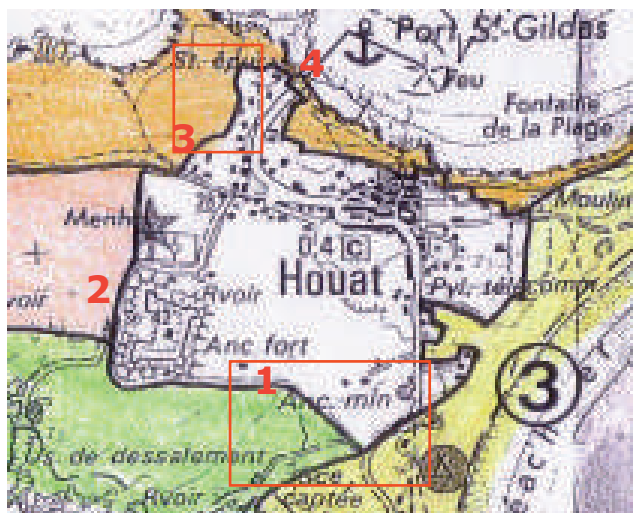


- 1- Côte sud de Houat
- 2- Côte nord de Houat
- 3- Dunes et plages de Treach er Goured et de Treach Salus
- 4- Plateau central de Houat
- 5- îlots satellites

Nds qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une inscription dans le Plan d'Occupation des Sols, cadre de protection efficace grâce à un dispositif réglementaire strict n'autorisant que les aménagements légers prévus par l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme.

La proposition ci-dessous de délimitation des espaces remarquables du Littoral a été communiquée à la commune le 27 juillet 1992 par les services de l'Etat.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend très largement cette délimitation, avec quelques différences (les chiffres ci-dessous font référence à l'illustration de la page suivante):



Délimitation de la zone Nds au PLU

Les chiffres correspondent aux modifications introduites dans le PLU, justifiées ci-dessus.

1- La frange sud du bourg est largement réintégrée dans les espaces remarquables. Cet espace en effet, quoique moins emblématique du point de vue intrinsèque d'espace naturel, s'ouvre largement sur le site classé. Les constructions situées dans cet ensemble risquent d'impacter durablement le paysage.



2- En retrait des terrains de sport, un espace est conservé en zone Ne (zone réservée aux équipements publics) afin d'accueillir un hélicoptère. La localisation de cet hélicoptère a été définie en concertation avec les services de la préfecture concernés. Cet ouvrage, qui ne constitue qu'un aménagement au sol ne remet pas en question le caractère des espaces naturels remarquables environnants.

3- Le tracé proposé sur ce site est plus proche de la proposition de l'Etat de 1992 que celle du POS.

Au sud, une légère extension du zonage Uia répond à la nécessité d'aménager une nouvelle déchèterie sur l'île, afin de promouvoir une gestion durable des déchets.

La création d'une mini-déchèterie sur Houat vise à l'amélioration d'un point de vue quantitatif et qualitatif de la gestion des déchets (réception/ tri/ stockage/ valorisation).

Les déchets concernés sont triés en 6 grands flux pour être évacués de l'île

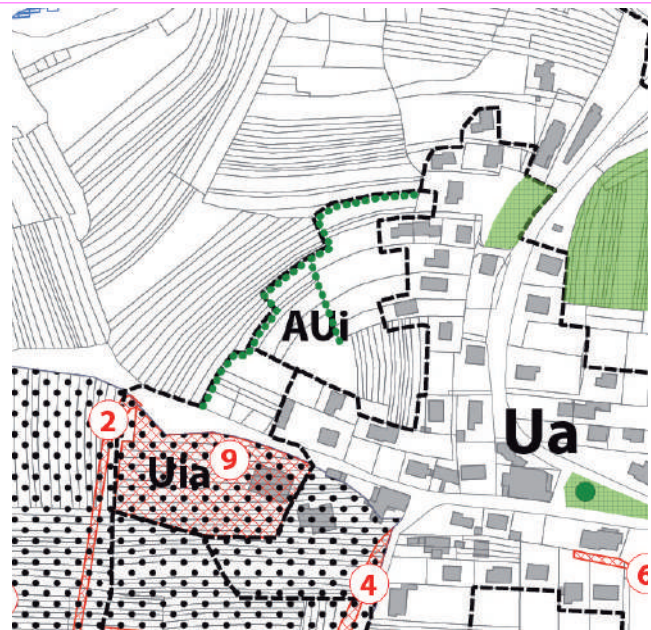
- Cartons.
- Ferrailles : barres métalliques, grillages, ...
- Gravats : béton et parpaings, pierre, briques, terre, ...
- Non valorisables : objets en plastiques, polystyrène, isolants, ...
- Déchets électriques et électroniques (D3E) : télévision, électroménagers, téléphones, ...
- Déchets diffus spécifiques (DDS) : produits chimiques, piles, tubes fluorescents, ...

Aménagement
de la
déchèterie

Aménagement
de la zone
d'activité



POS



PLU

Le site permettra aussi la réception des végétaux pour procéder à leur broyage, ce qui permettra une valorisation organique en paillage notamment.

La parcelle présentée se trouve en limite du Bourg, pour un accès facile par le public, tout en limitant les éventuelles nuisances (bruit, poussières). La parcelle jouxte celle des services techniques de la commune permettant ainsi une mutualisation des moyens humains et logistiques entre les deux sites.

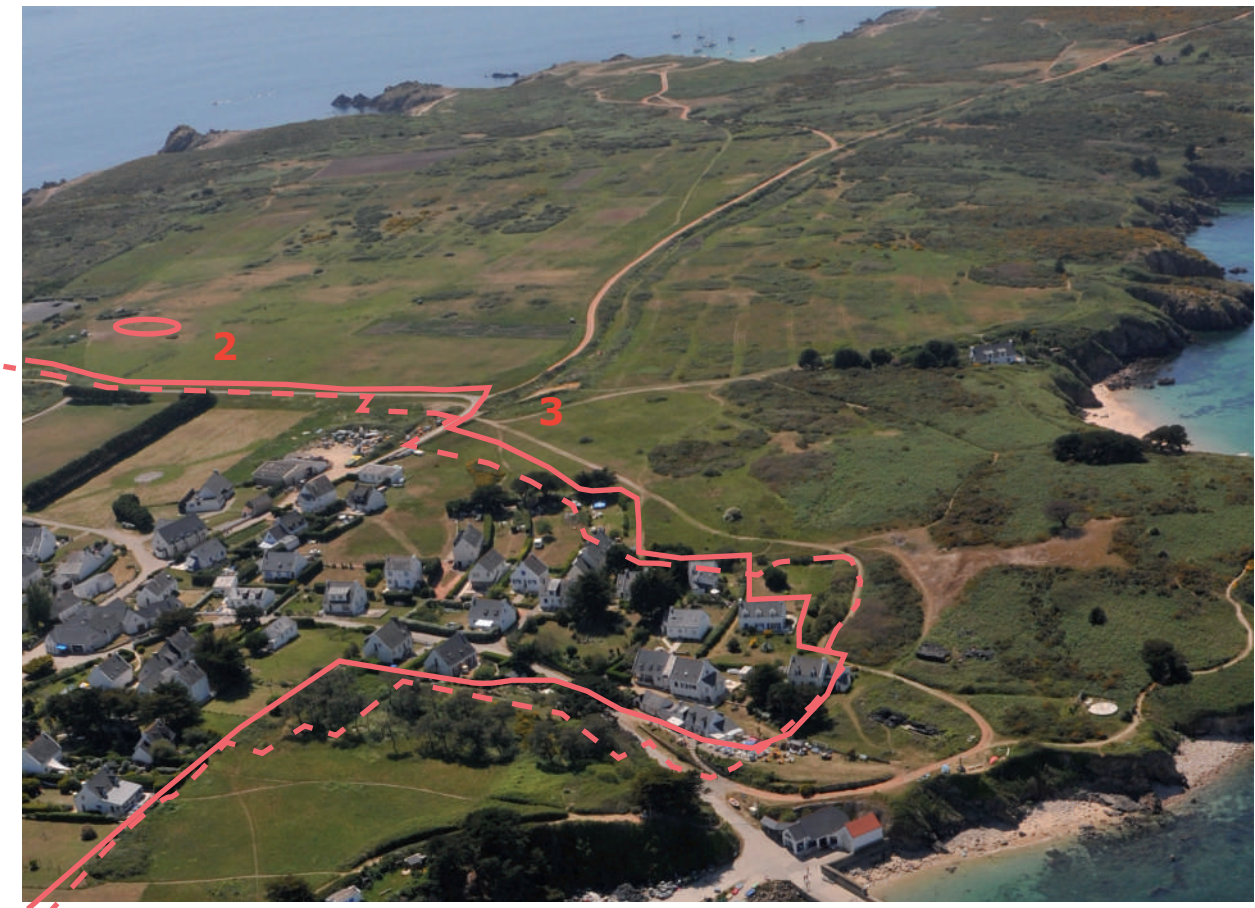
Son aménagement permettra la sécurisation de la collecte, notamment de certains flux polluants comme les D3E et les DDS, par la mise en place d'aires de réception étanches et confinées.

Au nord de la voie, une zone d'activité future, et l'extension de l'actuelle zone d'activité s'étend désormais la la place d'une ancienne zone UC, largement réduite au profit du zonage Nds, notamment sur la partie située en co-visibilité immédiate avec la mer. La parcelle située immédiatement au nord de la voie (classée en Uia au PLU), est cependant déclassée du zonage Nds, pour répondre à des impératifs de desserte de la zone, et d'activités de stockage, qui s'étendent actuellement sur toute cette portion de l'île. Cette parcelle, en retrait d'une haie de cyprès située sur la zone, (préservée au titre des éléments naturel sur le règlement





--- Proposition 1992
— Délimitation au PLU



graphique), ne présente pas de co-visibilité directe avec l'espace maritime.

4- La zone Uip du port

Enfin, sur le zonage Nds en mer, la zone portuaire a aussi été étendue à l'ouest, au delà de l'actuelle jetée.

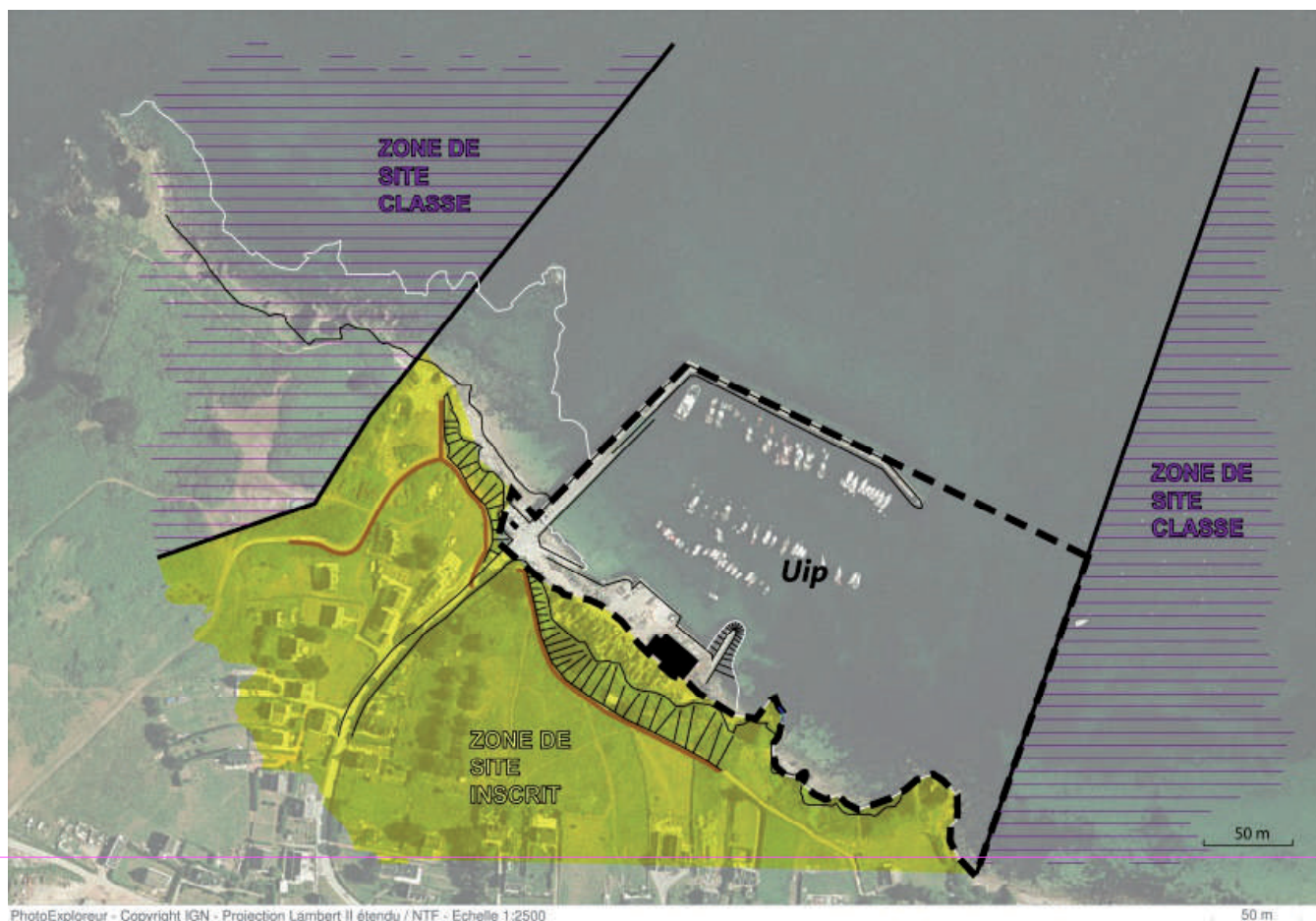
Il est essentiel pour l'avenir économique de l'île que les qualités d'abri et d'accessibilités du port Sain-Gildas puissent être confortées voire renforcées, afin de garantir la régularité des dessertes maritimes et de maintenir le volume des échanges nécessaires à la vie et au développement de l'île.

Cela ne pourra être fait sans améliorer la protection de la digue ouest contre les effets de la houle, et cela exigera de préserver un accès en eau profonde.

Les navires accostent en effet quasi-exclusivement à la cale à l'intérieur de la digue ouest qui, de par sa relative faible hauteur (+ 6,5 CM), ne suffit pas toujours à arrêter à marée montante la houle soulevée par fort vent d'Ouest/Nord-Ouest.

Après analyse des différentes solutions, l'extension à l'ouest de la zone Uip du port de Saint Gildas, qui correspond aux activités maritimes, portuaires et nautiques, semble la plus pertinente. Elle permettrait de ne pas obérer, dans un contexte de changement climatique accompagné d'une hausse du niveau général des océans, cette perspective de mieux sécuriser les opérations de débarquement et d'embarquement vitales pour l'économie de l'île et ses habitants.

De plus, cette éventuelle extension ne viendrait pas empiéter sur les diverses zones de protection et d'inventaire existantes.



PhotoExploreur - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF - Echelle 1:2500

50 m

Au regard de ces comparaisons, il s'avère que la délimitation des Espaces remarquables traduites dans le PLU comportent autant d'espaces protégés que la proposition initiale de l'Etat. De fait, l'application des autres règles de la loi Littoral au vu de la jurisprudence récente implique désormais d'appliquer de manière plus stricte les termes de la loi : une application plus claire de la notion de «d'urbanisation de taille et capacités limitées» harmonisée sur l'ensemble des territoires et correspondant à la configuration de l'urbanisation préexistante, des continuités d'urbanisation appréciées de manière plus strictes sur des distances réduites, etc.

Dans les espaces remarquables, des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. L'article R 146-2 définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent selon leur importance et leur incidence sur l'environnement soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.

En outre, la réalisation de ces aménagements ne peut être admise qu'après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

Concernant la préservation des espaces boisés, le Code de l'urbanisme prévoit que les communes devront identifier et préserver dans leur document d'urbanisme les ensembles boisés les plus significatifs mais aussi l'ensemble du maillage bocager considéré comme identitaire des paysages du territoire, et dont le rôle écologique est avéré. Les boisements sont extrêmement peu présents sur l'île. Les éléments plus ou moins isolés ont cependant été repérés de manière à être classés au titre de la loi Paysage, qui interdit désormais tout défrichement, à l'instar de ce qui se passe dans les Espaces Boisés Classés.

Article L121-6 Nouvelles routes

«La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article. Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs. La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature. En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau».

Il n'est pas prévu dans le PLU de réalisation de voies nouvelles de transit, ni de voies sur des plages, dunes etc. Il prévoit en revanche la création de nouvelles voies de desserte, dans le bourg (OAP), mais qui ne sont pas établies sur le rivage et ne le longent pas.

Le PLU est donc conforme à l'article L. 146-7 du Code de l'urbanisme.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS D'AURAY

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014.
Le Plan Local d'Urbanisme doit donc répondre d'une compatibilité avec ce document.

«L'ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à affirmer son identité et sa capacité de développement durable endogène s'appuyant sur une imbrication et une complémentarité plus forte terre - mer.»

«La stratégie du territoire s'appuie sur des tendances externes au territoire, qui tiennent à la fois de l'évolution des modes de vie mais aussi de l'action publique à l'échelle régionale favorisant une plus forte imbrication et maillage des territoires bretons ; c'est pourquoi l'axe Nord - Sud à faire émerger et renforcer trouve un point d'appui dans la recherche de liaisons physiques et de complémentarités avec le centre et la côte nord de la Bretagne.

Sur le plan interne, le Pays d'Auray, territoire d'équilibre entre Vannes et Lorient, valorise mieux ses îles et sa façade maritime à travers des rapports Terre - Mer portés par l'ensemble de ses composantes internes et notamment son espace rural et ses espaces urbains.

Le pôle d'Auray assure un rôle moteur pour le positionnement du Pays dans son environnement territorial et joue un rôle stratégique pivot à partir de son pôle gare dans l'organisation des transports qui permet de redistribuer les flux sur l'axe Nord sud.»

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT

Le **PADD** exprime sa volonté de promouvoir des conditions de développement adaptées à chaque partie d'un territoire extrêmement hétérogène, pour faire émerger les complémentarités et assurer l'unité d'un axe Nord-Sud du Pays.

Ce souhait passe par la mise en oeuvre de 4 axes :

- > Le renforcement du capital paysager et environnemental : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration, et les coopérations
- > Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale ;
- > Une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés ;
- > Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs.

1- COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT

Le **Document d'Orientations et d'Objectifs** expose précisément les modalités envisagées sur le territoire pour concrétiser les orientations évoquées ci-dessus.

Afin de juger de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Houat avec le SCoT, nous nous appuyerons donc sur ce document pour voir point par point les déclinaisons intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme.

1- UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY

UN LIEN RENFORCÉ ENTRE ACTIVITÉS AGRICOLES ET TERRITOIRE POUR UNE VALORISATION MUTUELLE

L'agriculture a pratiquement disparu de l'île, un maraîcher entretenant cependant une activité. Le POS ne faisait d'ailleurs pas apparaître de zone agricole. La volonté est de promouvoir les conditions d'une possible exploitation agricole qui s'appuierait sur des produits à forte valeur ajoutée et respectueux des équilibres écologiques (agriculture biologique), profitant de la présence d'une clientèle aisée en saison estivale. Cette activité permettrait l'entretien des paysages qui sont parfois aujourd'hui en friche. Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme inscrit une zone agricole au sud du bourg, d'une part, et prévoit un emplacement réservé pour créer une exploitation qui resterait propriété de la commune mais pourrait être mis à disposition d'un agriculteur.

UNE VOCATION MARITIME RÉAFFIRMÉE QUI RENFORCE L'IDENTITÉ DES SECTEURS LITTORAUX

La vocation maritime reste très affirmée sur l'île. Outre les activités de pêche, qui après une période de déclin semblent se stabiliser, la commune souhaite renforcer les activités nautiques, sur le site du Vieux-Port, selon une configuration compatible avec le zonage Nds de protection comme le précise le Document d'Orientations d'Aménagement. Si son aménagement n'est pas prévu à court terme, la zone d'activités, par ailleurs, pourra à moyen/long terme accueillir tout type d'activités dont certaines sont liées à la mer, et qui font défaut aujourd'hui sur l'île (entretien des bateaux, etc).

DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES RENFORCÉES PAR LE DÉVELOPPEMENT DU TERTIAIRE POUR UNE DYNAMISATION ÉCONOMIQUE DE TOUT LE TERRITOIRE

La piste du développement d'activités tertiaires d'indépendants dans un cadre de vie de qualité a aussi été envisagée : l'arrivée du haut débit a permis de donner les conditions d'un travail à distance nécessaire à ce type d'activités.

UNE ORGANISATION DU COMMERCE QUI CONTRIBUE À L'ÉLÉVATION DU NIVEAU DE SERVICE POUR LES HABITANTS

Les commerces de l'île ne sont actuellement pas menacés de fermeture. Il n'a pas été souhaité fixer de règle particulière pour les maintenir. Les locaux étant par ailleurs relativement dispersés dans un bourg de taille réduite, aucun secteur n'est particulièrement privilégié.

Il est par contre essentiel, pour conserver un tissu de commerces à l'année et assurer leur viabilité, de renforcer la population permanente et donc les logements qui leurs sont destinés, aujourd'hui en déclin, afin de ne pas passer en dessous d'un seuil impliquant la fermeture des équipements (et notamment de l'école). C'est l'un des objectifs du PLU.

DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES POUR DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES PÉRENNES

L'activité touristique est aujourd'hui le principal moteur économique de l'île. Elle se fait essentiellement par le biais de populations estivales logées en résidences secondaires. Or, ce type d'accueil induit souvent des retombées économiques moindres que les structures hôtelières ou des gîtes où une plus forte rotation est observée.

La volonté est d'encadrer désormais les possibilités d'implantations de résidences secondaires, pour favoriser un tourisme «marchand», plus directement créateur d'emplois. L'obligation, dans les programmes immobiliers de compter au moins 30 % de logements à destination de résidences principales permettra de limiter la proportion des résidences secondaires, même si le marché des transactions n'est, lui, évidemment pas maîtrisé.

En outre, la commune envisage la création de gîtes, qui font défaut sur l'île.

UN RENFORCEMENT DES CAPACITÉS D'ÉCHANGES AU SERVICE D'UNE GESTION MAÎTRISÉE ET OPTIMISÉE DES FLUX

Les transports maritimes restent évidemment une condition *sine qua non* de tout développement. La zone Uip du port a été organisée de manière à répondre à tous les objectifs de développement souhaités, et permet notamment la réalisation d'infrastructures portuaires.

2- UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

UNE RÉHABILITATION DURABLE DES RESSOURCES EN EAU POUR DES USAGES PÉRENNES

La ressource en eau est l'un des facteurs limitants de la capacité d'accueil de l'île. Sans que des problèmes de pollutions humaines ne soient perceptibles, la fermeture d'un captage d'eau devenue saumâtre (eau de mer) a nécessité la redéfinition d'un nouveau captage, accompagné de nouveaux périmètres de protection. Cette servitude est évidemment intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme, avec une redélimitation de l'aire naturelle de camping et un règlement adapté dans toutes les zones concernées par le périmètre de captage, limitant l'infiltration des eaux de ruissellement.

A l'inverse, dans les autres secteurs, afin de favoriser l'alimentation de la nappe phréatique, des mesures visant à limiter l'imperméabilisation, tant sur les parcelles privées (règlement) que sur les espaces publics (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ont été proposées dans le PLU.

En outre, la réalisation de piscines a été interdite, et le règlement incite aussi fortement à la réalisation d'ouvrages individuels de rétention et de stockage afin de limiter la consommation globale. Enfin, les espaces de jardins déjà présents sur les espaces publics sont préservés tant dans une logique de préservation des paysages que de limitation de l'imperméabilisation.

UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE POUR UNE VALORISATION PATRIMONIALE

Le développement assez limité du territoire, qui s'effectue majoritairement, depuis 10 ans, en dents creuses, a permis de limiter la consommation d'espace. Le PLU promeut un prolongement de cette tendance, en fixant des objectifs de développement limités (3 logements par an), sur des espaces déjà intégrés à l'agglomération.

Deux zones AUa ont été définies, encore sont-elles inscrites en quasi-totalité au sein de l'enveloppe de «l'agglomération». Ces secteurs qui devront faire l'objet d'un projet d'ensemble avant leur ouverture à l'urbanisation constituent une réserve pour des perspectives d'urbanisation à plus long terme.

UNE TRAME ÉCOLOGIQUE QUI SOUTIENT LA DIVERSITÉ BIOLOGIQUE DANS UN FONCTIONNEMENT TERRE - MER INTÉGRÉ

La configuration même de l'île avec un bourg unique entouré de zonages protégeant les espaces remarquables du littoral, oeuvre en faveur d'une continuité des liens écologiques entre terre et mer. Ce zonage, qui avait été élaboré sur une proposition des services de l'Etat datant de 1992, sur la base d'une expertise paysagère et écologique a été conforté dans le présent PLU, et légèrement modifié sur le secteur de la future zones d'activités. Le rapport de présentation du PLU présente et justifie ces modifications.

UNE GESTION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES QUI PRÉPARE LE TERRITOIRE AUX ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES

Enfin, comme pour l'eau, la gestion de la ressource énergétique s'avère cruciale dans un contexte insulaire, tributaire des apports du continent. Si les transports ne constituent par une problématique prégnante du fait du petit nombre de véhicules sur l'île, le règlement impose un habitat économe d'énergie.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent le recours à l'énergie solaire passive, à travers les formes d'implantation du bâti : les constructions doivent toute s'ouvrir, au sud, sur un espace extérieur privatif, susceptible de favoriser une large ouverture vitrée des façades.

Le règlement propose par ailleurs d'intégrer la réalisation d'ouvrages de production énergétique aux projets de construction dès la phase de la conception.

3-UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE

DES PAYSAGES VALORISÉS POUR UNE QUALITÉ DE VIE ET UNE IDENTITÉ RÉAFFIRMÉE

L'identité de l'île et sa richesse patrimoniale passe effectivement par la préservation des paysages. La préservation des éléments végétaux (assez rares) qui ponctuent la silhouette du bourg est imposée à travers le recours à l'article L123-1-7 dans le règlement graphique, au titre de la loi Paysage. Le maintien du zonage de protection des espaces remarquables du littoral permet aussi de préserver des paysages naturels exceptionnels dans leur intégrité.

DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT QUI CONTRIBUENT À LA VALORISATION DES ESPACES LITTORAUX, URBAINS ET RURAUX

Le règlement, par ailleurs, s'appuie sur les formes urbaines traditionnelles pour définir les nouvelles formes d'urbanisation. Ainsi, elles prévoient une possibilité de densification à long terme, en fixant dans les orientations d'aménagement des implantations constructions orientées nord-sud (et par là-même implantées le long de voiries orientées est-ouest), en interdisant la réalisation d'ouvertures sur les pignons pour favoriser les implantations en mitoyenneté et favoriser ainsi une densification sans création de réseaux supplémentaires par la découpe de terrains «en long», plutôt que «en drapeau». Cette forme de développement est de fait beaucoup économe d'espace et source d'une moindre imperméabilisation.

Enfin, le coeur du bourg est protégé par une trame incitant à la valorisation du patrimoine. Le règlement concernant les formes architecturales y est beaucoup plus stricte que dans les autres secteurs de la commune, afin de respecter les caractéristiques du bâti environnant.

DES POLARITÉS ATTRACTIVES QUI FAVORISENT LA PROXIMITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET OPTIMISENT LES MOBILITÉS

L'île ne connaît qu'un pôle aggloméré. Cette thématique ne la concerne pas directement.

UN ENRICHISSEMENT DE L'OFFRE RÉSIDENIELLE POUR UN MEILLEUR ÉQUILIBRE SOCIAL

Cette question, au contraire, constitue le coeur des choix d'élaboration du PLU. Le coût des résidences secondaires a progressivement rendu le marché du logement inaccessible aux résidents à l'année, et par là même aux actifs qui pourraient s'installer sur l'île. Aujourd'hui, les résidences secondaires qui représentaient 42 % des logements en 1999 en représente 61.9 %.

Dès lors, la commune, qui ne peut maîtriser le marché des transaction, a souhaité réserver, au maximum, les espaces encore disponibles pour l'urbanisation (en nombre limités du fait de la situation insulaire), à la réalisation d'un parc de résidences principales. Des terrains sont actuellement en cours d'acquisition par la collectivité pour permettre de répondre à cet objectif. Une quinzaine de logements sociaux ou en accession aidés doivent ainsi être réalisés à l'horizon du PLU.

UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS POUR UNE VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE MINIMISÉE

L'Etat Initial de l'Environnement du présent rapport de présentation fait état des Risques et Nuisances identifiés sur le territoire. Deux risques ont été repérés : le risque d'érosion et les risques de submersion marine. L'ensemble des secteurs soumis à l'érosion est classé en zone Nds, où il est admis que l'orientation est de «laisser faire la Nature». Toutefois, des mesures de gestion, notamment de l'espace dunaires ont été mises en oeuvre, notamment pour canaliser la fréquentation. Le règlement du zonage Nds permet de poursuivre ces aménagements légers.

Les risques de submersion marines sont peu présents sur le territoire, du fait de la présence de falaises. Le présent PLU a intégré le «kit» de submersion marine proposé par les services de l'Etat, en intégrant en annexe du règlement la cartographie des zones à risque, la circulaire relative à la mise en oeuvre des mesures propres à limiter les risques, et une mise en garde dans le règlement des zones concernées, essentiellement sur le port.



2- LE CADRE QUANTITATIF DU SCOT DU PAYS D'AURAY EN TERMES DE CONSOMMATION D'ESPACE

Dans ce contexte, les objectifs de consommation d'espace fixés par le SCOT n'autorisent donc pas à aller au-delà d'un certain nombre de constructions.

Objectifs de logements formulés dans le ScoT :

Les objectifs de croissance sont de 604 logements à l'échéance 2030 sur l'ensemble « presque île » comprenant Houat, Hoedic et Saint-Pierre Quiberon, selon une densité minimale, pour Houat, de 20 logements par hectare.

La population de Houat représentant 10% de cet ensemble, on peut en déduire que l'objectif peut être envisagé à une soixantaine de logements à l'échéance de 2030. Le chiffre de 30 logements pour l'échéance 2024, en deçà de ce seuil, semble donc raisonnable.

Objectif de consommation d'espace :

2,1 ha (21 ha pour l'ensemble « Presqu'île ») à échéance 2030, soit 1,25 hectares à prévoir pour 30 logements environs selon une densité de 24 logements / hectare envisagée pour les îles. Il s'agit donc d'une réelle optimisation de l'espace, eu égard à la sensibilité du site naturel concerné.

Constat des disponibilités foncières : au vu de la cartographie établie ci-dessus, qui réduit déjà considérablement les possibilités de construction par rapport au POS, il apparaît que les disponibilités foncières actuellement constatées sont de 2,15 hectares à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée et dans les extensions à court terme, tandis que les terrains disponibles dans les zones AU maîtrisées représentent 1.34 hectares. soit un objectif conforme aux orientations formulées dans le SCOT importantes.

2- LE CADRE QUANTITATIF EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENT FIXÉ PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le programme Local de l'Habitat décline les orientations relatives à la diversité de l'offre d'habitat et à un développement socialement équilibré du territoire formulé dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Son programme d'action définit les orientations permettant leur traduction dans la production de logement :

- poursuivre la diversification de l'offre de logement pour assurer les grands équilibres démographiques,
- déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d'habitat,
- répondre aux besoins grandissant d'adaptation, de remise aux normes et de réhabilitation du parc de logement,
- accompagner le maintien et l'accès au logement des ménages à besoins spécifiques.

La Communauté de commune dans ce contexte, se donne pour mission de piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat.

La commune a choisi de remplir les objectifs par le biais d'une production de logements maîtrisés, divers, qui permettront de répondre à ces objectifs.

Afin d'éviter l'accroissement des déséquilibres, notamment entre résidences principales et résidences secondaires, les capacités de construction sont limitées aux stricts besoins, la commune menant actuellement une politique d'acquisitions foncières qui lui permettra de garantir ces équilibres. Le projet de réaliser ainsi une quinzaine de logements (logements sociaux ou accession aidée à la propriété) sur les 30 projetés à l'échéance du PLU va donc dans ce sens.

Le règlement stipule que les zones d'urbanisation futures devront faire l'objet d'une opération d'ensemble, avant toute ouverture à l'urbanisation, ce qui permettra à la commune de garantir ces équilibres au sein de chacune d'elle, à plus long terme.

Le **PLH a conçu à l'échelle de chaque commune**, en fonction des caractéristiques communales et des déséquilibres constatés pour chacune, des objectifs de réalisation de programme de logements sociaux ou en accession aidée.

A Houat, cette programmation fait apparaître la nécessité, sur 27 logements envisagés, de réaliser :

- 15 % de logements sociaux à l'échelle du PLU, soit 3 logements,
- 15 % de logements en accession aidés, soit 3 logements.

Le règlement du PLU, conformément à ces préconisations, impose que cette proportion de logements soit respectée pour toute opération de plus de 10 logements, comme le demande le PLH. Il est cependant à noter qu'au vu du faible nombre de constructions, cette traduction réglementaire sera de peu d'efficacité.

Les programmes envisagés par la commune permettent cependant largement de répondre à ces objectifs. Certains de ces logements s'effectuant au sein de bâtiments anciens existants (mairie, ancienne école privée), l'objectif de réhabilitation du parc existant est lui aussi mis en oeuvre dans la politique d'habitat communale, sans que le PLU n'ait cependant de préconisation spécifique à ce sujet.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES

ZONE PLU	SURFACE PLU (HA)	ZONE POS	SURFACE POS
Ua	12.17	UA	2.87
		UB	9,72
		UC	13,30
AUa	1.34		
AUi	0.92		
Uip	6.95	UIP	5,48
Total zones U	21.38		31.37
Ne	5.48	NL	3,83
A	7.63		
Na	2.54	NDA	413,6
Nzh	0.09		
Nds (à terre)	413.15		
Total zones N	428.89		417.43
	450.27		448.8



LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLUS AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Service régional de
l'archéologie

jeudi 30 juillet 2015

ILE-D'HOUAT

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2013 : AB. 1 à 3	16298 / 56 086 0005 / ILE-D'HOUAT / GROH VELIN / GROH VELIN / dolmen / Néolithique
			23257 / 56 086 0018 / ILE-D'HOUAT / COTE SUD OUEST / COTE SUD OUEST / occupation / Néolithique

1 : zone de saisine du Préfet de Région

1

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
2	2	2013 : AB.6 ; AB.9-10 + D.P.M.	<p>23254 / 56 086 0015 / ILE-D'HOUAT / ILE VALUEC / ILE VALUEC / occupation / Néolithique - Age du fer</p> <p>23255 / 56 086 0016 / ILE-D'HOUAT / ILOT SENIZ / ILOT SENIZ / habitat / Néolithique moyen</p> <p>23256 / 56 086 0017 / ILE-D'HOUAT / ILOT GURIC / ILOT GURIC / occupation / Néolithique - Age du bronze</p>

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
3	2	2013.AL.231aAL.260.AL.400a449.AM.107 à AM.145.AM.156 à AM.184; AM.251 à AM.424	16317 / 56 086 0006 / ILE-D'HOUAT / ER STANG VRAS / ER STANG VRAS / tumulus / dolmen / Néolithique - Age du bronze 16318 / 56 086 0007 / ILE-D'HOUAT / MEN PLAT / MEN PLAT / menhir / Néolithique ?
4	1	2013: AM.1	23253 / 56 086 0014 / ILE-D'HOUAT / PORTS PLOUZ / PORTS PLOUZ / menhir / Néolithique ?
5	2	2013.AL.321.AL.322.AL.495.AL.516.AL.517.AL.518.AL.519.AL.520.AL.521.AL.522.AL.523.AL.524.AL.525.AL.526.AL.527.AL.528.AL.529.AL.530.AL.531.AL.532.AL.533.AL.534.AL.535.AL.536.AL.537.AL.538.AL.539.AL.540.AL.541.AL.542.AL.543.AL.544.AL.545.AL.546.AL.547.AL.548.AL.549.AL.550.AL.551.AL.552.AL.553.AL.554.AL.555.AL.556.AL.557.AL.558.AL.559.AL.560.AL.561.AL.562.AL.563.AL.564.AL.565.AL.566.AL.567.AL.568.AL.569.AL.570.AL.571.AL.572.AL.573.AL.574.AL.575.AL.576.AL.577.AL.578.AL.579.AL.580.AL.581.AL.582.AL.583.AL.584.AL.585.AL.586.AL.587.AL.588.AL.589.AL.590.AL.592.AL.593.AL.594.AL.595.AL.596.AL.597.AL.598.AL.599.AL.600.AL.601.AL.602.AL.603.AL.604.AL.605.AL.606.AL.607.AL.608.AL.609.AL.610.AL.611.AL.612.AL.613.AL.614.AL.615.AL.616.AL.617.AL.618.AL.619.AL.620.AL.621.AL.622.AL.623.AL.624.AL.625.AL.626.AL.627.AL.628.AL.629.AL.630.AL.631.AL.632.AL.633.AL.634.AL.635.AL.636.AL.637.AL.638.AL.639.AL.640.AL.641.AL.642.AL.643	16319 / 56 086 0008 / ILE-D'HOUAT / ER MENHIR / ER MENHIR / menhir / Néolithique ?

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'IEA
		<p>2013:AK.445;AK.446;AK.447;AK.448;AK.449;AK.459;AK.460;AK.461;AK.462;AK.463;AK.464;AK.465;AK.466;AK.467;AK.518;AK.519;AK.520;AK.521;AK.522;AK.523;AK.524;AK.525;AK.526;AK.527;AK.528;AK.529;AK.530;AK.531;AK.532;AK.533;AK.534;AK.535;AK.536;AK.537;AK.538;AK.539;AK.540;AK.541;AL.148;AL.149;AL.150;AL.151;AL.153;AL.154;AL.155;AL.156;AL.157;AL.158;AL.159;AL.160;AL.161;AL.162;AL.163;AL.164;AL.165;AL.166;AL.167;AL.168;AL.169;AL.170;AL.171;AL.172;AL.173;AL.174;AL.175;AL.176;AL.177;AL.178;AL.179;AL.180;AL.181;AL.182;AL.183;AL.319;AL.81;AL.82;AL.83;AL.84</p>	<p>16321 / 56 086 0010 / ILE-D'HOUAT / DOAR SEGAL / DOAR SEGAL / tumulus / Néolithique - Age du bronze ?</p> <p>7460 / 56 086 0002 / ILE-D'HOUAT / ENTRE LE FORT ET L'ECLUSERIE / ENTRE LE FORT ET L'ECLUSERIE / occupation / Paléolithique</p>
7	1	<p>2013:AK.102;AK.103;AK.104;AK.106;AK.107;AK.108;AK.109;AK.114;AK.115;AK.116;AK.117;AK.118;AK.119;AK.120;AK.121;AK.122;AK.123;AK.661;AK.662;AK.663</p>	<p>16320 / 56 086 0009 / ILE-D'HOUAT / HOUAT VILLAGE / DIANVES SALLUS / tumulus / dolmen / Epoque indéterminée</p>

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
8	2	2013.AL.15-16 ; AL.24 + D.P.M.	<p>10463 / 56 086 0003 / ILE-D'HOUAT / ER BEG / ER BEG / atelier de terre cuite architecturale / Second Age du fer</p> <p>16322 / 56 086 0011 / ILE-D'HOUAT / TRAEZH ER BAERON / TRAEZH ER BAERON / Age du fer ? / amas coquillier</p> <p>16323 / 56 086 0012 / ILE-D'HOUAT / TOUL AR VRECH / TOUL AR VRECH / Age du fer ? / amas coquillier</p> <p>16324 / 56 086 0013 / ILE-D'HOUAT / BEG CREIZ - BEG TOST / BEG CREIZ - BEG TOST / atelier métallurgique / atelier de taille / Néolithique - Moyen-âge ?</p> <p>4059 / 56 086 0001 / ILE-D'HOUAT / ILE AUX CHEVAUX / ILE AUX CHEVAUX / occupation / Mésoolithique - Age du fer</p>

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'IEA
9	2	2013 : AH, 18 + D.P.M.	13457 / 56 086 0004 / LE-D'HOUAT / ER YOCH / ER YOCH / habitat / atelier de taille / Neolithique récent

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région