



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis conforme de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de l'Ile-d'Houat (56)**

**n° : 2024-011820**

**Avis conforme rendu**  
**en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégialement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2<sup>ème</sup> alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 16 juin 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2024-011820 relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Ile-d'Houat (56), reçue de la commune de l'Ile-d'Houat le 24 septembre 2024 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 13 novembre 2024 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 18 novembre 2024 ;

**Rappelant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de l'Ile-d'Houat qui vise à :

- ouvrir à l'urbanisation deux secteurs sous maîtrise foncière publique, une zone AUa (3 000 m<sup>2</sup> à l'est du bourg) et une zone AUi (2 400 m<sup>2</sup> à l'ouest du bourg), pour permettre la production totale de 15 à 20 logements ;
- identifier un périmètre de diversité commerciale et des linéaires commerciaux et ajouter un paragraphe relatif à la gestion des implantations commerciales dans le règlement écrit afin de se mettre en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray ;

- apporter diverses modifications dans le règlement écrit : application d'un coefficient d'emprise au sol maximum de 30 % et d'un coefficient de pleine terre minimal de 30 % en zones Ua et Ui, autorisation des toitures monopentes et du recours au bois pour les annexes, extension de l'application des prescriptions architecturales prévues pour le centre ancien à toute la zone Ua, possibilité d'installer des panneaux solaires et photovoltaïques, incitation à la pose de cuves enterrées, etc.

**Considérant** les caractéristiques du territoire de l'Île-d'Houat :

- commune insulaire d'une superficie de 2,9 km<sup>2</sup>, abritant 216 habitants dans 352 logements dont 120 résidences principales (Insee 2021), et dont le PLU a été approuvé le 10 février 2017 ;
- membre de la communauté d'agglomération du Pays d'Auray Terre Atlantique et compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Auray, approuvé le 14 février 2024<sup>1</sup>, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) demande à la commune de « maîtriser le projet de développement urbain et maintenir et renforcer les éléments patrimoniaux et leur présence dans le paysage, le patrimoine urbain étant notamment mis en valeur par un urbanisme compact, qualitatif et cohérent avec les formes traditionnelles et par des silhouettes et lisières urbaines qualitatives » ;
- concerné par les sites Natura 2000 des îles Houat-Hoëdic (ZPS et ZSC) couvrant la quasi-totalité de l'île à l'exception de l'enveloppe urbaine et d'un espace agricole au sud du bourg, et par deux zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Île de Houat » et « Houat – Grand Coin » et une ZNIEFF de type 2 « Houat », par l'arrêté de protection de biotope (APB) « Îlots du golfe du Morbihan et abords » ;
- concerné par le site classé de l'archipel de Houat et par un site inscrit couvrant la partie centrale de l'île d'Houat ;
- concerné par trois sites de baignade dont la qualité des eaux est classée « excellente » ;

**Considérant** que le projet de développement communal du PLU en vigueur affichait le souhait de retrouver une population de 300 habitants permanents à l'horizon 2027, en opposition avec les tendances observées ces dernières années (- 1,9 % par an entre 2015 et 2021), afin d'atteindre une population de 216 habitants en 2021 ;

**Considérant** la nécessité d'explicitier et de clarifier les besoins en types de logements pour l'accueil de la population permanente, sur la base d'une étude socio-démographique approfondie, et ce dans un contexte insulaire avec une part des résidences secondaires en constante progression et atteignant 63 % en 2021 ;

**Considérant** que le projet d'ouverture à l'urbanisation conduit à la consommation et à l'artificialisation d'espaces naturels, d'une superficie qui peut sembler modérée dans l'absolu, mais notable pour la commune au sens de l'évaluation environnementale (1,9 ‰ du territoire communal), et dont la justification apparaît peu probante ;

**Considérant** qu'en raison des fortes sensibilités environnementales de l'île d'Houat, les secteurs de projet présentent de fait des sensibilités en matière de biodiversité, de paysage et de cadre de vie nécessitant des études complémentaires permettant une meilleure mise en œuvre du principe d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement ;

**Considérant** que la commune dispose d'une station de traitement des eaux usées, d'une capacité nominale de 1 200 équivalent-habitants (EH) et dont la charge maximale a atteint 1 139 EH en 2022, et dont les effluents sont rejetés dans la mer au sein du site Natura 2000 des îles Houat-Hoëdic ;

<sup>1</sup> [Avis de la MRAe Bretagne n°2021-009523 du 10 mars 2022](#)

**Considérant** que l'absence dans le dossier d'éléments relatifs aux capacités épuratoires du système d'assainissement ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement, dans la mesure où la capacité nominale de la station risque d'être atteinte voire dépassée ;

**Considérant** par conséquent qu'il importe de démontrer l'absence d'incidence notable de ces projets, tant en termes de biodiversité et d'effets sur le site Natura 2000, qu'en termes de paysage et de cadre de vie ;

**Considérant** que les autres modifications envisagées au PLU n'auront pas d'incidences négatives notables sur l'environnement, voire auront un effet positif ;

### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de l'Ile-d'Houat (56), est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la commune de l'Ile-d'Houat.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de l'Ile-d'Houat rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 22 novembre 2024

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président

***Signé***

Jean-Pierre Guellec