



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet de modification n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Île-d'Houat (56)**

n° MRAe : 2025-012191

Avis délibéré n°2025AB48 du 22 mai 2025

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 22 mai 2025 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Île-d'Houat (56).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Chantal Gascuel, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Île-d'Houat pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 28 février 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), qui a transmis une contribution en date du 31 mars 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.**

# Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

## 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification n°1 du PLU de Île-d'Houat (56) et des enjeux environnementaux associés

### 1.1. Contexte et présentation du territoire

Île-d'Houat est une commune insulaire d'une superficie de 2,9 km<sup>2</sup>, située entre la presqu'île de Quiberon et les îles de Belle-Île et Hoëdic. En 2021, elle comptait 216 habitants<sup>1</sup>. La population permanente est en diminution depuis les années 90 où elle était de 390 habitants. Le taux de croissance annuel moyen s'élève à - 1,9 % entre 2015 et 2021 (- 0,6 % entre 2010 et 2015). Elle dispose d'un parc de 352 logements dont 62,6 % de résidences secondaires, nombre en constante augmentation.



Figure 1 : Localisation de l'île de Houat (source : dossier)

En raison de son caractère insulaire, le territoire présente de fortes sensibilités environnementales. Il dispose d'une biodiversité riche, aussi bien marine que terrestre, qui fait l'objet de plusieurs protections environnementales ou inventaires<sup>2</sup>.

1 Source : Insee 2021. Les données les plus récentes de l'Insee, publiées en décembre 2024, font état d'une population de 220 habitants en 2022.

2 Sites Natura 2000 des îles Houat-Hoëdic (ZPS et ZSC), deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Île de Houat » et « Houat – Grand Coin » et une ZNIEFF de type 2 « Houat », un arrêté de protection de biotope (APB) « Îlots du golfe du Morbihan et abords » et deux espaces naturels acquis par le conservatoire du littoral, « Treac'h ar Goured » et l'Île aux Chevaux.

Il est également concerné par le site inscrit<sup>3</sup> des Deux Îles couvrant la partie centrale de l'île et par le site classé<sup>4</sup> de l'archipel de Houat.

Membre de la communauté d'agglomération du Pays d'Auray Terre Atlantique, la commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014<sup>5</sup>. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT demande à Île-d'Houat 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* ».

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 février 2017<sup>6</sup>.

## 1.2. Présentation du projet de modification n°1 du PLU

L'objet majeur du projet de modification n°1 du PLU de Île-d'Houat vise à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs distincts sous maîtrise foncière publique : une zone AUa, à vocation habitat, d'une superficie de 3 000 m<sup>2</sup> à l'est du bourg, ainsi qu'une zone AUi, initialement à vocation économique, d'une superficie de 2 400 m<sup>2</sup> à l'ouest du bourg. Selon le dossier, cela permettrait la production totale de 15 à 20 logements, les données différant selon les documents présentés.

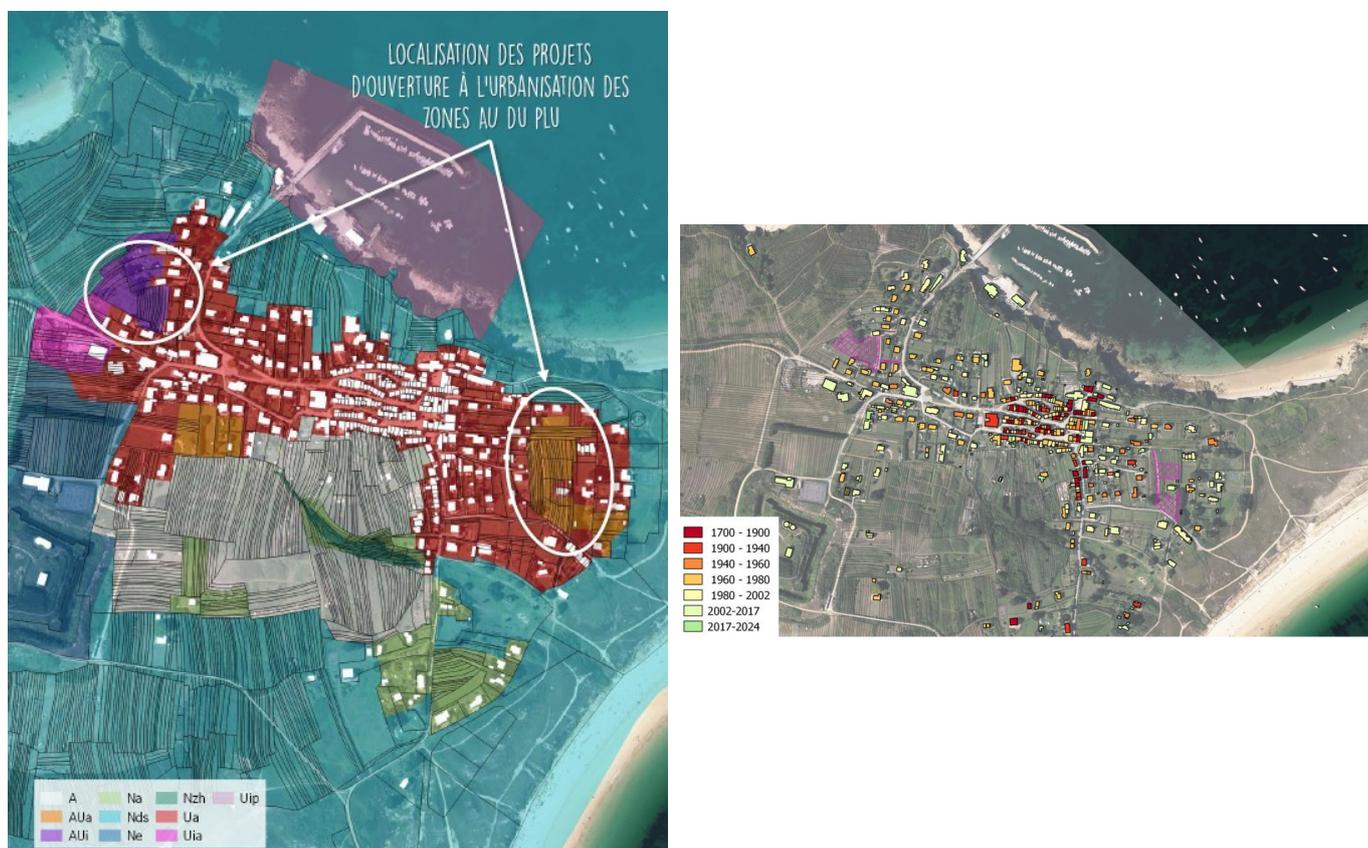


Figure 2 : Localisation des deux secteurs ouverts à l'urbanisation (source : dossier)

3 Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

4 Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue.

5 [Avis de l'Ae du 10/10/2013 sur le projet de SCoT du Pays d'Auray.](#)

6 [Avis tacite de la MRAe du 17/10/2016 sur l'élaboration du PLU.](#)

Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>7</sup> sont créées. Leurs périmètres correspondent au foncier maîtrisé par la collectivité.

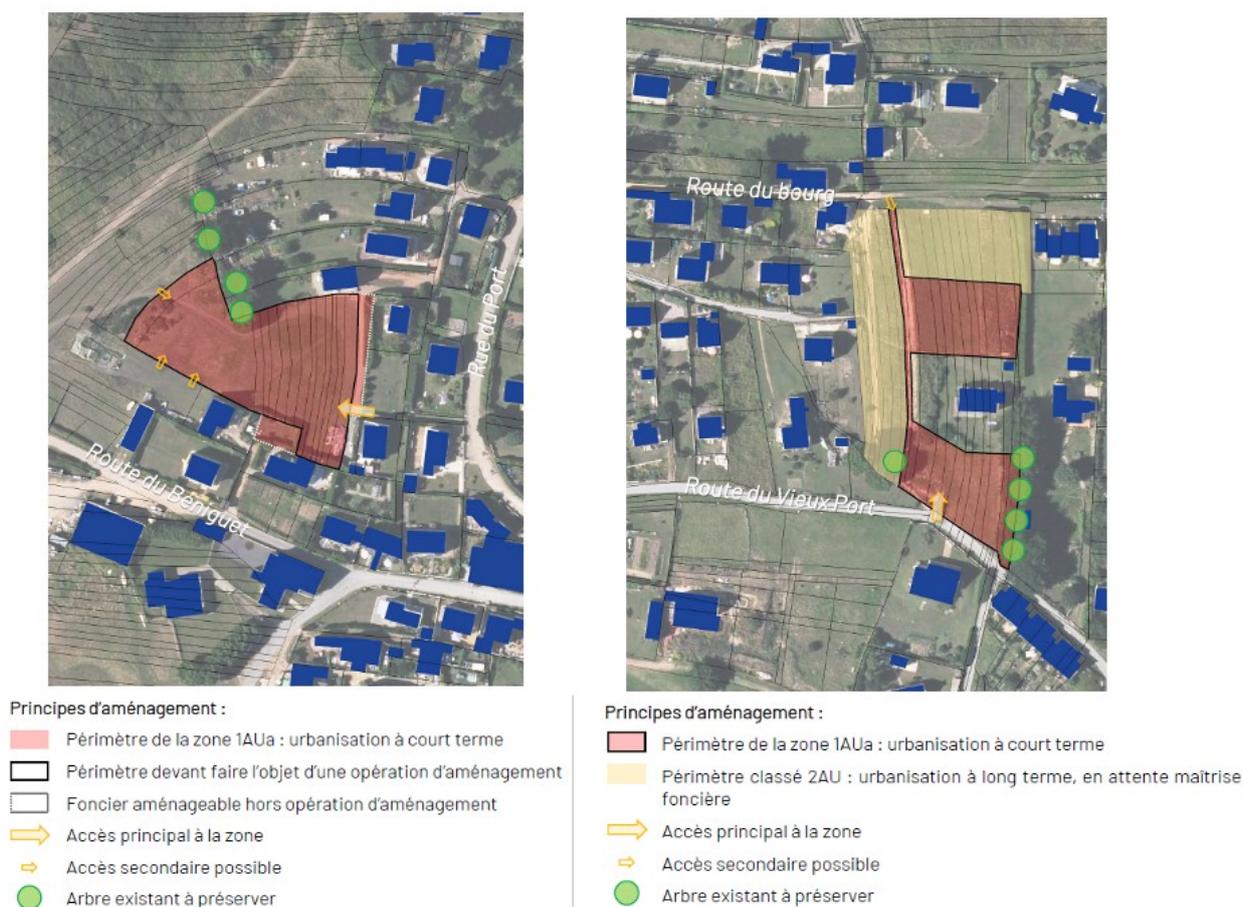


Figure 3 : OAP secteur Ouest de 3 000 m<sup>2</sup> / OAP secteur Est de 2 400 m<sup>2</sup> (source : dossier)

La modification n°1 du PLU a été soumise à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas<sup>8</sup> pour les motifs suivants : le manque de justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation, la nécessité de mener des études complémentaires sur les secteurs de projet du fait des sensibilités en matière de biodiversité, de paysage et de cadre de vie ainsi que l'absence d'éléments relatifs aux capacités épuratoires du système d'assainissement des eaux usées.

Le présent avis traite de l'objet majeur de la modification. Les incidences potentielles des autres objets ne sont pas considérées comme notables, voire auront un effet positif sur l'environnement.

### 1.3. Enjeux environnementaux associés

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont **la limitation de la consommation des sols et la préservation des espaces naturels, la protection de la biodiversité et de ses habitats ainsi que la préservation des milieux aquatiques**. Les enjeux de qualité paysagère méritent d'être également traités.

<sup>7</sup> Orientations d'aménagement et de programmation : ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement soit sur des secteurs spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tel que l'habitat, les mobilités, la biodiversité... (OAP thématiques). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.

<sup>8</sup> [Avis conforme de l'Ae n°2024-011820 du 22 novembre 2024 sur la modification n°1 du PLU de Île-d'Houat \(56\).](#)

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

Le diagnostic ne présente aucune étude socio-démographique approfondie alors que les tendances constatées sont opposées aux objectifs visés dans le PLU en vigueur, approuvé en 2017. Il n'établit aucun bilan précis des logements construits ou autorisés depuis l'approbation du PLU (nombre de logements, typologies, destination - résidence principale ou secondaire, etc.). Or, ces éléments s'avèrent nécessaires pour identifier les besoins en logements et justifier l'ouverture à l'urbanisation, notamment dans un contexte particulier de diminution constante de la population permanente et d'augmentation de la part des résidences secondaires.

Le dossier affiche que les ouvertures à l'urbanisation permettront la construction de 15 à 20 logements. Or, en cumulant le nombre de logements visé sur les deux OAP, il atteindrait entre 10 et 12 logements. Ce point nécessite d'être clarifié. Les OAP mentionnent que « *le programme devra comprendre uniquement des logements locatifs sociaux (bailleurs ou communaux) et/ou des logements en accession aidée (PSLA, BRS...)* ». Il s'agira de préciser la part ou le nombre de chaque type de logements attendus en fonction du besoin identifié.

**Alors que le dossier affiche clairement que « les grands logements ne correspondent ni à la typologie locale, ni aux besoins du territoire »<sup>9</sup>, la densité envisagée sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (20 logements/ha) apparaît incohérente et ne s'inscrit pas dans un objectif de sobriété foncière**, en particulier sur un territoire insulaire où les contraintes foncières sont exacerbées. Appliquer une densité plus élevée permettrait par exemple de concentrer la production de logements sur un seul des secteurs visés et de limiter la consommation effective des sols.

Au-delà de la question de la pertinence de l'urbanisation du secteur est, la délimitation envisagée des zones 1AU et 2AU doit être interrogée pour garantir une cohérence de l'aménagement sur l'ensemble du secteur.

Le dossier affiche que la modification n'aura pas d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au motif que les secteurs concernés sont considérés au MOS<sup>10</sup> comme urbanisés, artificialisés (« parcs et jardins »). Or l'urbanisation de ces secteurs, aujourd'hui naturels, constituera de fait une consommation des sols d'une superficie notable à l'échelle de la commune et dont les incidences doivent être évaluées.

Comme déjà souligné dans la décision de soumission à évaluation environnementale, en raison des fortes sensibilités environnementales de l'île, les secteurs de projet, couverts de prairies et situés au sein d'une ZNIEFF<sup>11</sup> de type 1 et à proximité immédiate de site Natura 2000<sup>12</sup>, 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 (ERC) des incidences sur l'environnement. Or les secteurs de projet n'ont fait l'objet d'aucune investigation spécifique. Le dossier mentionne qu'« *un inventaire faune flore sera nécessaire au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme pour confirmer l'absence d'espèces végétales protégées* » et précise qu'« *en cas d'inventaire positif, des mesures de préservation de l'espèce pourront être appliquées en fonction de la nature de l'enjeu qu'elle représente.* ». **Cette approche ne permet pas une mise en œuvre adaptée de la séquence ERC. La réalisation d'un inventaire faune-flore s'avère nécessaire dès le stade de la planification afin d'évaluer correctement les enjeux.**

9 Notice de présentation page 19.

10 Le MOS (mode d'occupation des sols) est l'outil utilisé comme référence en Bretagne pour mesurer l'évolution de l'usage des sols.

11 Une ZNIEFF est une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

12 Le réseau Natura 2000, est un dispositif européen de protection de l'environnement à une échelle très fine, constitué d'un ensemble de sites terrestres et marins. Son but est d'assurer « la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe ».

Concernant le volet assainissement des eaux usées, la commune dispose d'une station de traitement des eaux usées d'une capacité nominale de 1 200 équivalent-habitants (EH), considérée comme non conforme en performance et dont la charge maximale a atteint 3 451 EH en 2023. Les effluents sont rejetés dans la mer au sein du site Natura 2000 des îles Houat-Hoëdic.

Le dossier se limite à conclure que « *le projet aura une incidence relative sur les volumes de charge organique à traiter* ». Pour rappel, **avant toute ouverture à l'urbanisation, il est nécessaire de disposer d'un système de traitement des eaux usées en capacité de traiter l'intégralité des effluents complémentaires produits par cette ouverture à l'urbanisation<sup>13</sup>, et de s'assurer de l'absence d'incidences potentielles sur le milieu récepteur, particulièrement sensible (Natura 2000), qu'il s'agisse de la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux, de la biodiversité aquatique, ou des usages.**

Enfin, les parcelles concernées sont situées dans le périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable de l'île (arrêté de déclaration d'utilité publique du 9 décembre 2016 qui rappelle la vulnérabilité et la faiblesse de la ressource en eau, et interdit la création de tout nouveau forage ou puits). Il conviendra de s'assurer de la capacité d'alimentation en eau potable, en considérant l'augmentation du nombre d'habitants qui résultera de la modification rapportée à la population permanente et saisonnière<sup>14</sup>.

### 3. Conclusion

Le dossier affiche que « *le projet s'évertue à limiter au maximum les incidences sur l'environnement* »<sup>15</sup> cependant le caractère lacunaire de l'état initial biaise de fait l'analyse des incidences, ne permettant pas une mise en œuvre adaptée de la démarche ERC. Le dossier reprend principalement les informations issues du dossier d'examen au cas par cas mais il n'apporte pas les réponses aux éléments soulevés dans le cadre de cette procédure. Des compléments majeurs sont nécessaires. **En l'état, la MRAe considère que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été suffisamment menée.**

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

**Signé**

Jean-Pierre GUELLEC

13 Confirmé par une jurisprudence récente de la cour administrative d'appel de Toulouse, 4<sup>e</sup> chambre, 25/04/2024, n°22TL00636 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049478820> (point 70).

14 L'avis de la personne publique responsable de la distribution en eau (Eau du Morbihan) devra être sollicité.

15 Évaluation environnementale page 5.