Ordre du jour

VENDÔME MONTAGNE VIVANTE

1. Contexte et objectif de la réunion
2. Evolution de l'occupation des sols du site
3. Le cadre règlementaire applicable au CHM
4. L'intégration du Cahier de Prescriptions techniques dans le PLU

> Présentation de l'équipe

Une complémentarité des expertises et des habitudes de travail communes

VEND A YS
MONT A LIVET

Pilotage, animation, concertation
Urbanisme, architecture et paysage
Stratégie et écriture règlementaire

id de ville urbanisme

Mandataire

Evaluation environnementale

SOCIÉTÉ RIVIÈRE ENVIRONNEMENT
Inscrire l'intelligence environnementale au coeur de vos projets

Co-traitant

Assistance et conseil juridique

LEXCAP
Société d'Avocats

Co-traitant

> Cadre d'intervention

RNU

(Règlement National d'urbanisme)

Principe de la constructibilité limitée *(dérogation soumise à l'avis de la CDCEA)* **en continuité des parties déjà urbanisées**

Règles de constructions définies par le code de l'urbanisme

OU

Document d'urbanisme

Carte communale

Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi)

Document d'urbanisme

Carte communale

Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi)

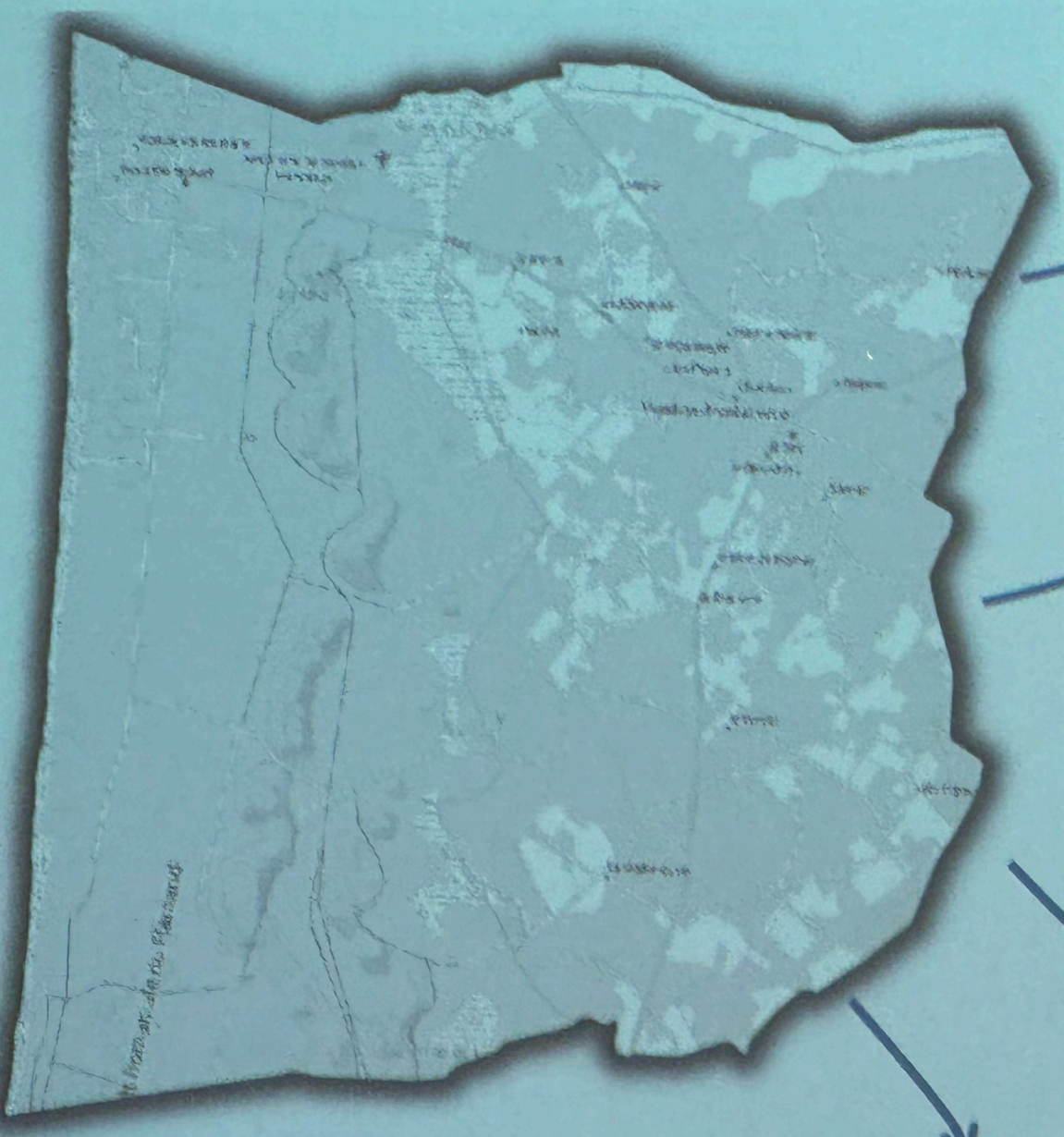
POURQUOI RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Depuis l'approbation du PLU en 2017, d'importantes **évolutions législatives et réglementaires** ont eu lieu (Lois Elan, Climat et Résilience, etc.) et l'application de la **Loi Littoral** s'est renforcée.

À l'échelle locale, la **révision du SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) à l'échelle de la communauté de communes Médoc Atlantique marque aussi un changement important avec lequel la commune doit **se mettre en compatibilité.**

Il convient donc de redéfinir un nouveau projet d'aménagement pour les années à venir, en s'inscrivant dans ce nouveau cadre réglementaire national et local.

es documents cadres pour le PLU : le rapport de compatibilité



SRADDET

SDAGE
2022-2027

SCOT *
Médoc
Atlantique

SAGE
Estuaire de la
Gironde

Charte
du PNR

Présentation du PLU : étapes et pièces constitutives

PLU

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)

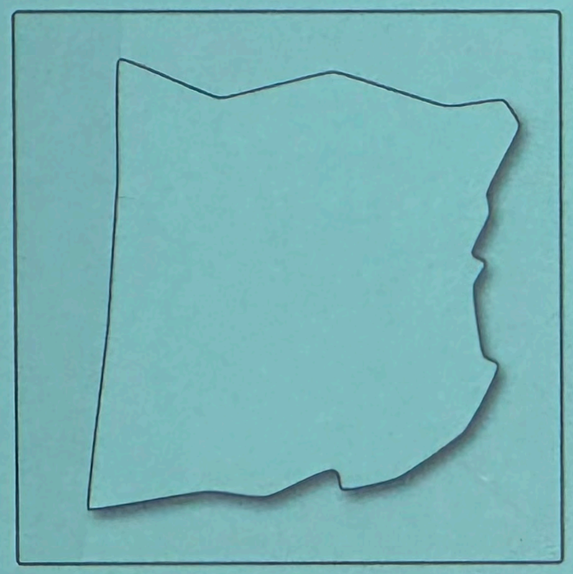
PIECES REGLEMENTAIRES

Plan de Zonage

Règlement écrit

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

> La portée du Plan Local d'Urbanisme



Le PLU s'applique **sur l'ensemble de la commune, à chaque terrain et à toutes personnes privées ou publiques** (état, collectivités locales, promoteurs, particuliers) qui souhaitent **construire ou modifier un bâtiment, ou réaliser un aménagement soumis à autorisation.**

Pour réaliser un projet de construction ou d'aménagement et obtenir une autorisation d'urbanisme, il est nécessaire de consulter le PLU pour connaître les droits et les contraintes qui s'appliquent sur son terrain.

Pour être autorisé, **le projet doit être conforme au règlement du PLU.**

→ En résumé, le PLU dit **OÙ, QUOI et COMMENT construire.**

Déroulement et étapes de la procédure d'élaboration du PLU

Délibération PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU

PHASE ÉTUDES

- DIAGNOSTIC TERRITORIAL
- PADD
- PIECES REGLEMENTAIRES

Concertation continue PPA / Population

Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU

PHASE ADMINISTRATIVE

- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) - durée 3 mois -
- Enquête publique - durée 1 mois -

Délibération APPROBATION DU PLU

Déroulement et étapes de la procédure d'élaboration du PLU

Délibération PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU

PHASE ÉTUDES

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PADD

PIECES REGLEMENTAIRES

Concertation continue

Début 2025

Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU

PHASE ADMINISTRATIVE

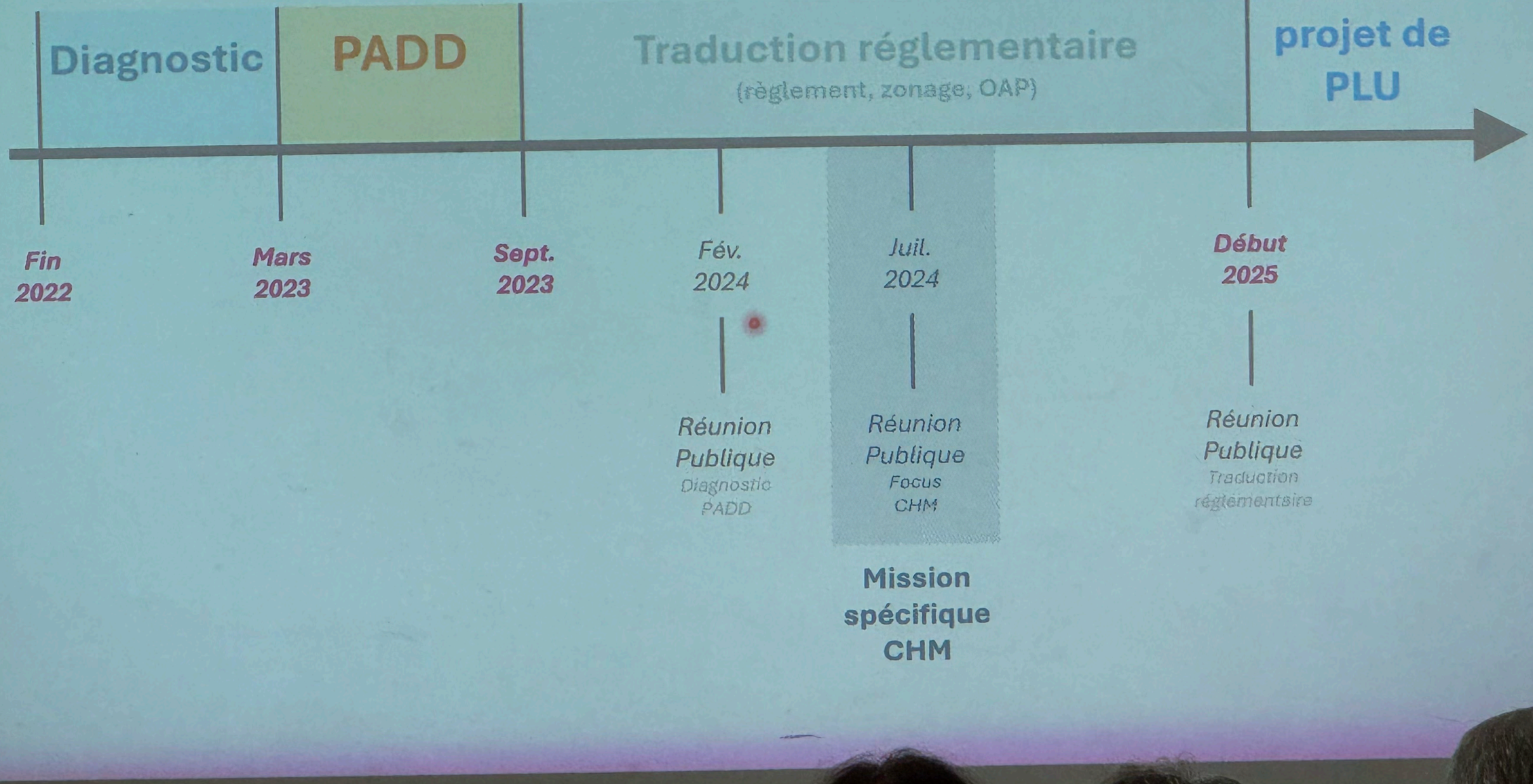
Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)
- durée 3 mois -

Enquête publique - durée 1 mois -

2025

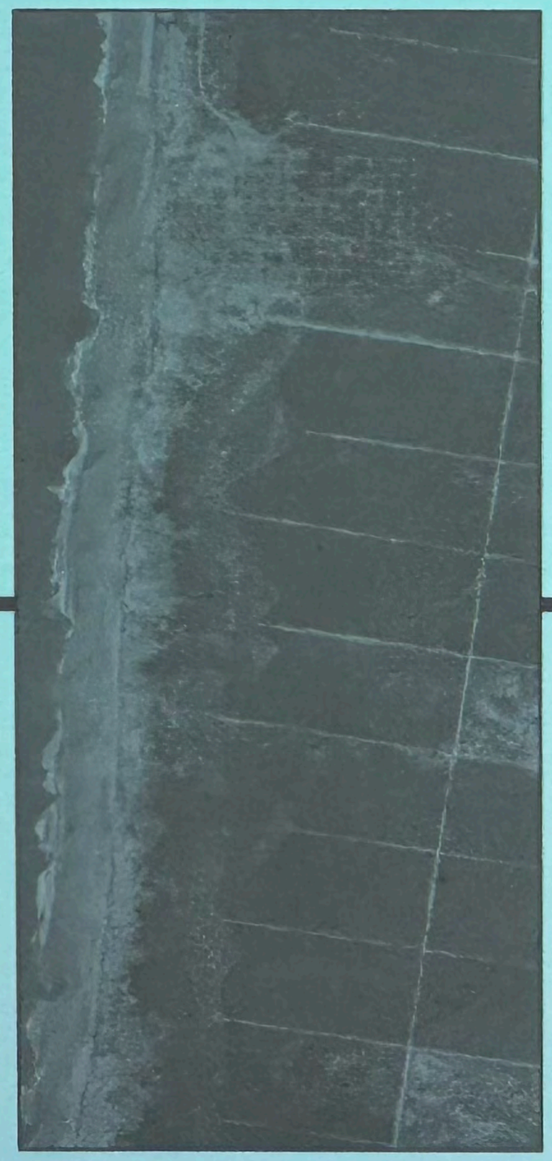
Délibération APPROBATION DU PLU

> La prise en compte du CHM dans le cad[illegible] PLU



> L'évolution du site

1945



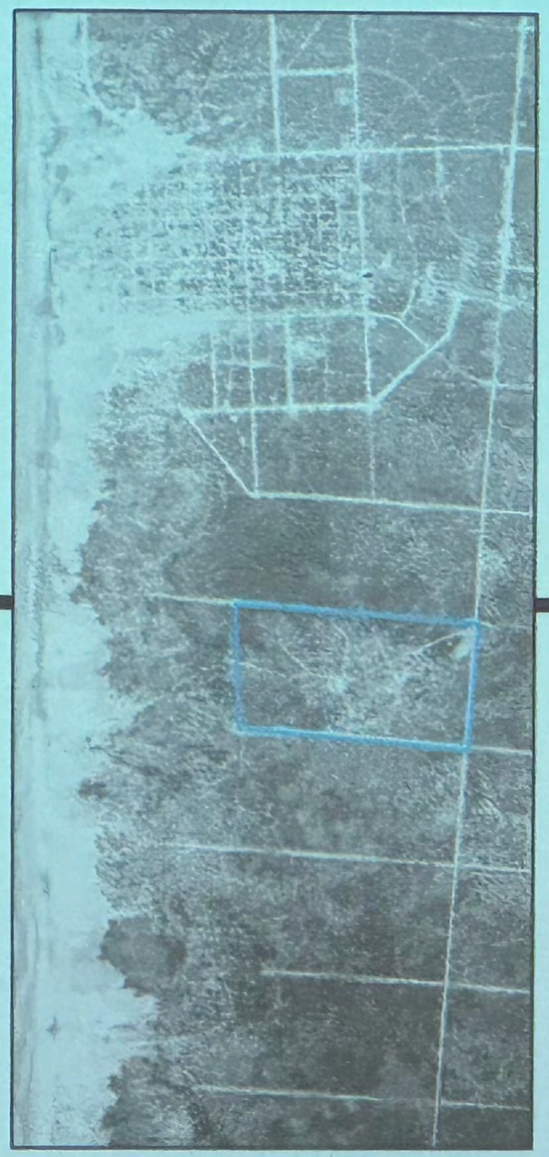
Site naturel
–
non occupé

1950



Début des premiers aménagements

1957



≈ 150 bungalows

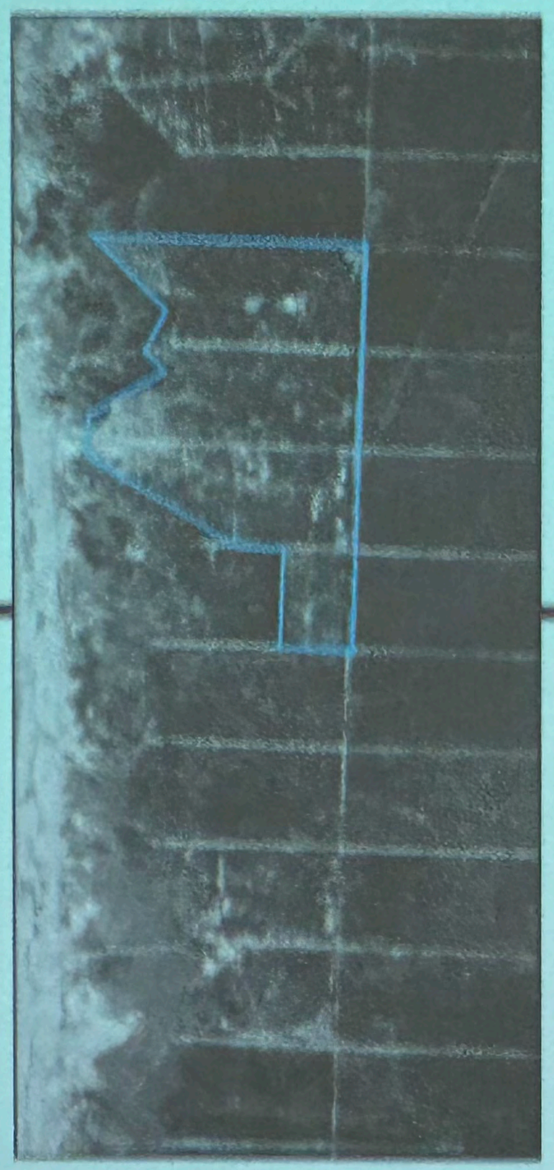
1965



Près de 160 ha
+ de 650 bungalows, 1500 tentes, 150 caravanes

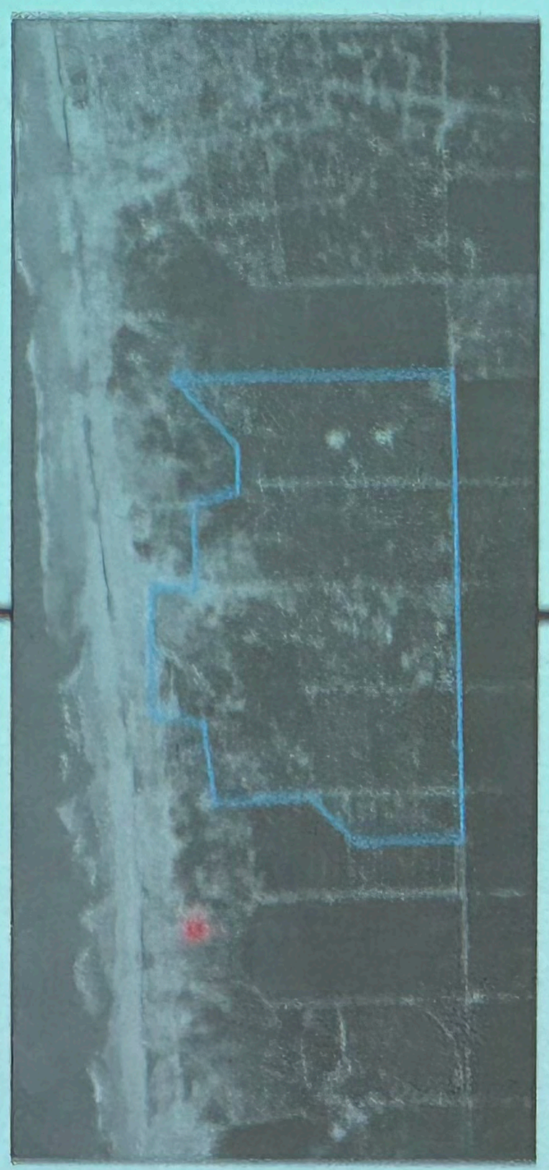
> L'évolution du site

1969



1200 bungalows, 2000 tentes, 300 caravanes

1977



≈ 175 hectares

1991



Emprise actuelle du CHM

2004



Agrandissement des Thermes
Construction du Parc Aquatique

> L'évolution du site

2012



2017



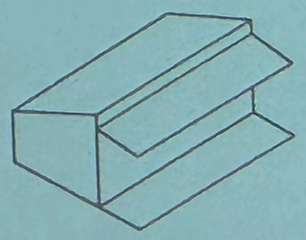
2024



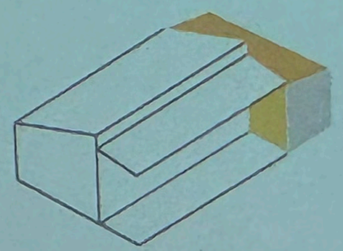
« Deuxième relevé du bâti du CHM suite à de trop nombreux débordements d'extension ou de

2200 hébergements (bungalows + caravanes), 1000 emplacements libres (tentes)

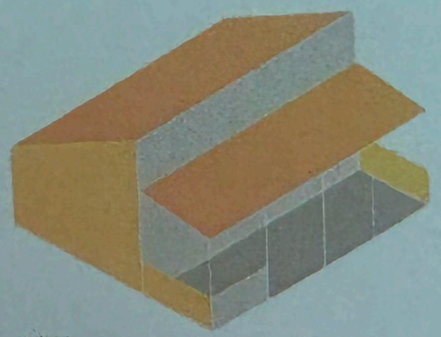
> Evolution des typologies bâties (HLL) au sein du CHM



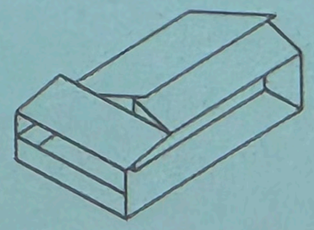
1970



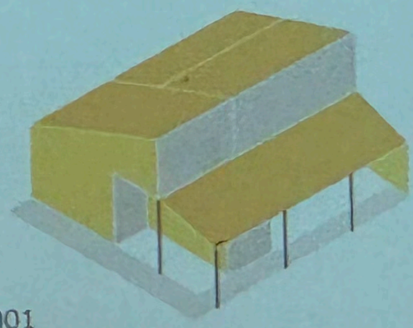
1982



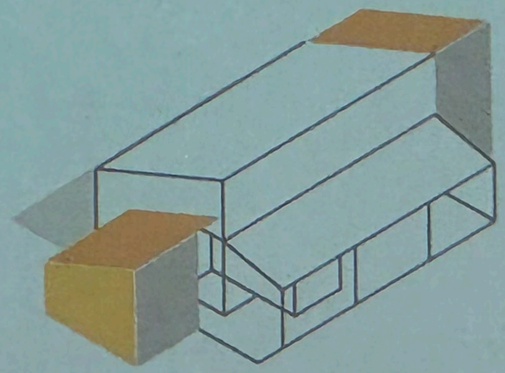
1996



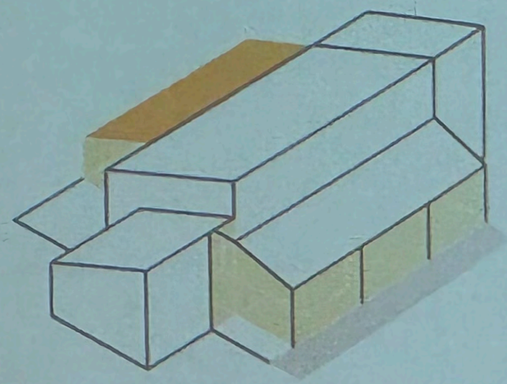
1995



2001



2009



2013

« Les agrandissements successifs du bungalow familial »

« Les besoins changent, le paysage architectural aussi. »

Source : MONTA ST

> L'évolution du site





> L'évolution du site

Audit 2017

Nombre HLL ≈ **1 240**

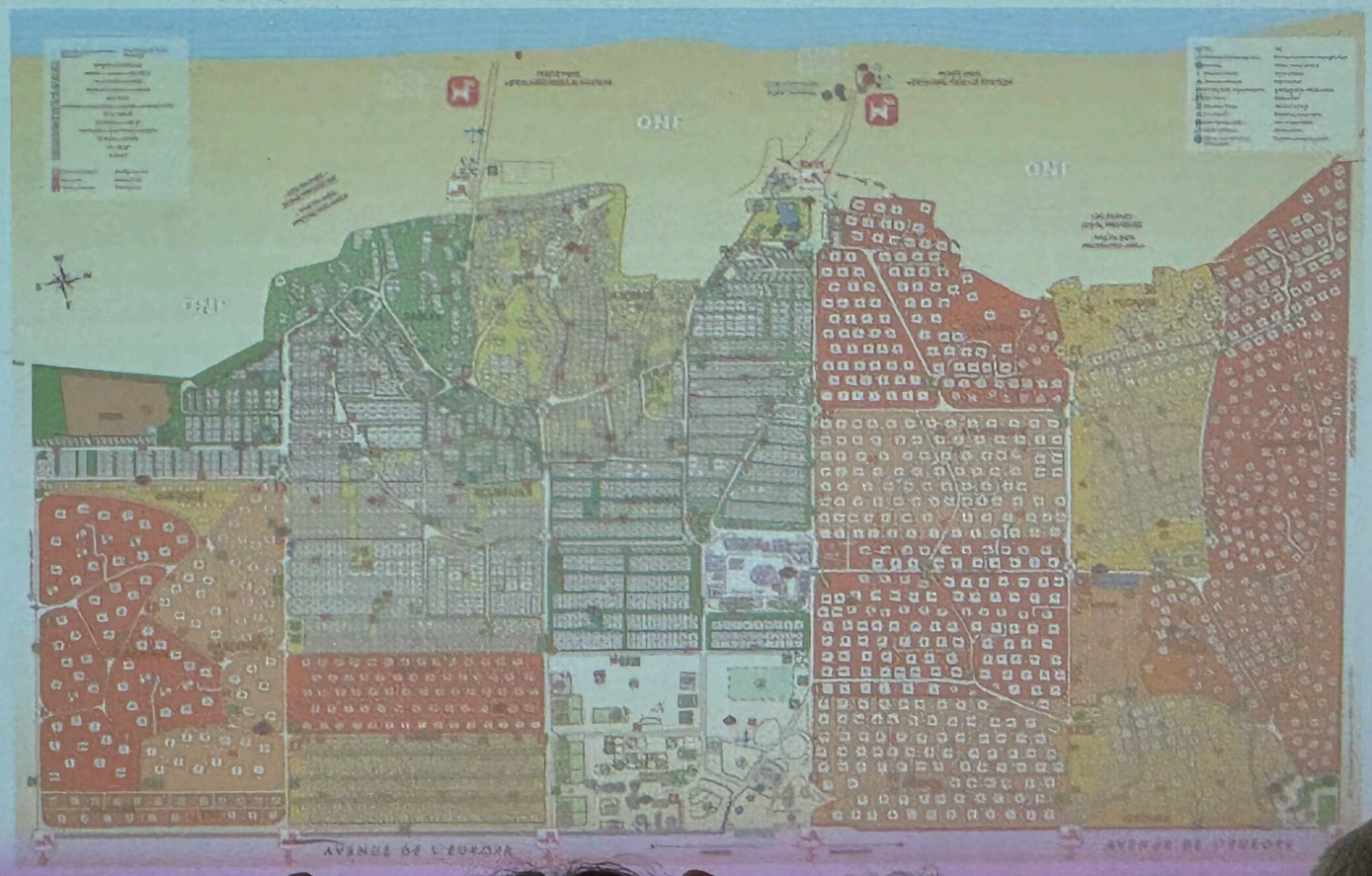
Nombre emplacements ≈ **1 850**



Plan touristique du CHM

Nombre de « villages » HLL : **15**

Nombre « villages » camping : **6**



> Le cadre supra-communal



> Les dispositions d'urbanisme applicables : la loi Littoral à travers le SCoT

Identification des Agglomérations, Villages et SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) définis par la loi « littoral »

Agglomération

Village

Secteur Déjà urbanisé loi élan

Pour rappel

Coupures d'urbanisation

Espace proche du rivage

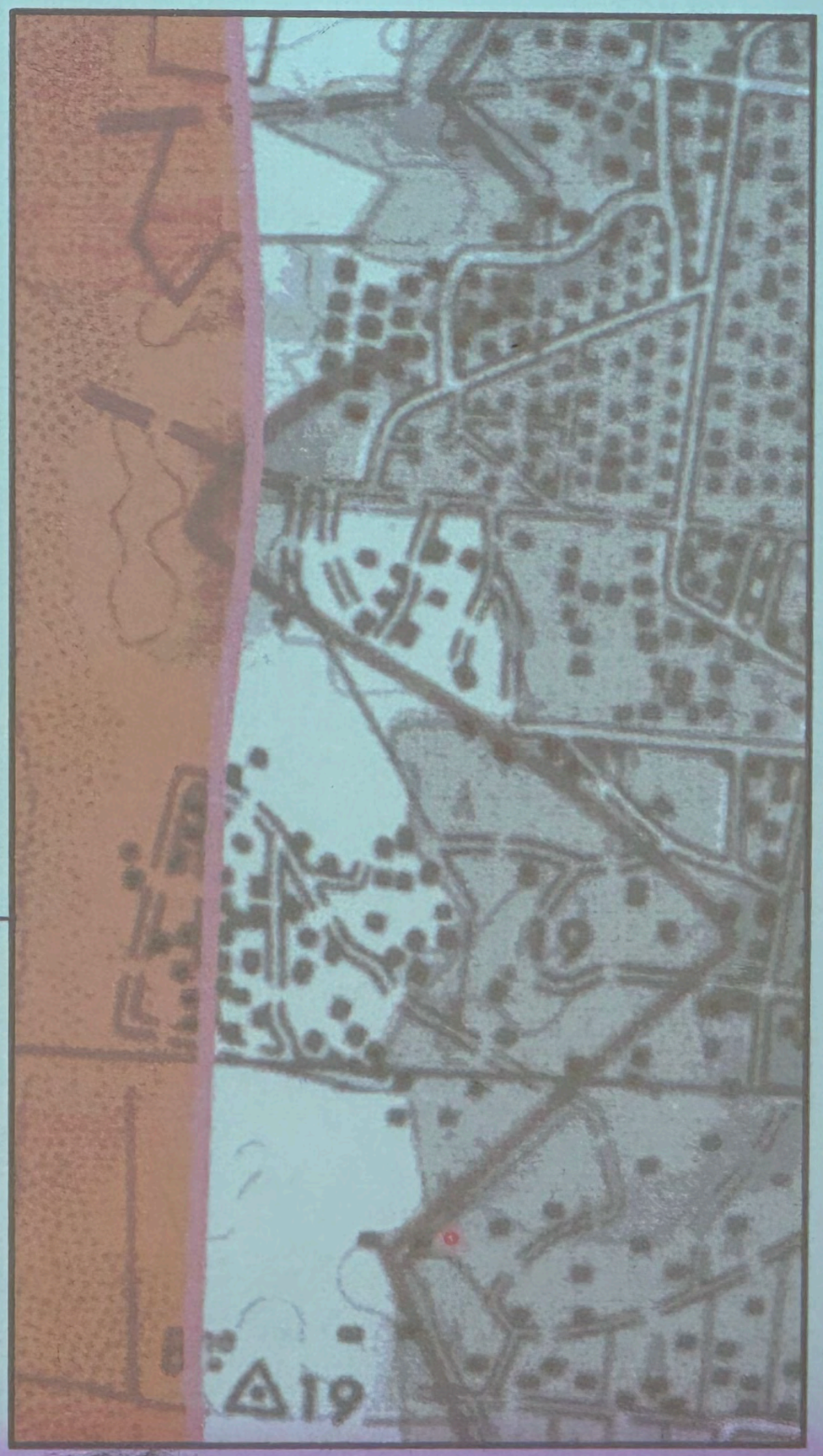


« Le SCoT le qualifie de **Village sans possibilité d'extension** compte de tenu de la **présence des risques « feux de forêt » et « érosion »**, tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers [...]. »

> Le Plan de Prévention des Risques Littoraux

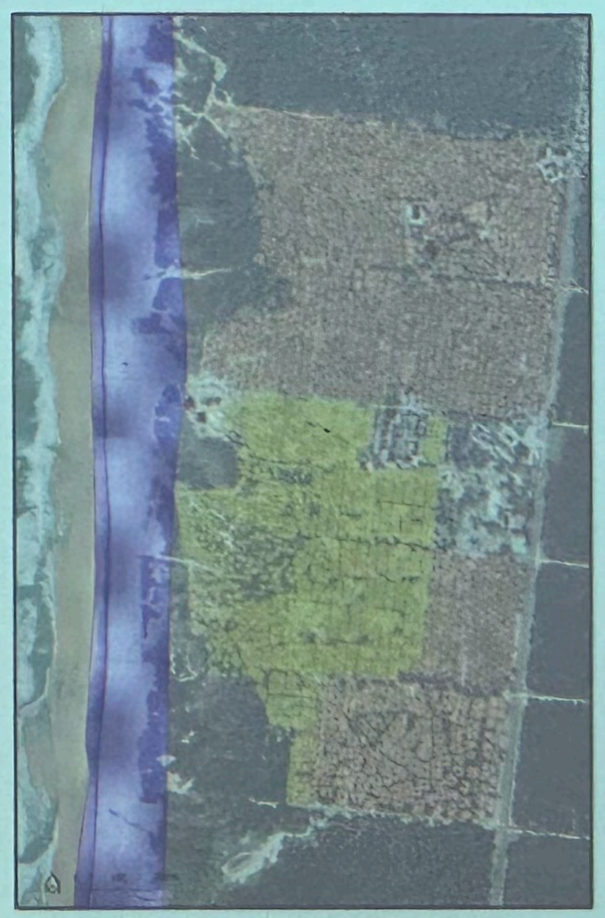
Zonage approuvé en 2001 incluant à la fois le **recul du trait de côte et l'avancée dunaire**
Projection à **+100 ans** sur des hypothèses de 1994 > horizon 2094





> Le Plan de Prévention des Risques Littoraux // Le recul du trait de cote





Enveloppe totale PPRL 2001



Projection +100 ans recul du trait de côte (1994 > 2094)

LEGENDE

Position du trait de côte

- Actuel (été 1994)
- 20 ans
- 100 ans

Position du revers de dune

- Actuel (été 1994)
- 20 ans
- 100 ans

- Aléa fort
- Aléa faible

> Les périmètres de référence

Zonage règlementaire :

Natura 2000

FR 7200678 - Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret

Directive Habitats

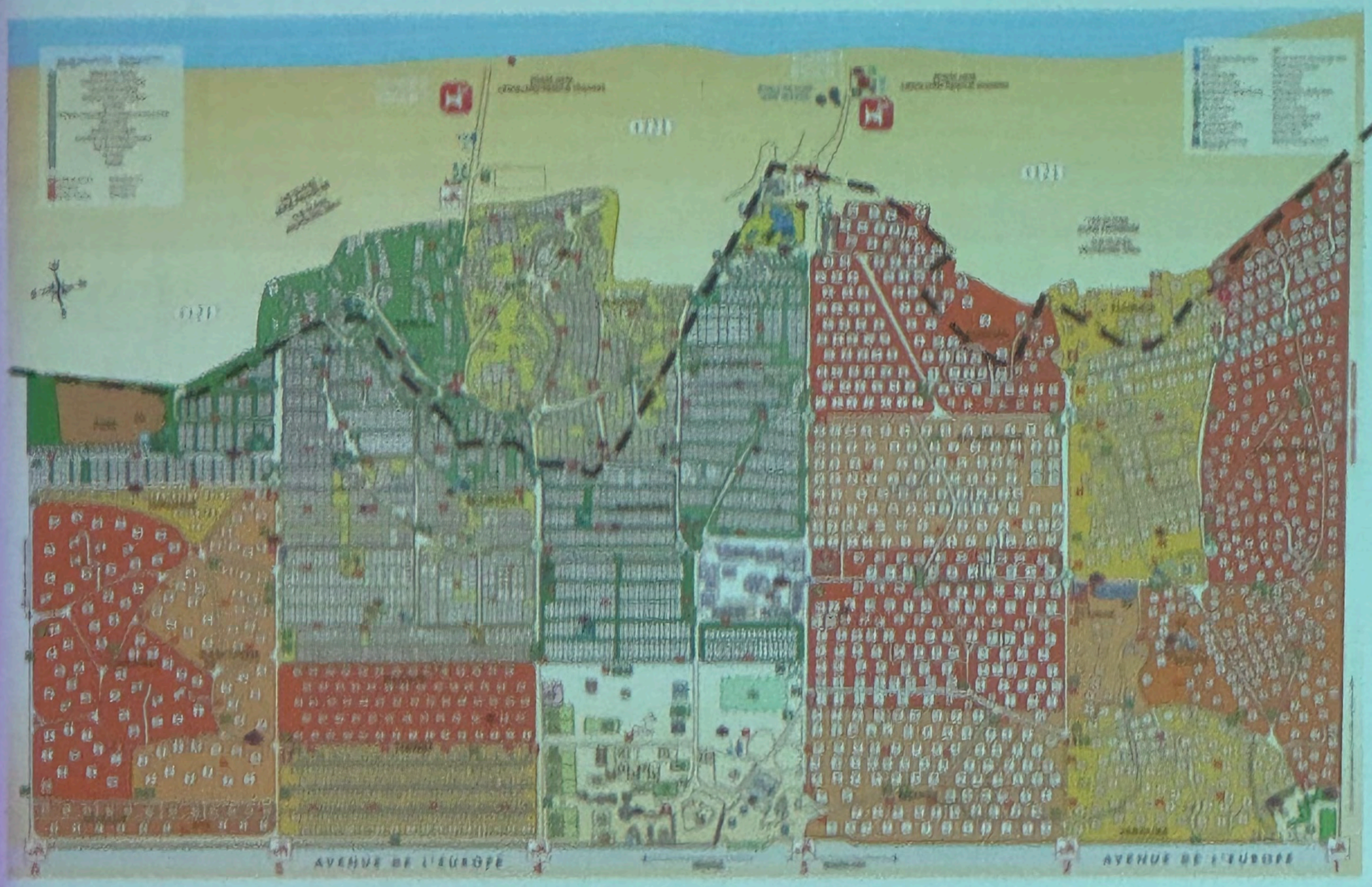
Zonage d'inventaire :

ZNIEFF II

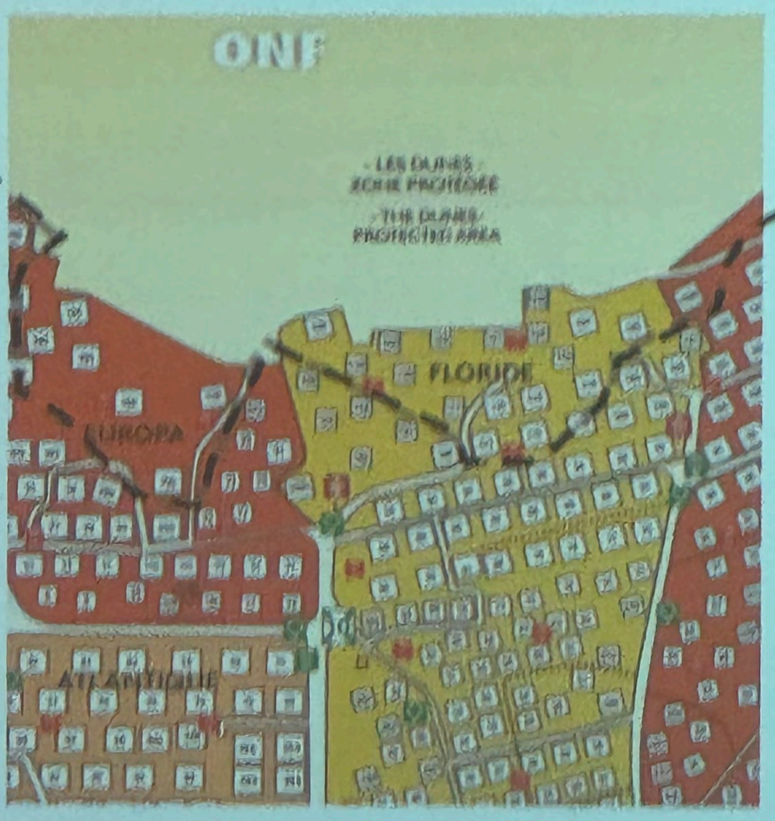
720008244 – Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret



> L'occupation du domaine forestier de l'ONF

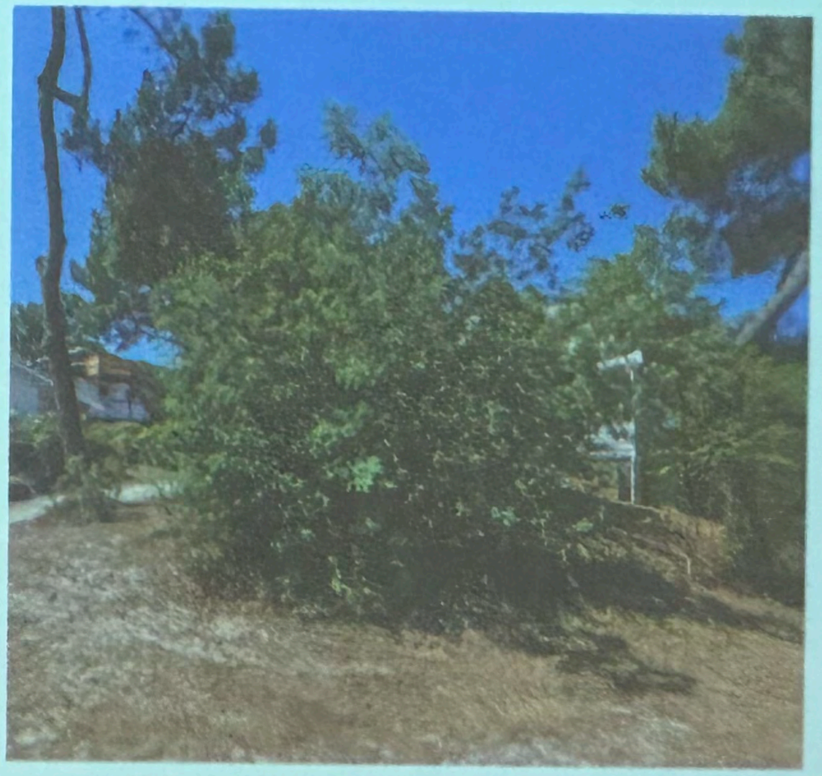


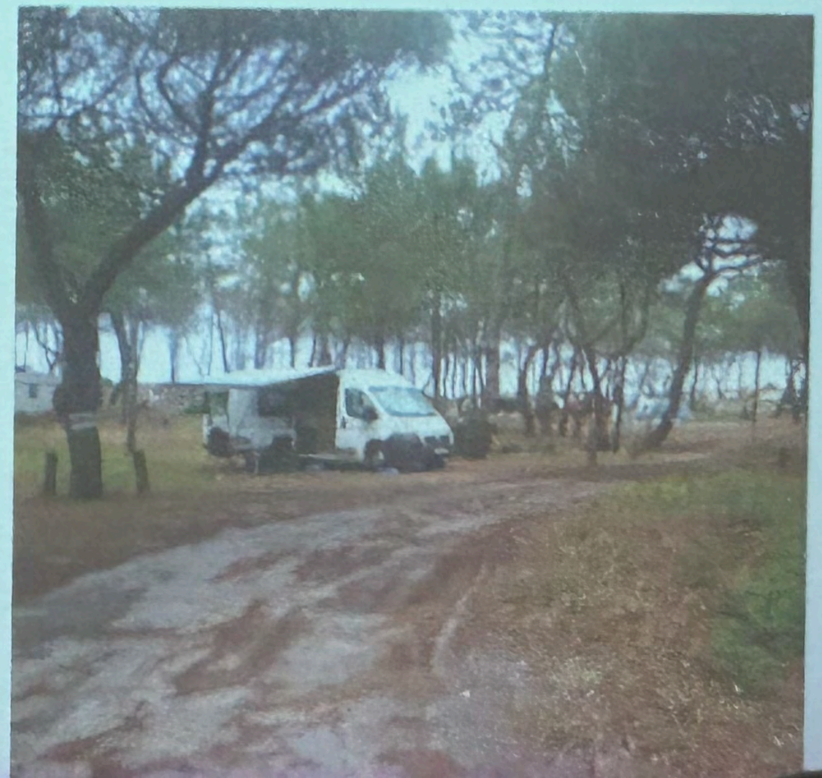




> L'occupation du domaine forestier de l'ONF







> La future doctrine en matière de prévention du risque de feux de forêt

PRÉFET
DE LA GIRONDE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

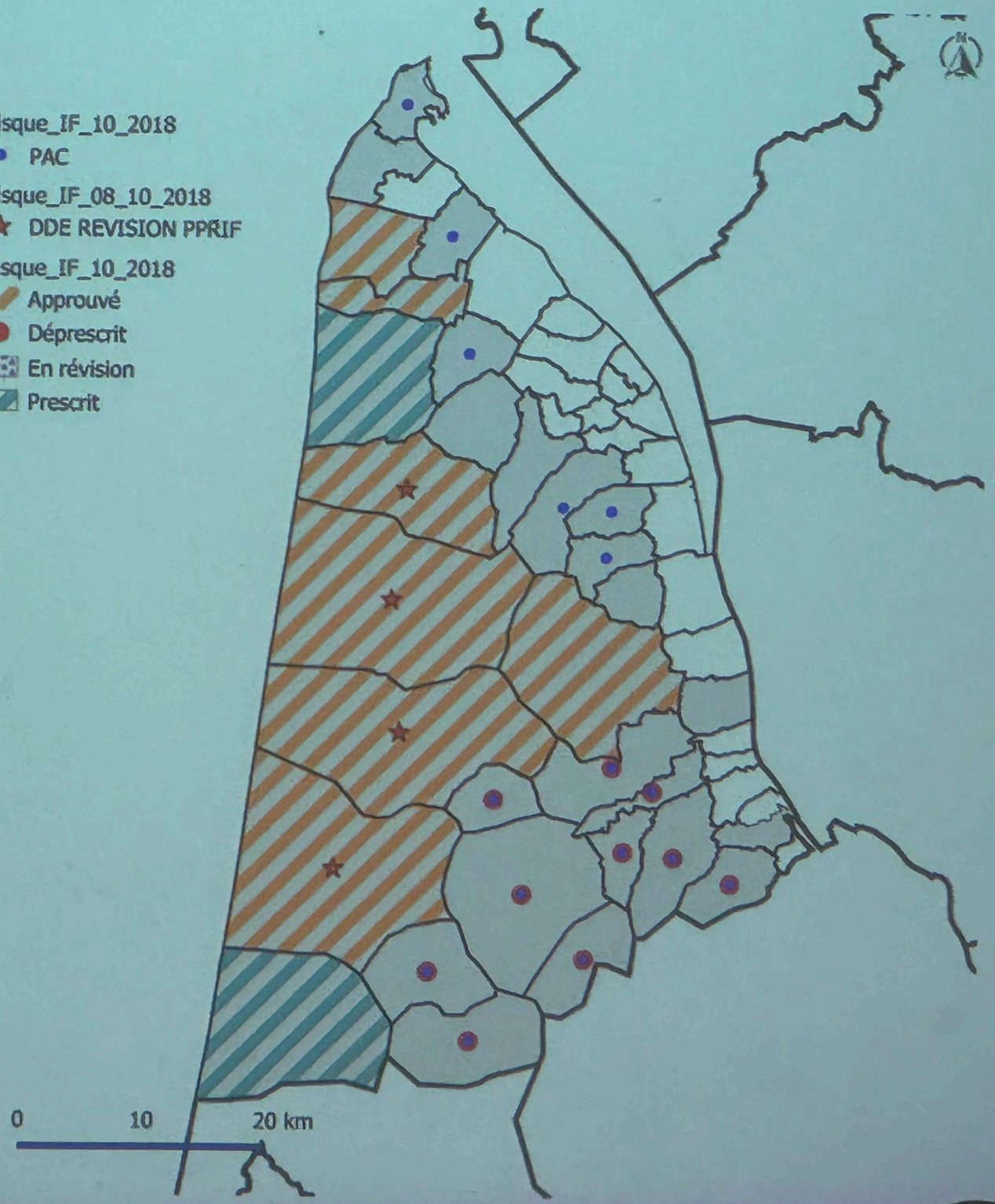
L'arrondissement de LESPARRE-MEDOC

49 communes :

31 à dominante forestière, classées à risque feux de forêt

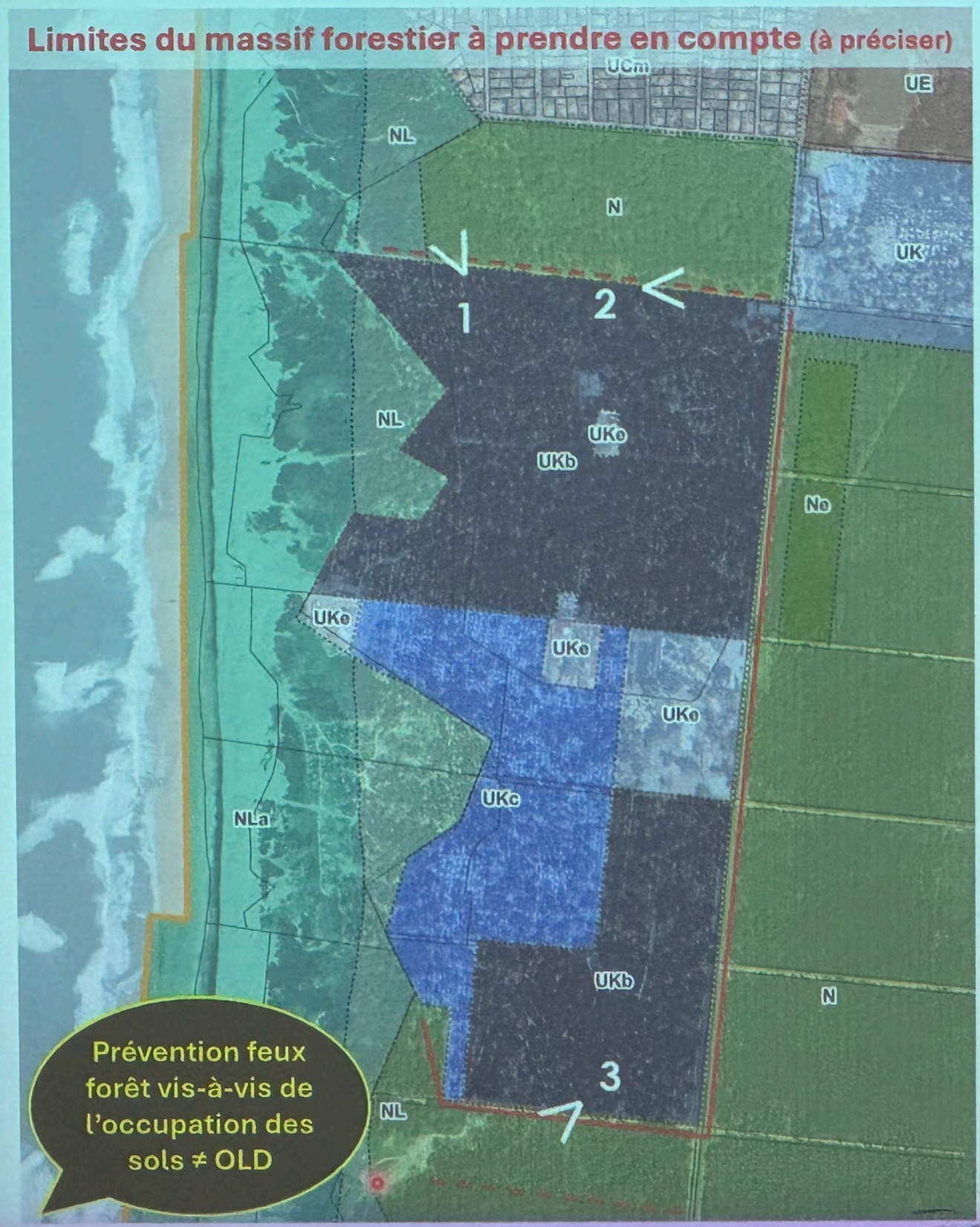
2 PPRIF prescrits et 7 approuvés, dont 4 en attente de révision

16 PAC .



Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde

> La future doctrine en matière de prévention du risque de feux de forêt









> Les dispositions du code de l'urbanisme applicables aux terrains de camping

Les campings sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans le paysage, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement (article R. 111-35).

Article A. 111-7 du Code de l'urbanisme

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

*1° **Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur** :*

a) des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37 ;

b) des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

*2° **Répartir les emplacements** ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.*

*3° **Limiter l'occupation maximale** des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.*

*4°**Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments** par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.*

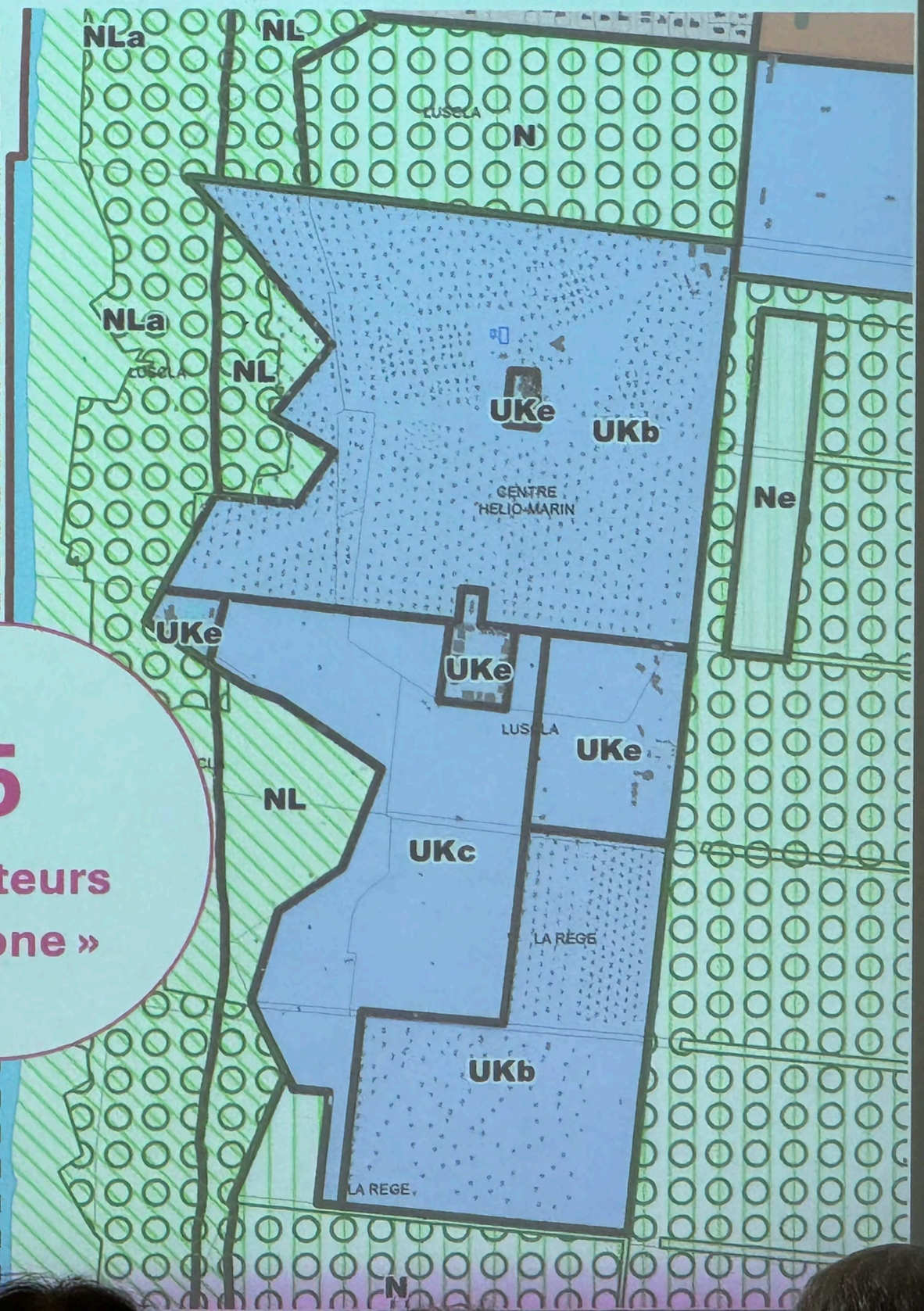
*5°**Organiser les circulations** à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés ». <<*

> Les dispositions d'urbanisme applicables : le zonage du PLU en vigueur



5

« secteurs de zone »



> Les dispositions d'urbanisme applicables : le règlement du PLU #ZONE UK

ARTICLE UK2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions particulières :

2.1 - En secteur UKb,

- les habitations légères de loisirs à condition que la surface des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35m² d'emprise au sol pour les constructions closes et couvertes et 20 m2 maximum pour les terrasses couvertes (non closes) et que le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (HLL) se limite à 1267.

- les annexes aux HLL à condition d'être accolés aux HLL.

2.2 - En secteur UKe, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs servant de pavillons témoins, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les constructions à usage de commerce et de bureaux, les aires de sport et de jeu, entrepôts, ainsi que les bâtiments liés et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - En secteur UKc ;

- les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations, à condition que :

a) l'emprise des constructions à usage loisirs et les résidences mobiles n'excède pas 30% de la surface de l'emplacement.

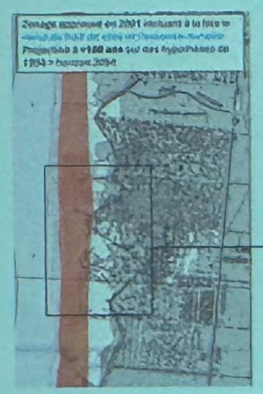
b) la superficie minimale de chaque emplacement ne soit inférieure à 100 m2.

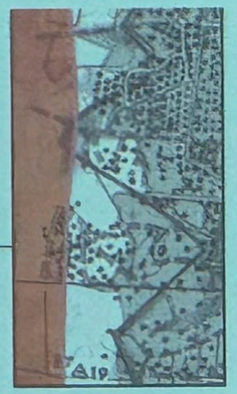
- les habitations légères de loisirs à condition que :

a) la surface des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35m² d'emprise au sol pour les constructions closes et couvertes et 20 m2 maximum pour les terrasses couvertes.

b) le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (HLL) se limite à 50 (soit 1750m² de Surface de Planch

> Les dispositions d'urbanisme applicables : le zonage du PLU en vigueur





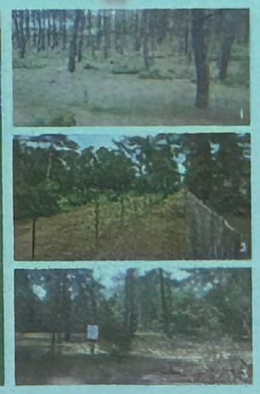
Zonage réglementaire :
Natura 2000
FR 7200678 - Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret
Directive Habitats

+

Zonage d'inventaire :
ZNIEFF II
720008164 - Dunes littorales entre le Verdon et le Cap Ferret



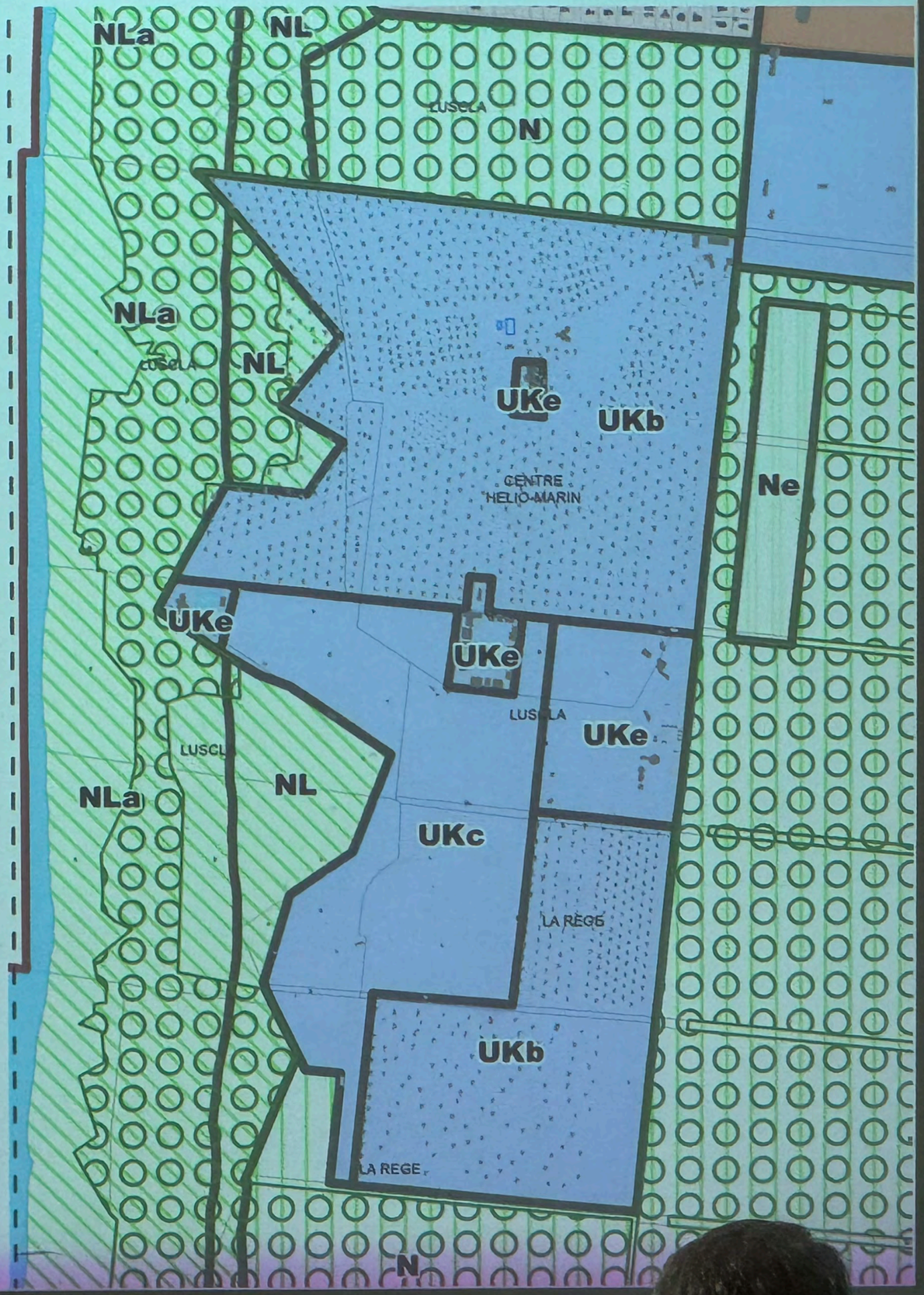






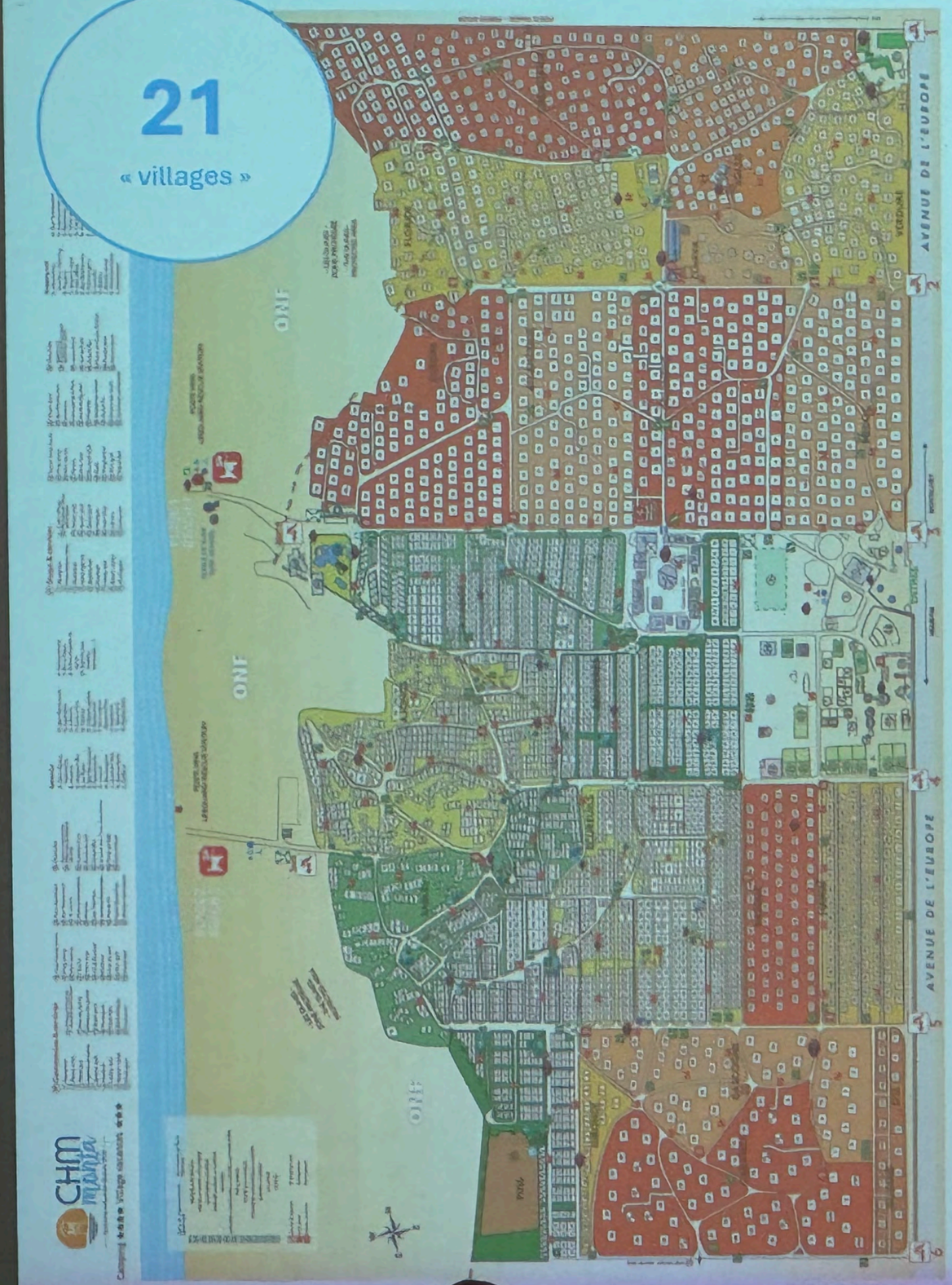


Possibilités d'évolution



> Les différentes activités, occupations et utilisations du sol

21
« villages »



Equipements collectifs
Bureaux
Commerces et services
Installations de sports et loisirs
Infrastructures et réseaux

Habitations Légères de Loisirs
Bungalows

Emplacements de camping
Tentes
Résidences Mobiles de Loisirs
(caravanes, mobil homes)

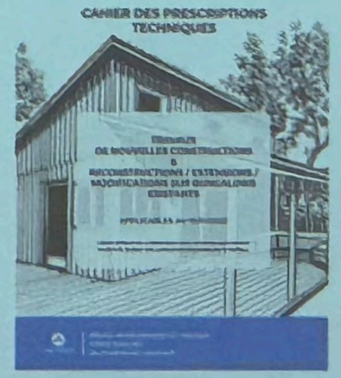
> Les différentes activités, occupations et utilisations du sol

PLU



Equipements collectifs
Bureaux
Commerces et services
Installations de sports et loisirs
Infrastructures et réseaux

Habitations Légères de Loisirs
Bungalows



CHM monta
domaine naturiste depuis 1950

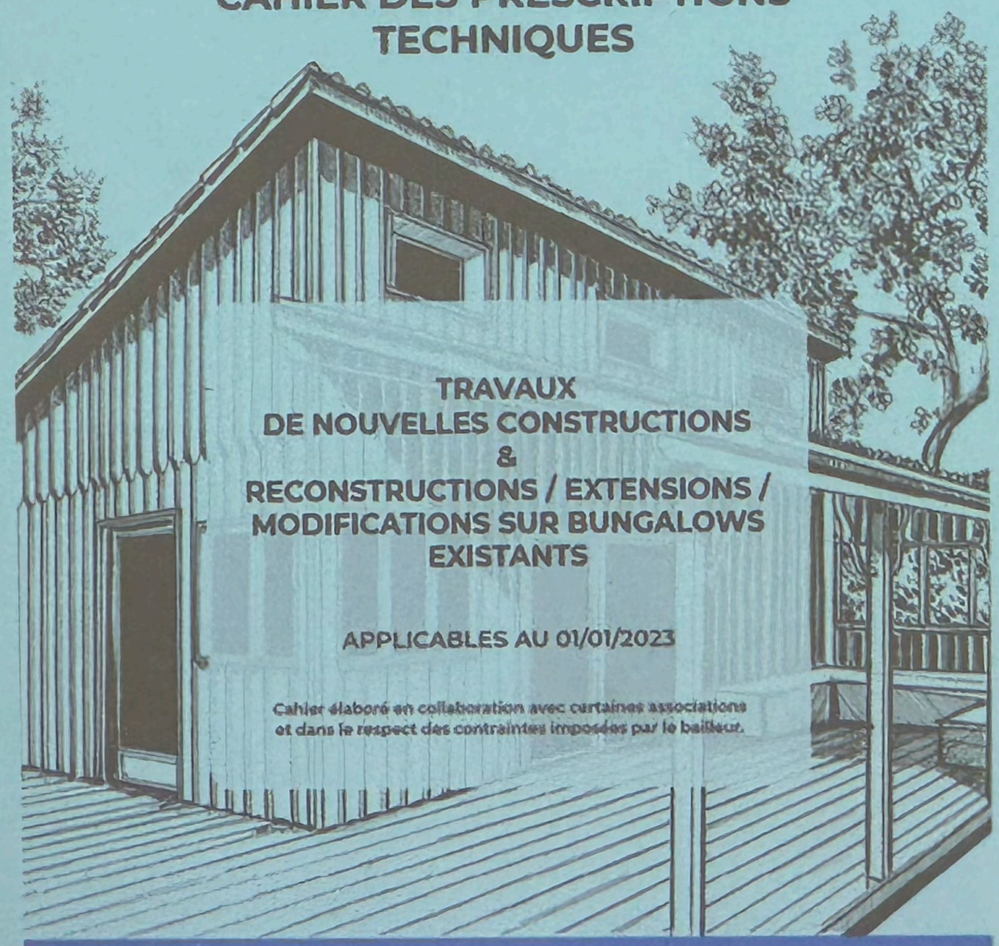
CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Emplacements de camping
Tentes
Résidences Mobiles de Loisirs
(caravanes, mobil homes)

CHM monta

domaine naturiste depuis 1950

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES



TRAVAUX DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS & RECONSTRUCTIONS / EXTENSIONS / MODIFICATIONS SUR BUNGALOWS EXISTANTS

APPLICABLES AU 01/01/2023

Cahier élaboré en collaboration avec certaines associations et dans le respect des contraintes imposées par le bailleur.

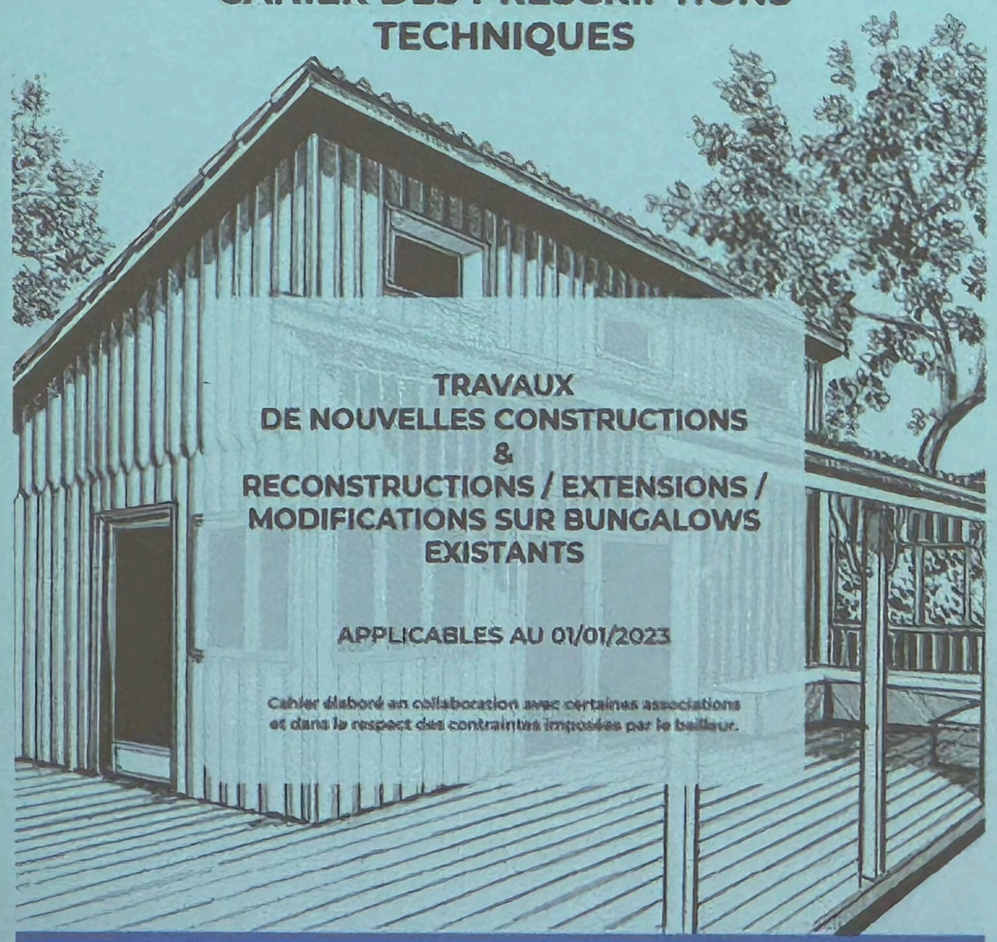
CHM MONTA
SERVICE AMÉNAGEMENTS ET TRAVAUX
SOPHIE BOUCHEZ
sat.chm@tohapi-naturiste.fr

- Surface et emprise des HLL
- Hauteur des HLL
- Implantation des HLL
- Aspect extérieur des HLL
- Espaces libres et plantations

> L'encadrement des Habitations Légères de Loisirs

CHM monta
domaine naturiste depuis 1950

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES



CHM MONTA
SERVICE AMÉNAGEMENTS ET TRAVAUX
SOPHIE BOUCHEZ
sat.chm@tohapi-naturiste.fr

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations

> L'encadrement des Habitations Légères de Loisirs

CHAPITRE 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement des véhicules

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades et pilotis
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations

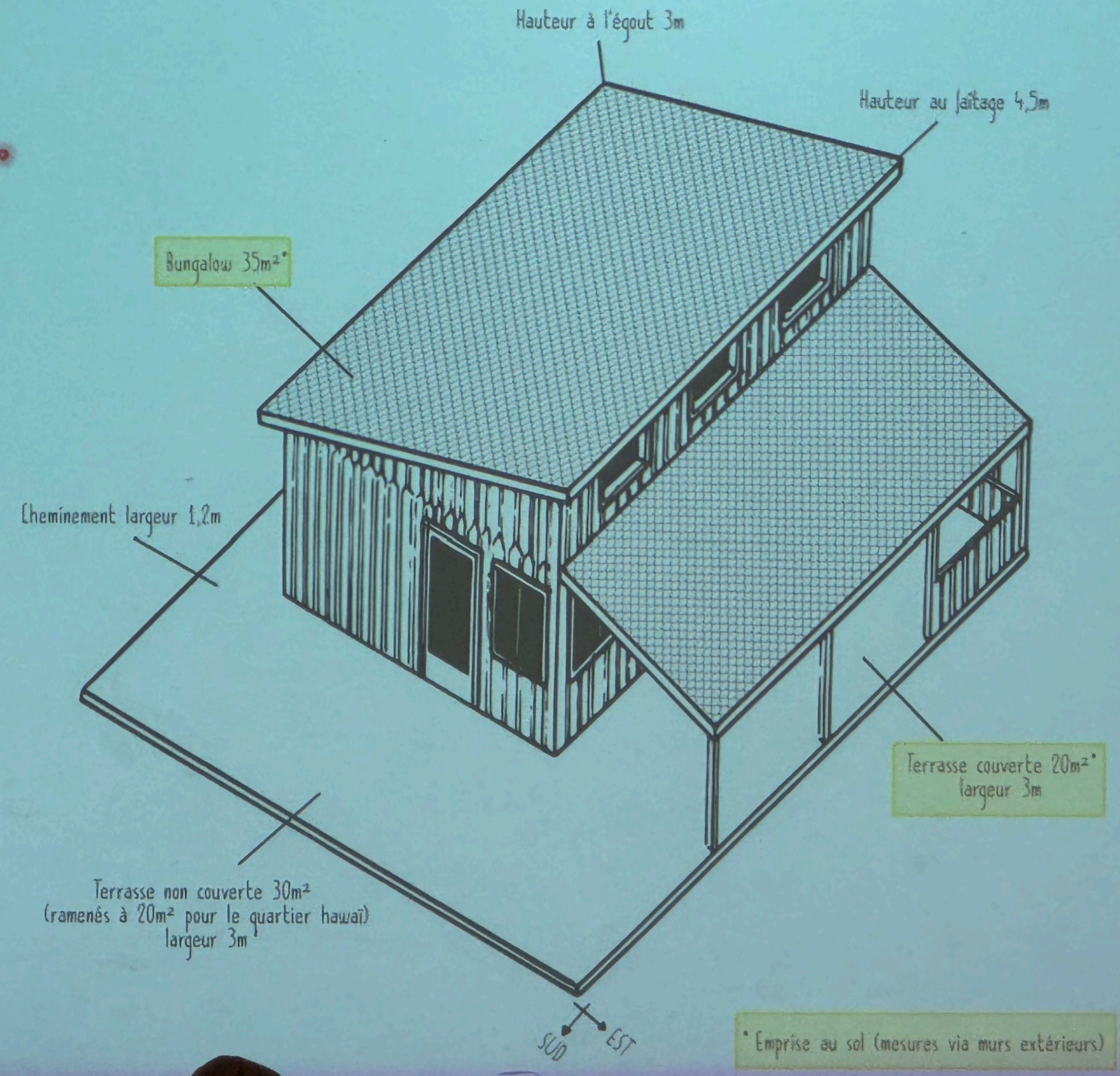
Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations



* Emprise au sol (mesures via murs extérieurs)

Emprise au sol médiane des HLL

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale
Mezzanine

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades et pilotis
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations



Emprise au sol médiane des HLL

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale
Mezzanine

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades et pilotis
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations



Environ 22 % des HLL ont une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m²

L'emprise au sol médiane des bungalows est de 41 m²

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale
Mezzanine

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades et pilotis
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

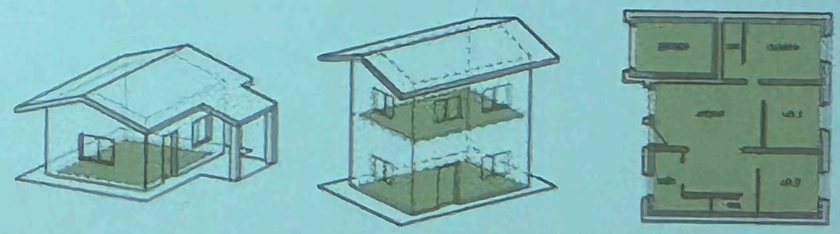
Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations

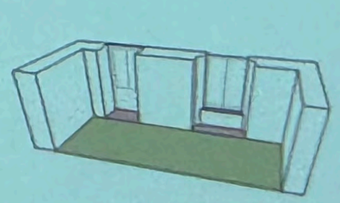
COMMENT CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER ?

(*Code de l'Urbanisme : art. L112-1 et art. R112-2*)

On compte la **surface de chaque niveau clos et couvert**, mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (on inclut les cloisons et les murs intérieurs)

On déduit la surface des embrasures des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur, les surfaces dont la **hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80m**, les **vides** correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs, les combles non aménageables, les espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non et leurs accès

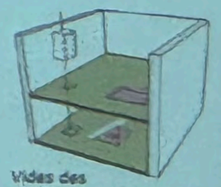




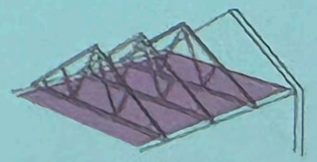
Embrasures des fenêtres et portes



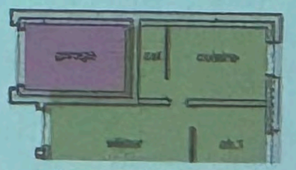
Hauteur inférieure à 1,80m



Vides des escaliers et ascenseurs



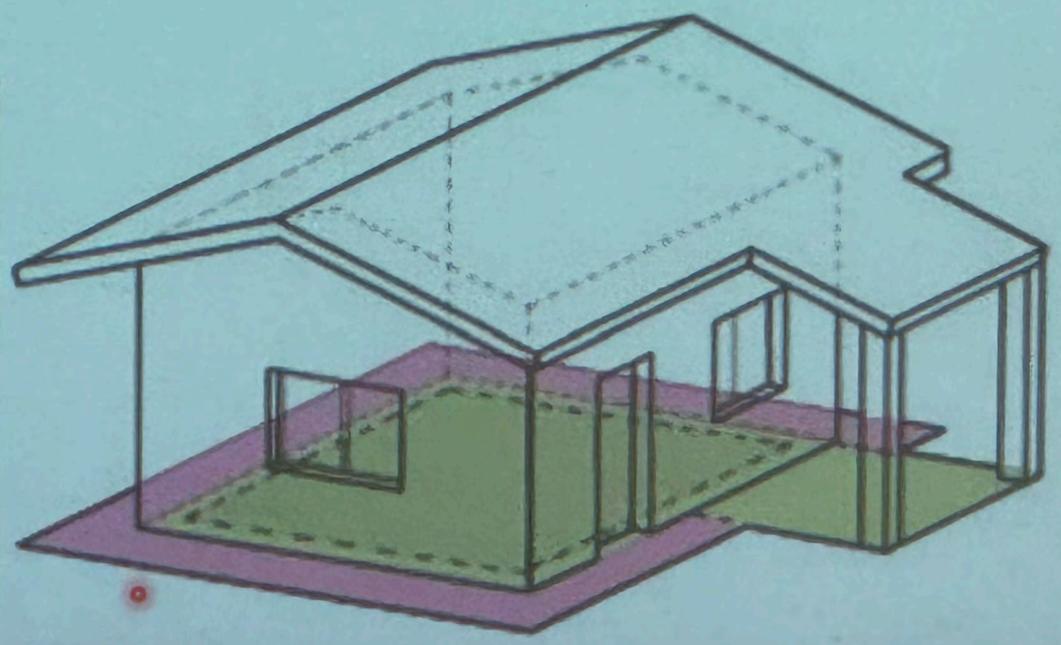
Combles non aménageables



Espaces de stationnement

COMMENT CALCULER L'EMPRISE AU SOL ?

(*Code de l'Urbanisme : art. R.420-1*)



L'emprise au sol prise en référence en urbanisme pour **définir l'application des permis ou déclarations préalables** de travaux.

Elle est la **projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus**, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux, corniches), ou simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations

Les pistes

(+ chaînage implantation terrasses et annexes)

- **Simplifier** l'application de la règle d'emprise au sol

La norme métrique fixe l'emprise au sol totale à 55 m²
bâti + terrasse couverte + annexes = 55 m²
dont bâtiment et annexes accolées = 35 maxi + 5 m² maxi (?)

- Combiner les notions **d'emprise au sol** et de **surface de plancher** en fonctions des conséquences recherchées

- **Augmenter légèrement l'emprise au sol autorisée**

  - **Majorité de bungalows > 35 m²**
  - **Entérinement / remise à plat**

  ⊕ ? ⊖

  - **Pression sur la ressource en eau**
  - **Augmentation du risque incendie**
  - **Perte de l'esprit d'origine**
  - **Continuité du discours porté**

> Tout en respectant le plafond de « 30% d'occupation maximale »

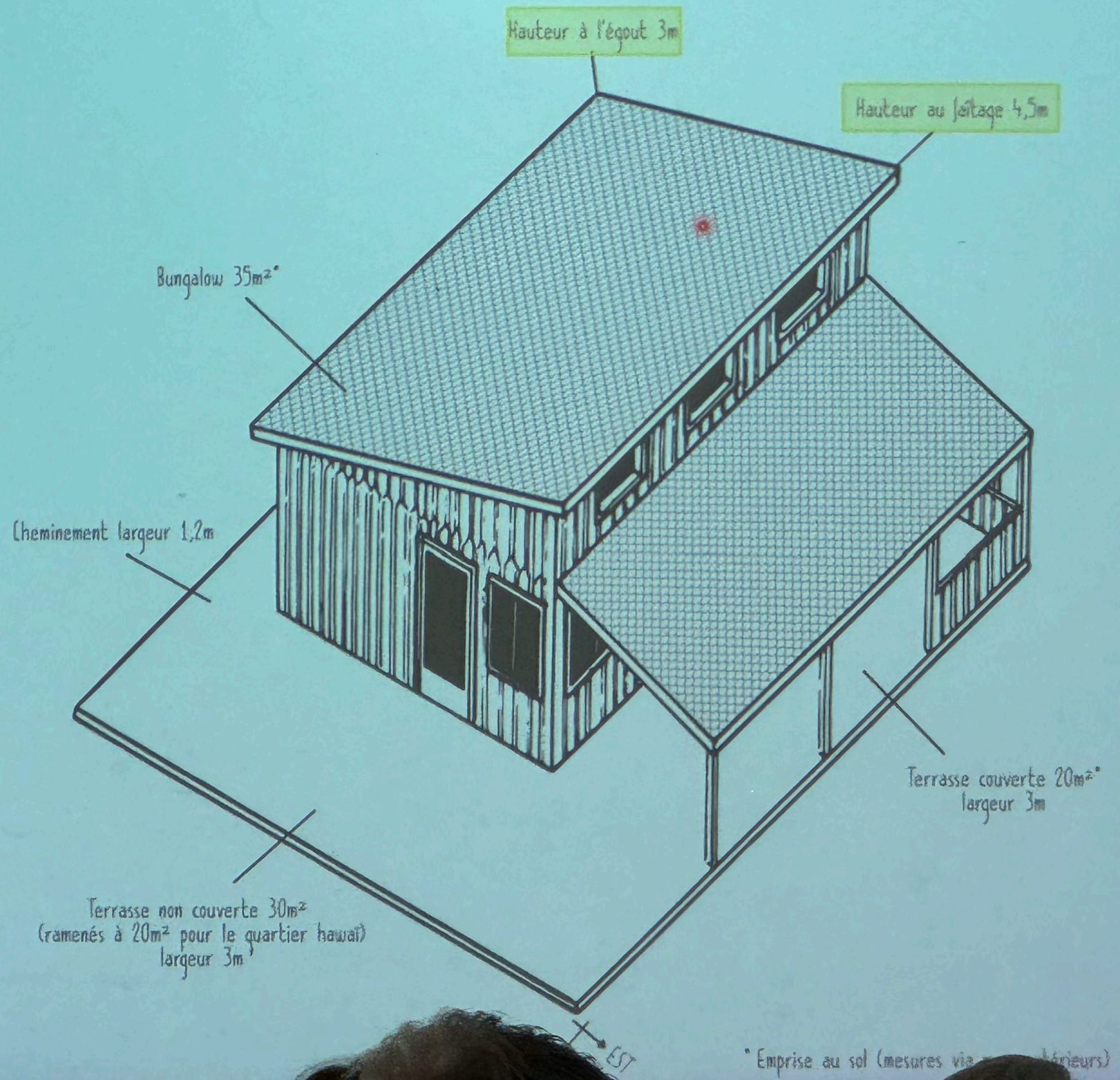
Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
...ine terre et
...ation des sols
...tionnement
...ture
...ions



* Emprise au sol (mesures vie ... térieurs)

Hauteur médiane des HLL

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Sectorisation
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale
Mezzanine

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades et pilotis
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations



CALIFORNIE
3m6

FLORIDE
3m5

ATLANTIQUE
3m5

EUROPA
3m5

GASCOGNE
4m

GIRONDE
4m6

CARAÏBES
4m5

SOLEIL
3m6

VERDURE
3m6

CLAIRVIE
3m6

POLYNÉSIE
3m5

MÉDOC
3m5

BASQUE
3m7

HAWAÏ
3m7

GUYANE
3m7

Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

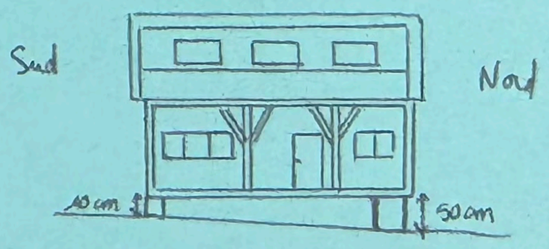
Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

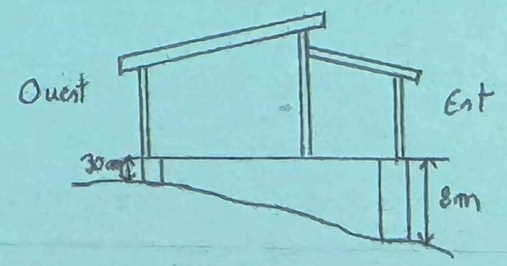
Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations

DENIVELE D'UN TERRAIN PAR RAPPORT A UNE ORIENTATION NORD/SUD



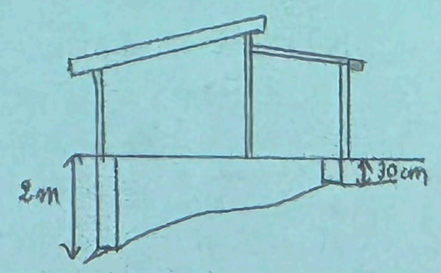
Si nous prenons le point le plus défavorable, le résidant n'a plus qu'une hauteur effective de 4 m.

DENIVELE D'UN TERRAIN PAR RAPPORT A UNE ORIENTATION OUEST/EST



Nous prenons le point le plus défavorable, le résident n'a plus qu'une hauteur effective de 3m.

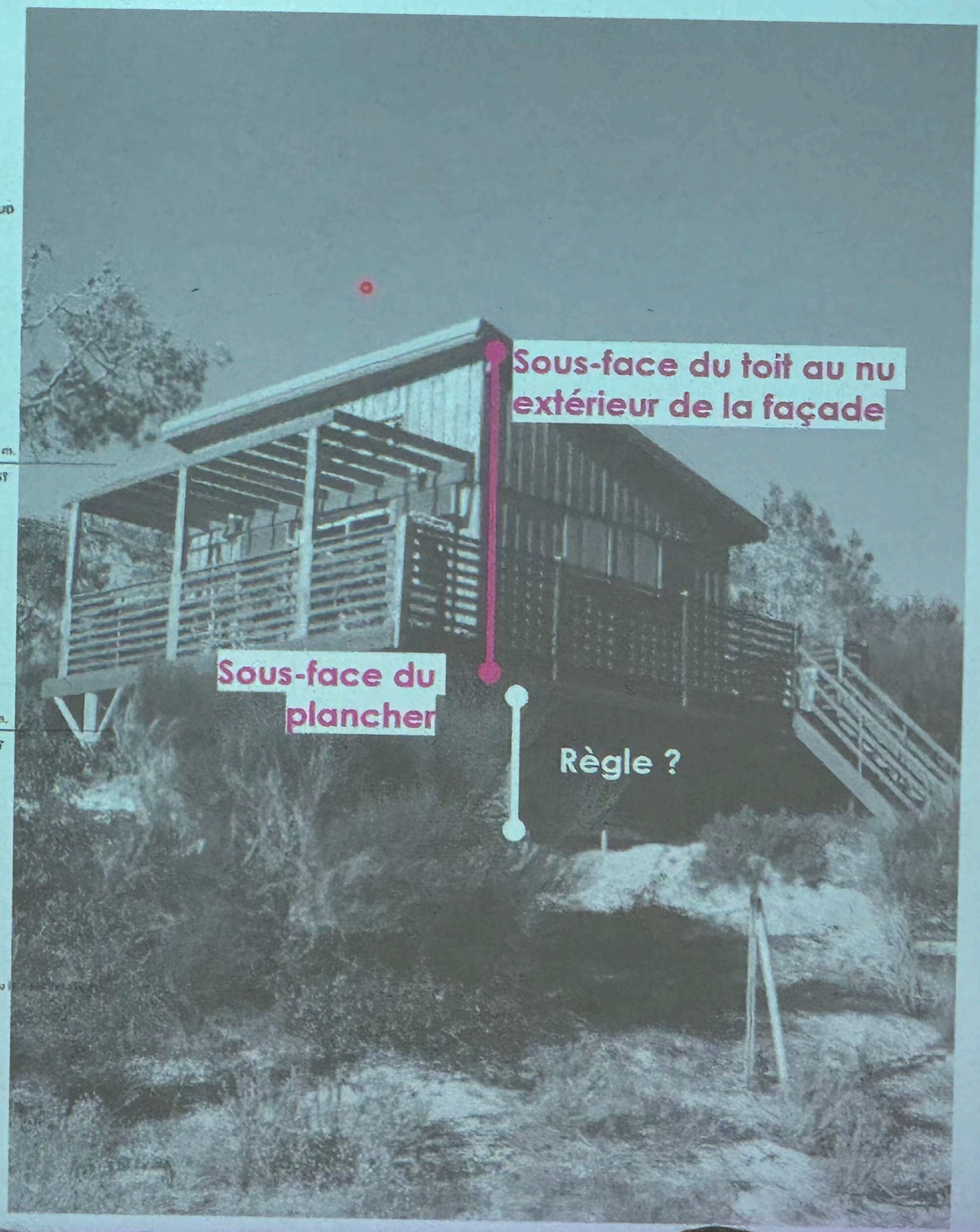
DENIVELE D'UN TERRAIN PAR RAPPORT A UNE ORIENTATION EST/OUEST



Nous prenons le point le plus défavorable, le résident ne peut pas construire son Bungalow (ou
construit)

Nous aimerions pouvoir leur proposer de calculer la hauteur du faîtage à partir

- Soit du point le plus favorable afin qu'il ne décalsse pas le terrain.
- Soit de la surface de plancher idéal dans les cas de figure des bungalows du CHM)



Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire

Les pistes

- **Mieux définir les modalités de mesure** de la hauteur maximale
- Définir les conditions d'implantation en fonction des **différentes configurations topographiques**
- **Ne pas augmenter la hauteur autorisée**

Majorité de bungalows ≤ 4,50 m

⊖

?

- **Rapport à la surface de plancher le cas échéant**
- **Pression sur les pins**
- **Rapport au risque incendie**
- **Perte de l'esprit d'origine**
- **Continuité du discours porté**

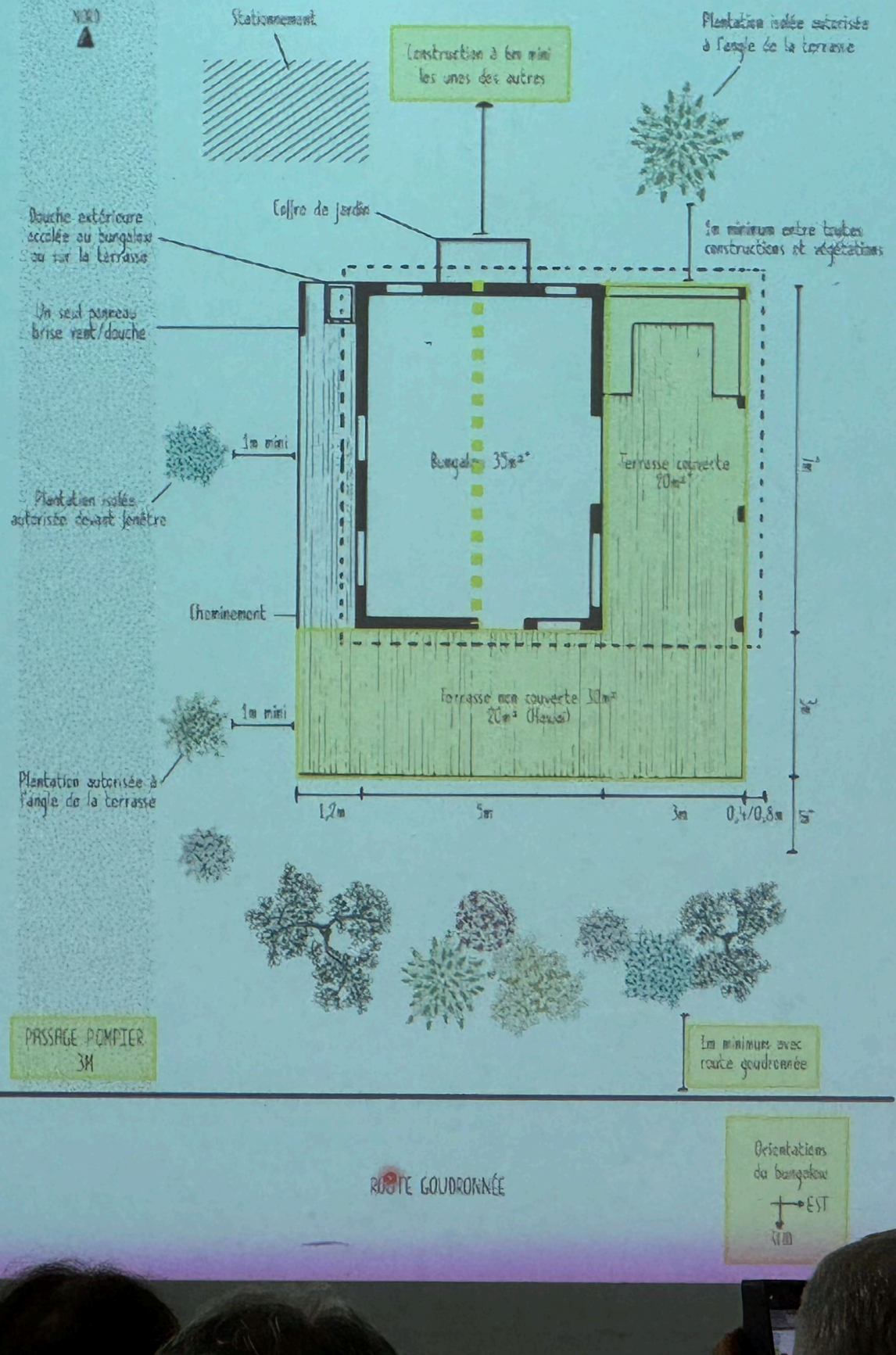
Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations



Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et ...ntations
...erre et
...n des sols
...nement
...s
...n

FAÇADE SUD

Orientation
→ EST

Hauteur au faîtage de l'annexe 3m max
et de préférence toujours inférieure
(jamais supérieure) au toit du bungalow

Hauteur au faîtage 4,5m max

Possibilité de fermer terrasse couverte
entièrement sur la façade Nord

Hauteur à l'égout 3m max

Possibilité de fermer
terrasse couverte sur
30% max de la façade EST

Annexe accolée au bungalow
Une porte pleine bois
(pas d'autre ouverture)

Bardage bois horizontal
ou vertical uniforme

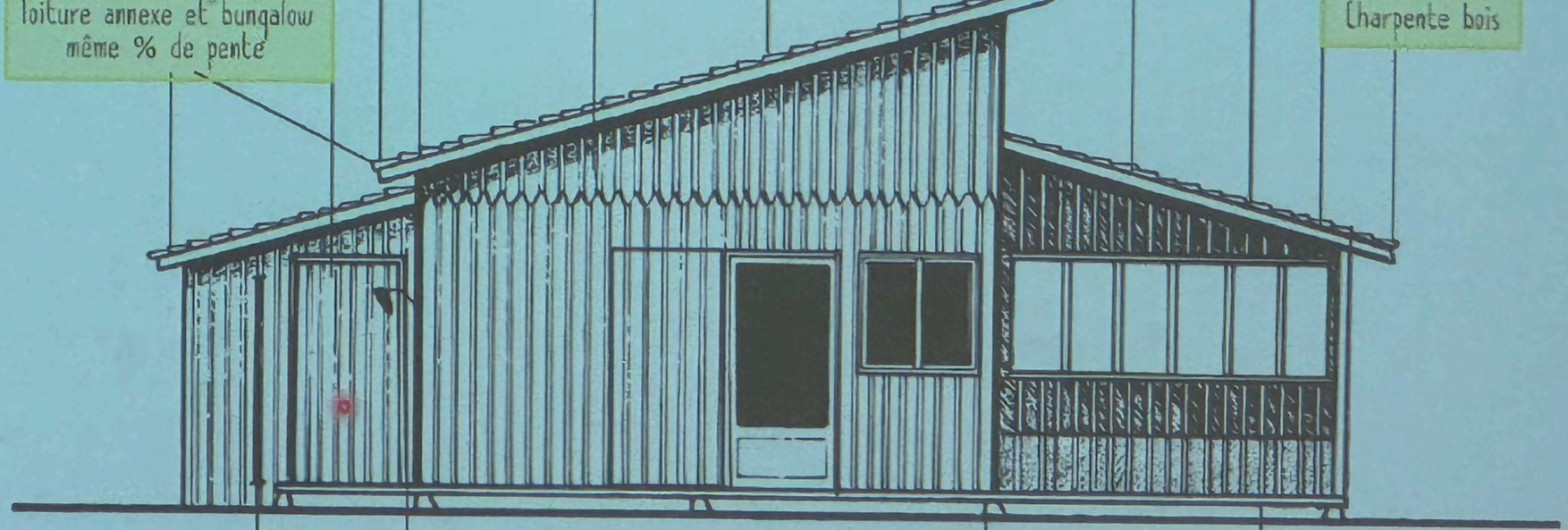
Mezzanine 1,8m max

Toiture deux pans
(25% à 40%)

Tuiles

Charpente bois

Toiture annexe et bungalow
même % de pente



Cheminement
1,2m max

Bungalow + Annexe
35m² max

Terrasse couverte
3m max

Débord de toiture
0,4/0,8m

Un seul panneau brise-vent/douche

Construction sur plots

Douche extérieure accolée ... sur la terrasse

Terr...

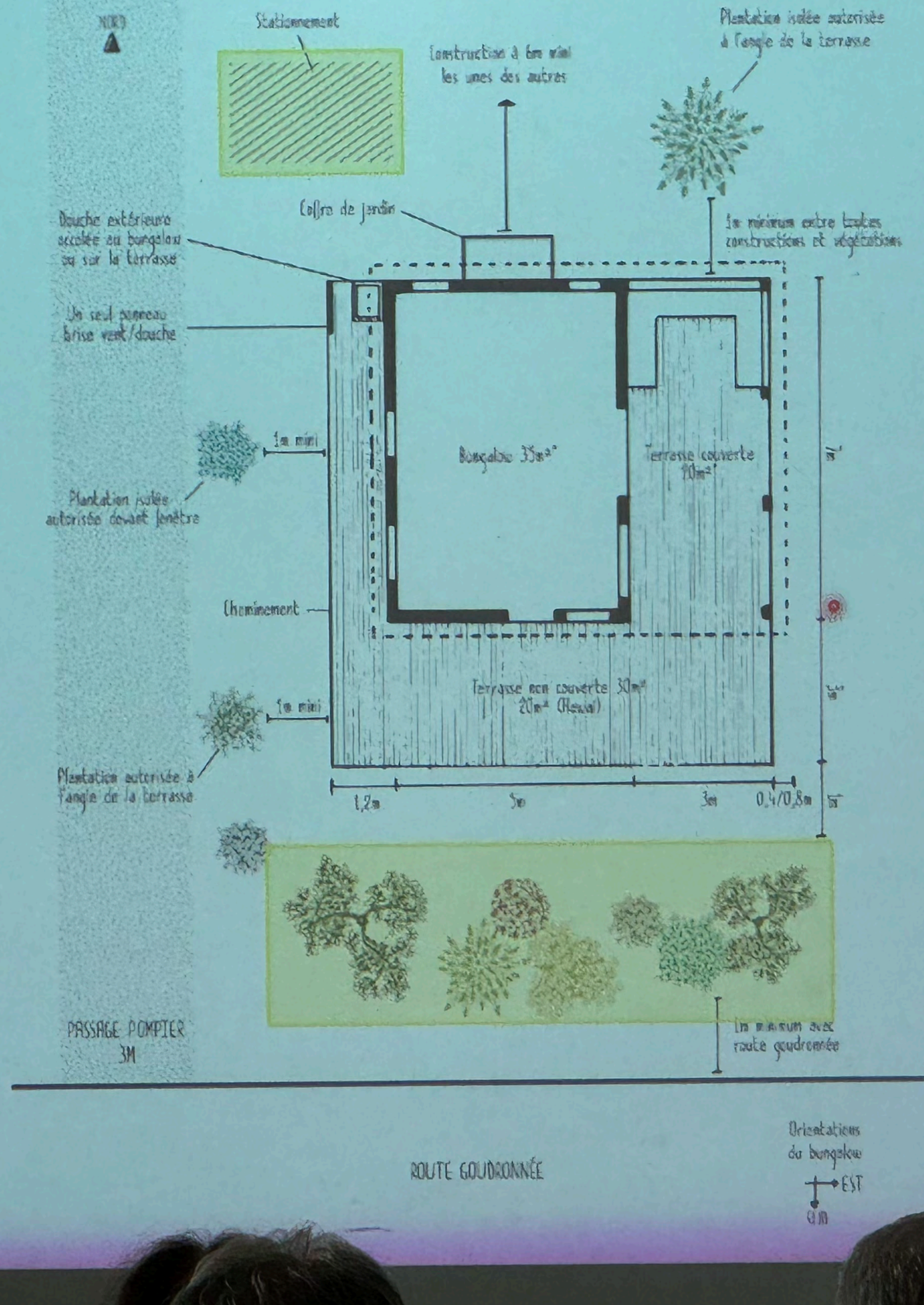
Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations



Surface et emprise des HLL
Emprise au sol ou surface de plancher
Modalités de mesures

Hauteur des HLL
Modalités de mesures
Hauteur maximale

Implantation des HLL
Marges de recul
Terrasses et annexes
Orientation
Maintien des accès pompiers

Aspect extérieur des HLL
Formes des constructions
Façades
Terrasses et annexes
Toitures et couvertures

Espaces libres et plantations
Pleine terre et artificialisation des sols
Aire de stationnement naturelle
Plantations

Les pistes

- **Imposer la pleine terre** sur l'ensemble de l'emplacement, en dehors des emprises bâties (bungalow, annexes et terrasses accolées)

- **Reconduire** les dispositions en les **simplifiant** / allégeant dans certains cas

- Encadrer et clarifier les occupations du sol autorisées dans les **secteurs protégés**