

# Révision du Plan Local d'Urbanisme



Rénover et construire au CHM

Réunion publique – 25 juillet 2024



1

**Contexte et objectif de la réunion**

2

**Evolution de l'occupation des sols du site**

3

**Le cadre réglementaire applicable au CHM**

4

**L'intégration du Cahier de Prescriptions techniques dans le PLU**

1

**Contexte et objectif de la réunion**

2

**Evolution de l'occupation des sols du site**

3

**Le cadre réglementaire 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

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



**Mandataire**

**Evaluation  
environnementale**



**Co-traitant**

**Assistance  
et conseil juridique**



**Co-traitant**

## 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.



# Les documents cadres pour le PLU : le rapport de compatibilité



**SRADDET**

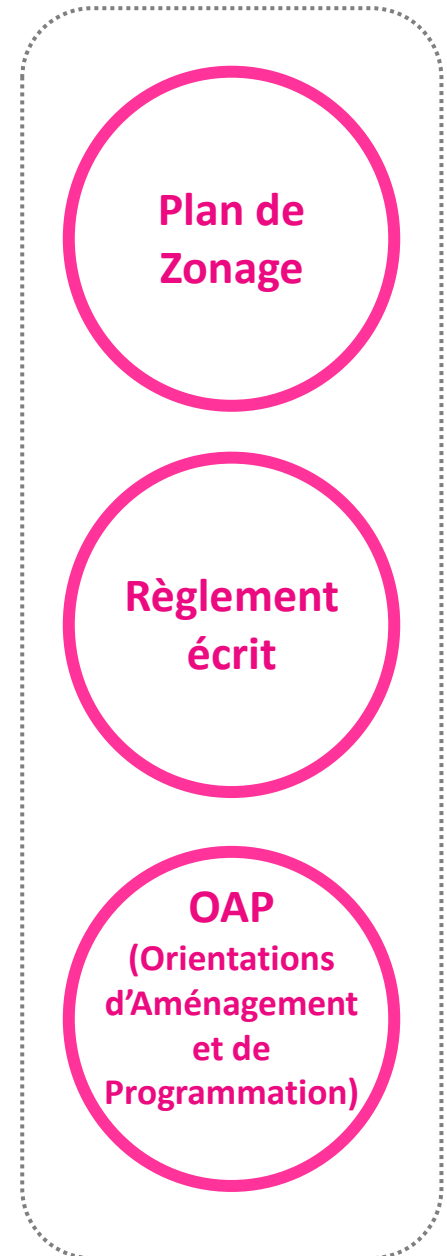
**SDAGE  
2022-2027**

**SAGE  
Estuaire de la  
Gironde**

**Charte  
du PNR**

**SCOT  
Médoc  
Atlantique**

# PLU



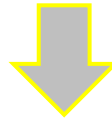
PIECES REGLEMENTAIRES



## > 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**

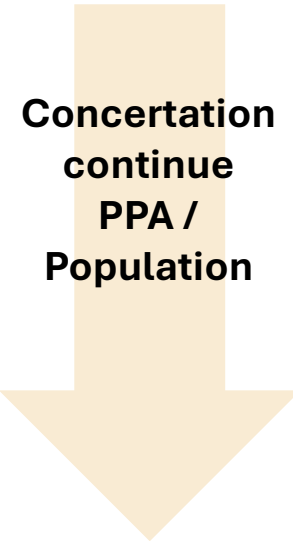
**PHASE  
ÉTUDES**

**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

### 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

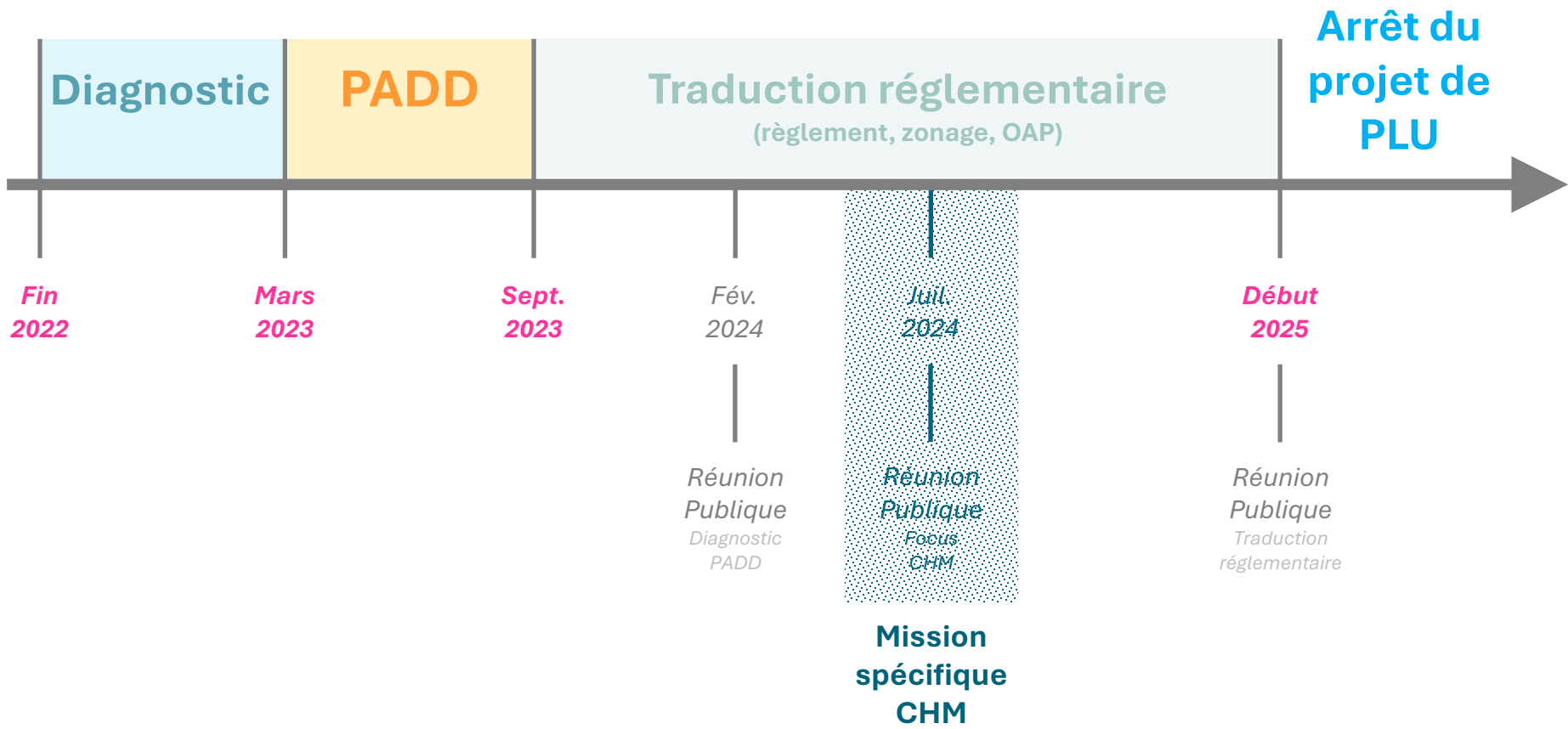
Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)  
- durée 3 mois -

Enquête publique - durée 1 mois -

2025

## Délibération APPROBATION DU PLU

# > La prise en compte du CHM dans le cadre de la révision du PLU



# Ordre du jour

1

Contexte et objectif de la réunion

2

Evolution de l'occupation des sols du site

3

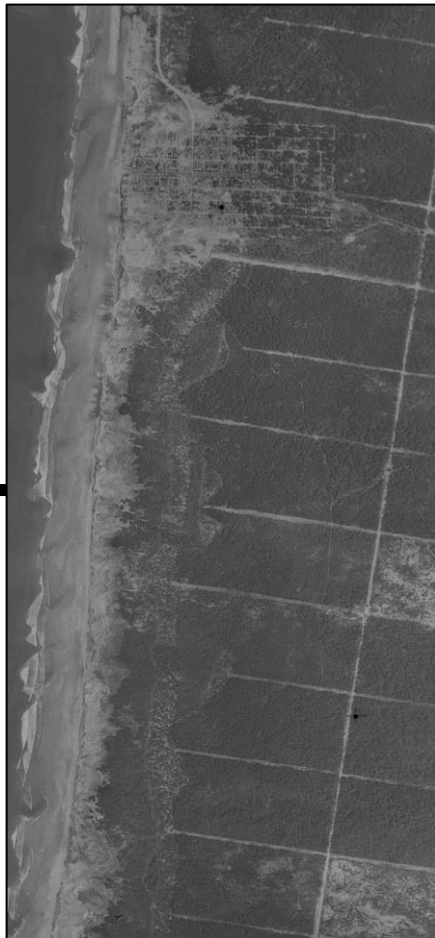
Le cadre réglementaire applicable au CHM

4

L'intégration du Cahier de Prescriptions techniques dans le PLU

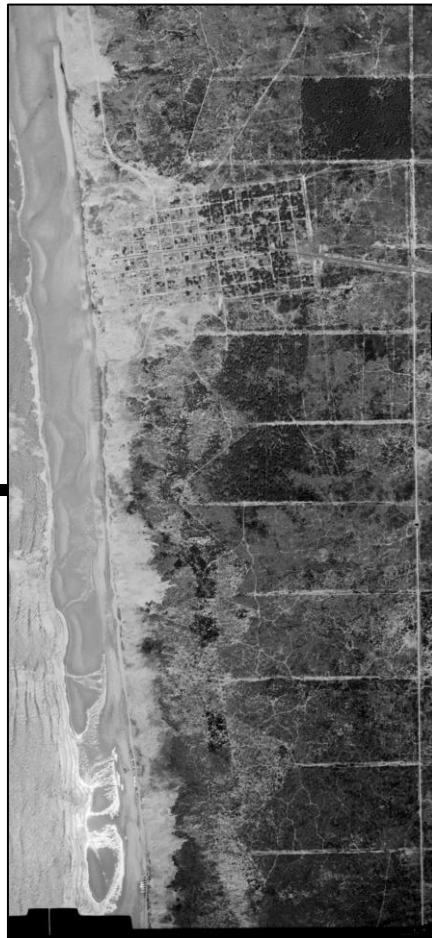
## > L'évolution du site

1945



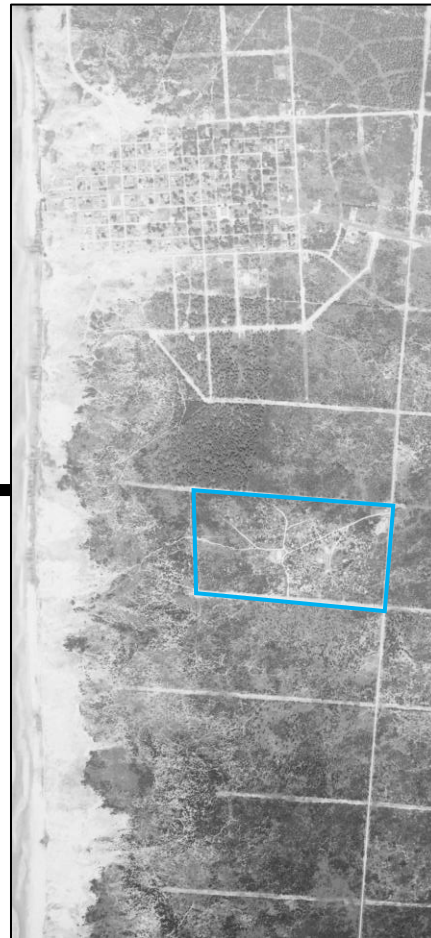
*Site naturel  
–  
non occupé*

1950



*Début des premiers  
aménagements*

1957



*≈ 150 bungalows*

1965

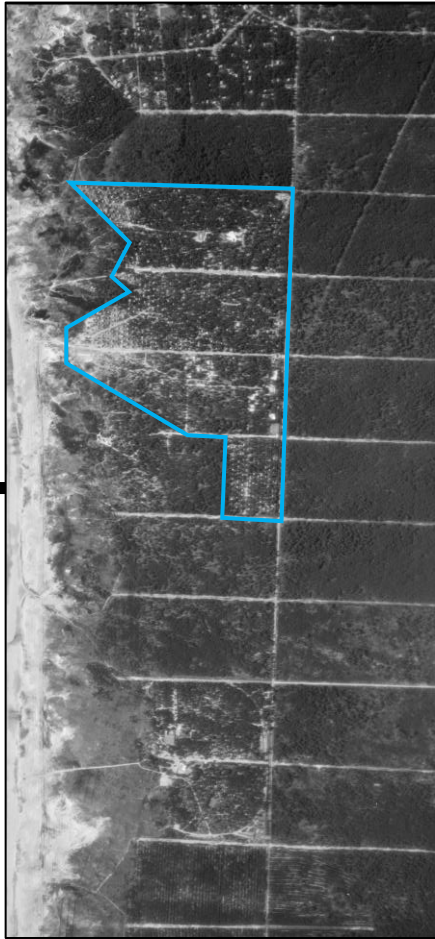


*Près de 160 ha  
+ de 650 bungalows,  
1500 tentes, 150  
caravanes*



## > 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

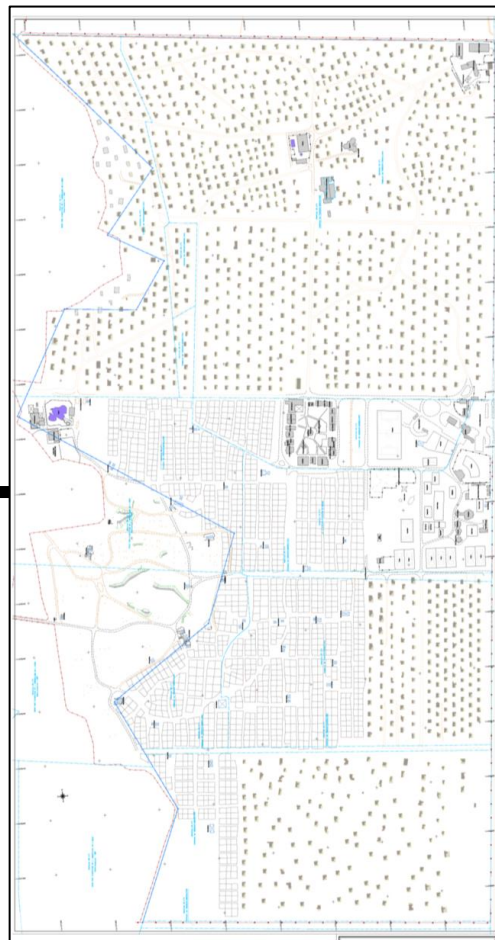


## > L'évolution du site

2012



2017



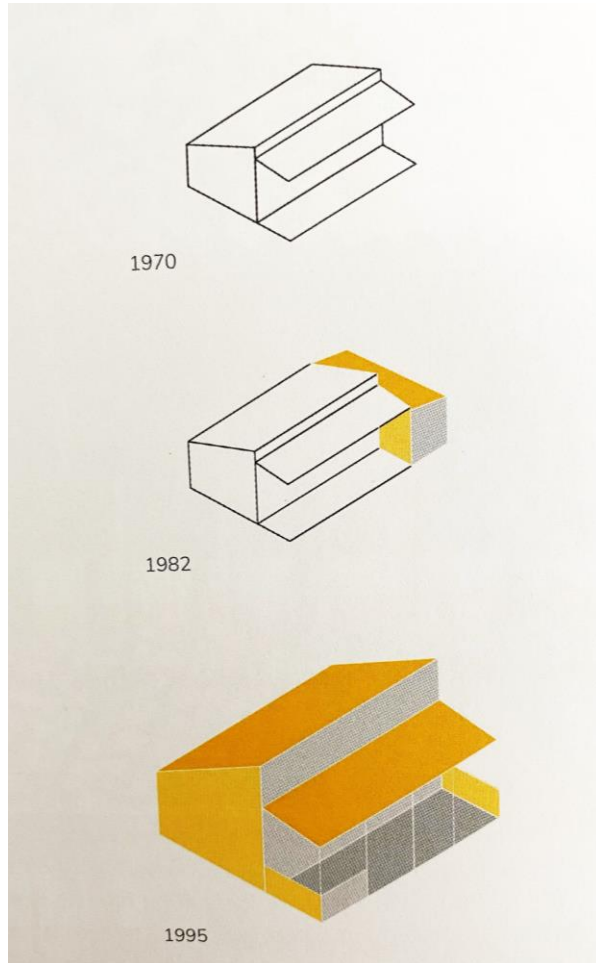
2024



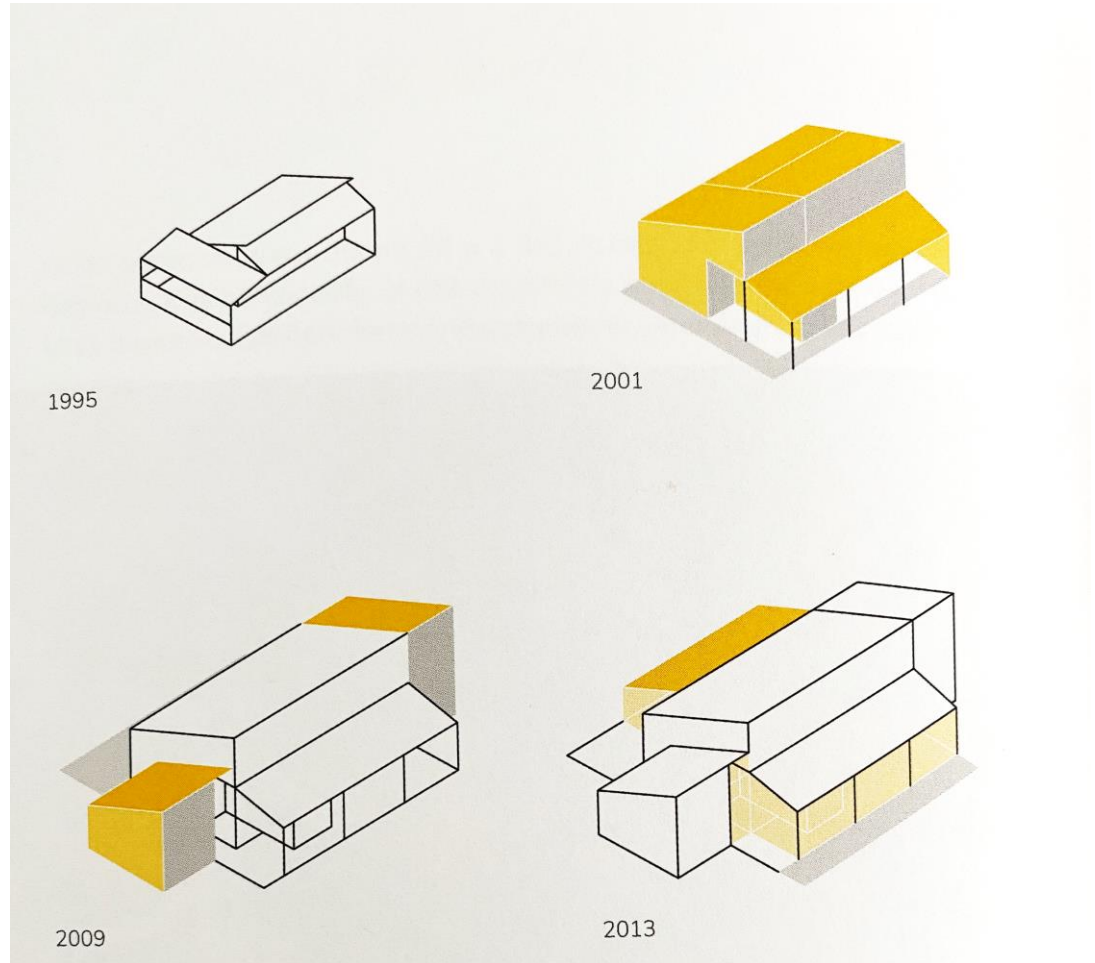
« Deuxième relevé du bâti du CHM suite à de trop nombreux débordements d'extension ou de travaux »

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

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



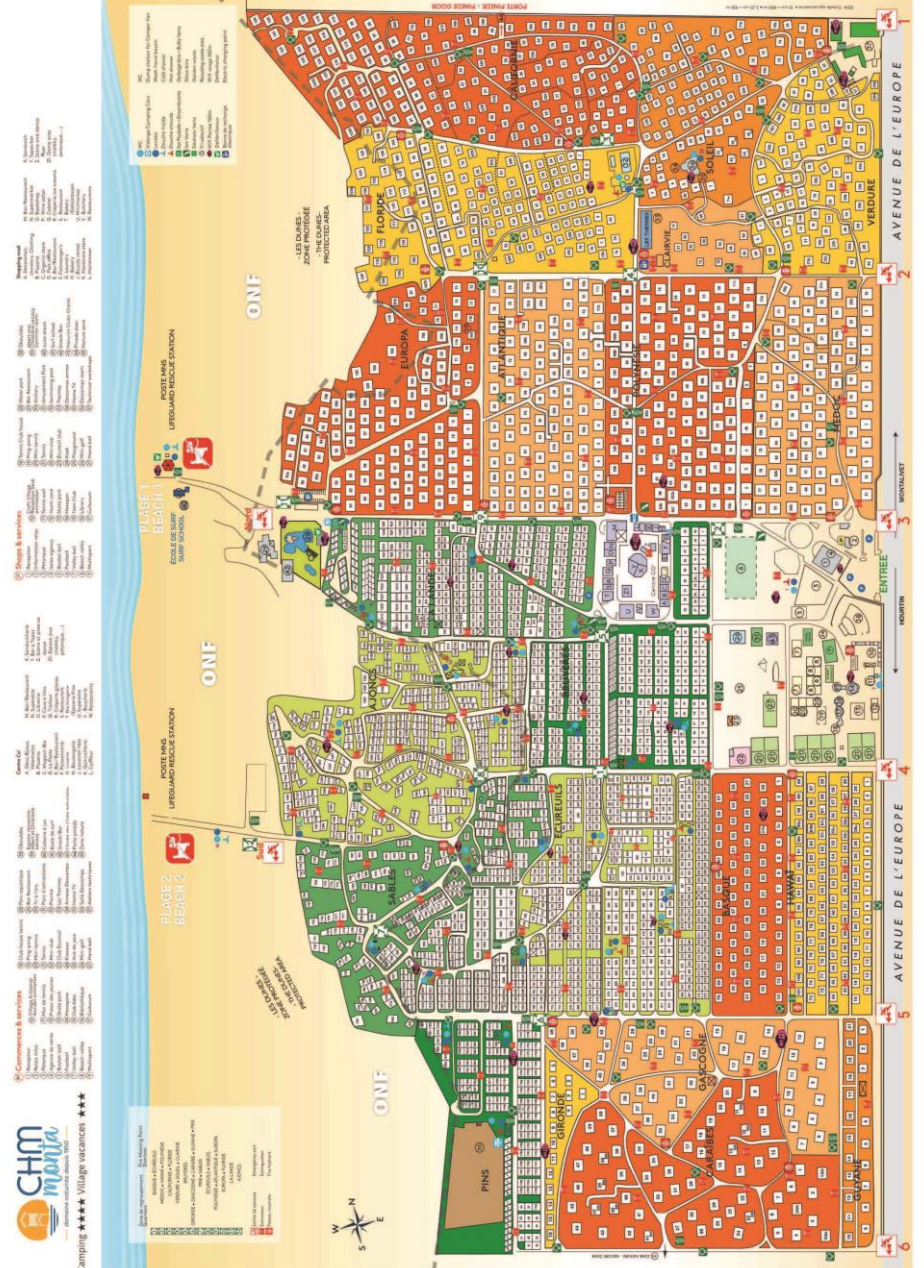
« Les agrandissements successifs  
du bungalow familial »



« Les besoins changent, le paysage architectural aussi. »



# > L'évolution du site



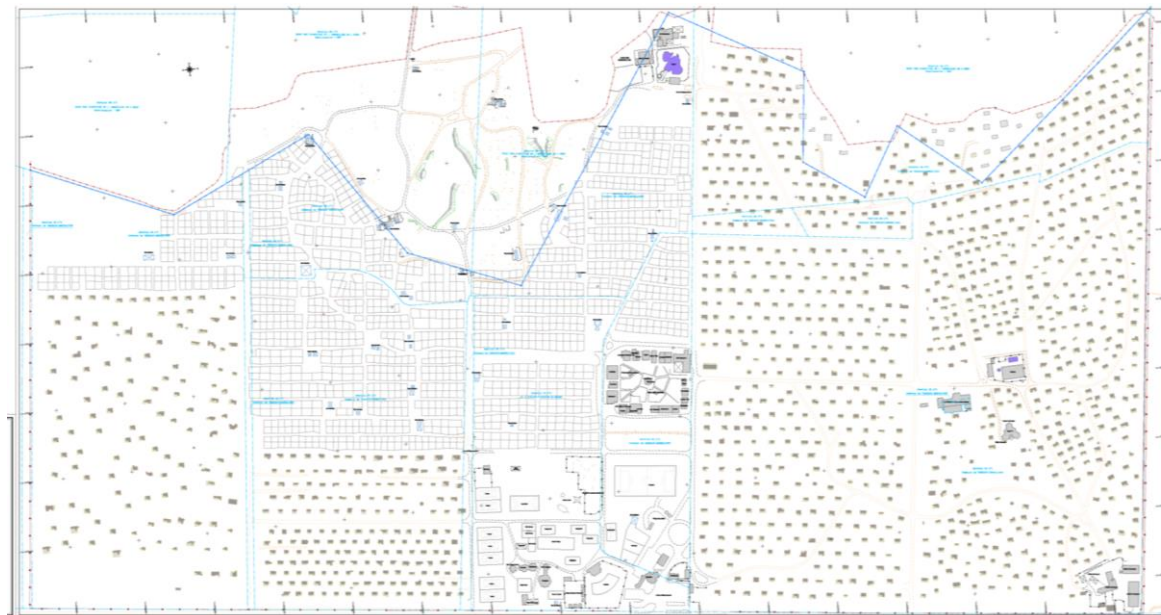


# > L'évolution du site

Audit 2017

Nombre HLL = **1 267**

Nombre emplacements  $\approx$  **1 850**



Plan touristique du CHM

Nombre de « villages » HLL : **15**

Nombre « villages » camping : **6**



# Ordre du jour

1

Contexte et objectif de la réunion

2

Evolution de l'occupation des sols du site

3

**Le cadre réglementaire applicable au CHM**

4

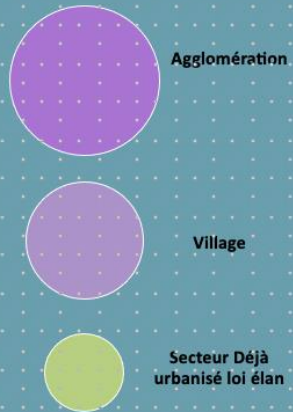
L'intégration du Cahier de Prescriptions techniques dans le PLU





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

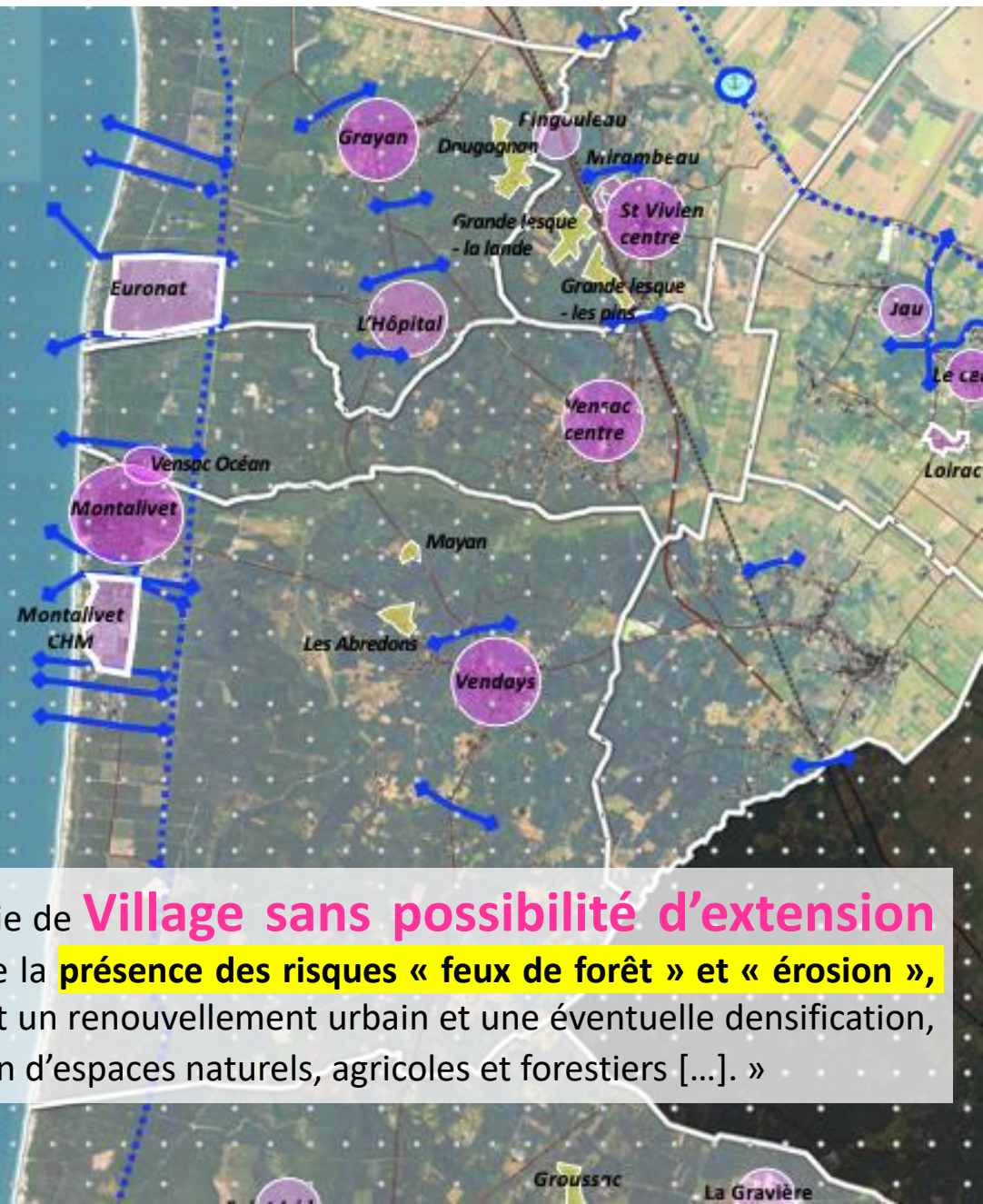
Identification des Agglomérations, Villages et SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) définis par la loi « littoral »



Pour rappel



Espace proche du rivage (Space near the coast): a blue dotted line.

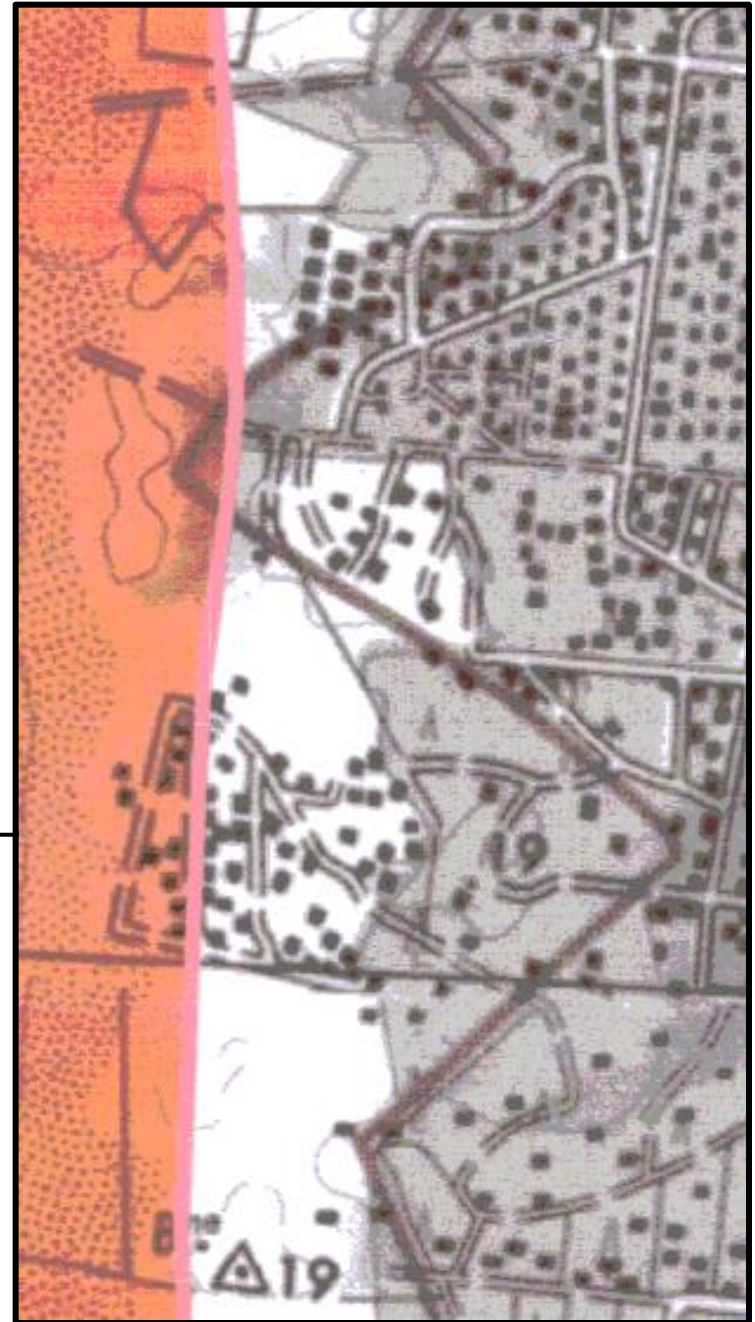
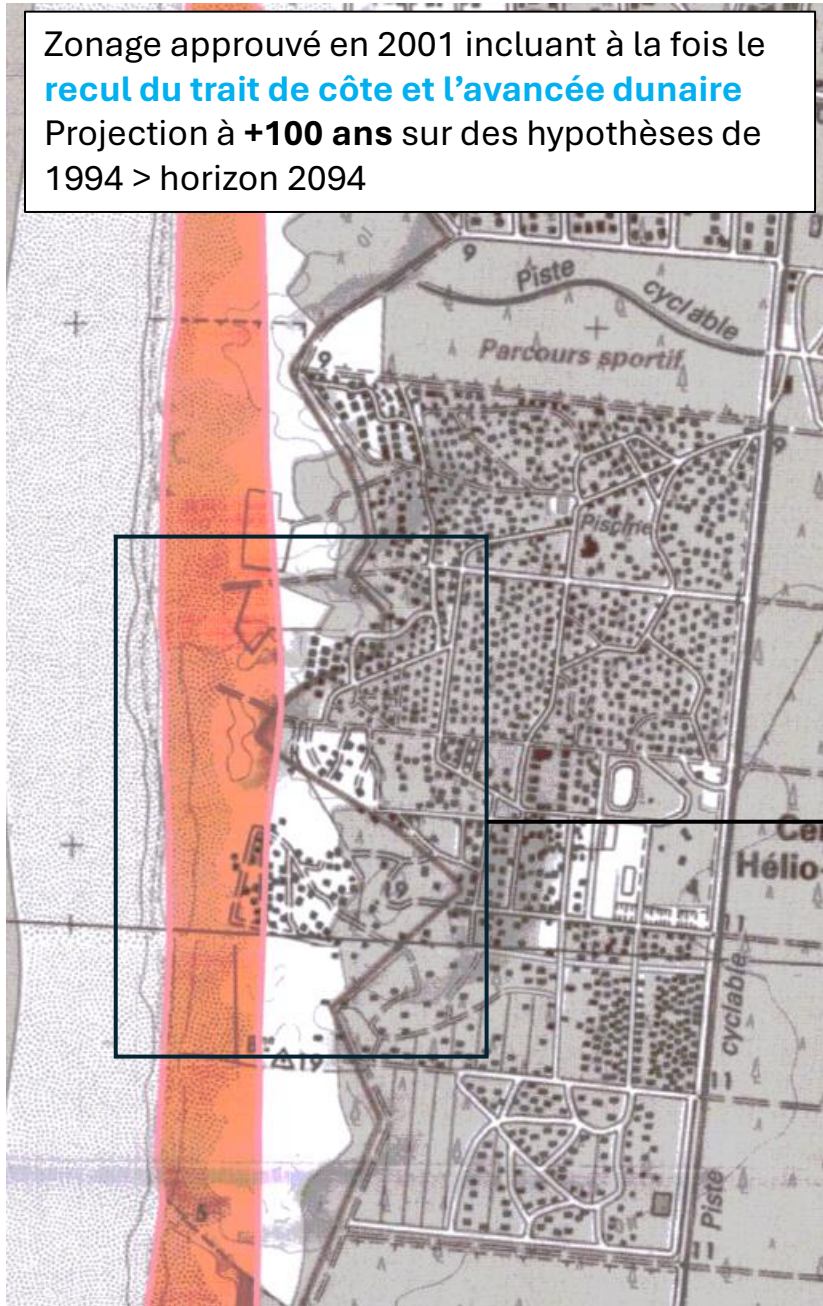


« Le SCoT le qualifie de **Village sans possibilité d'extension** compte de tenu de la **présence des risques « feux de forêt » et « érosion »**, tout en permettant un renouvellement urbain et une éventuelle densification, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers [...]. »



## > 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



### Position du revers de dune





## > Les périmètres de référence

### 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

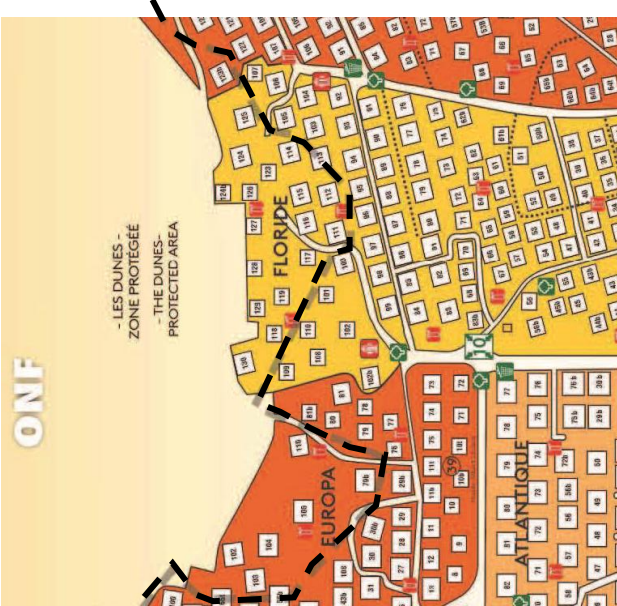
720008244 – Dunes littorales entre le  
Verdon et le Cap-Ferret



Secteurs classés N 2000 / ZNIEFF



# > 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

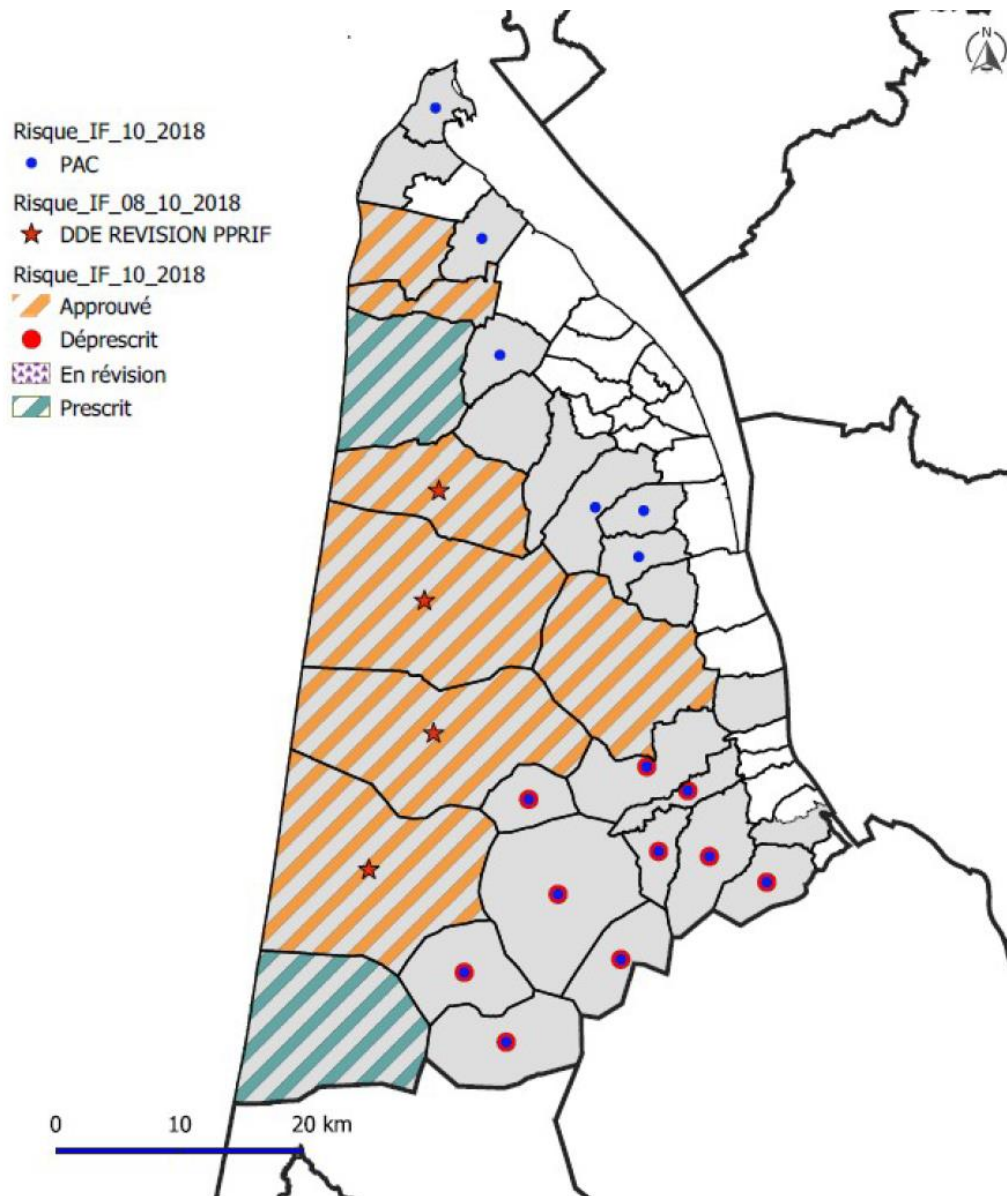
## L'arrondissement de L'ESPARRE-MEDOC

49 communes :

31 à dominante forestière, classées à risque feux de forêt

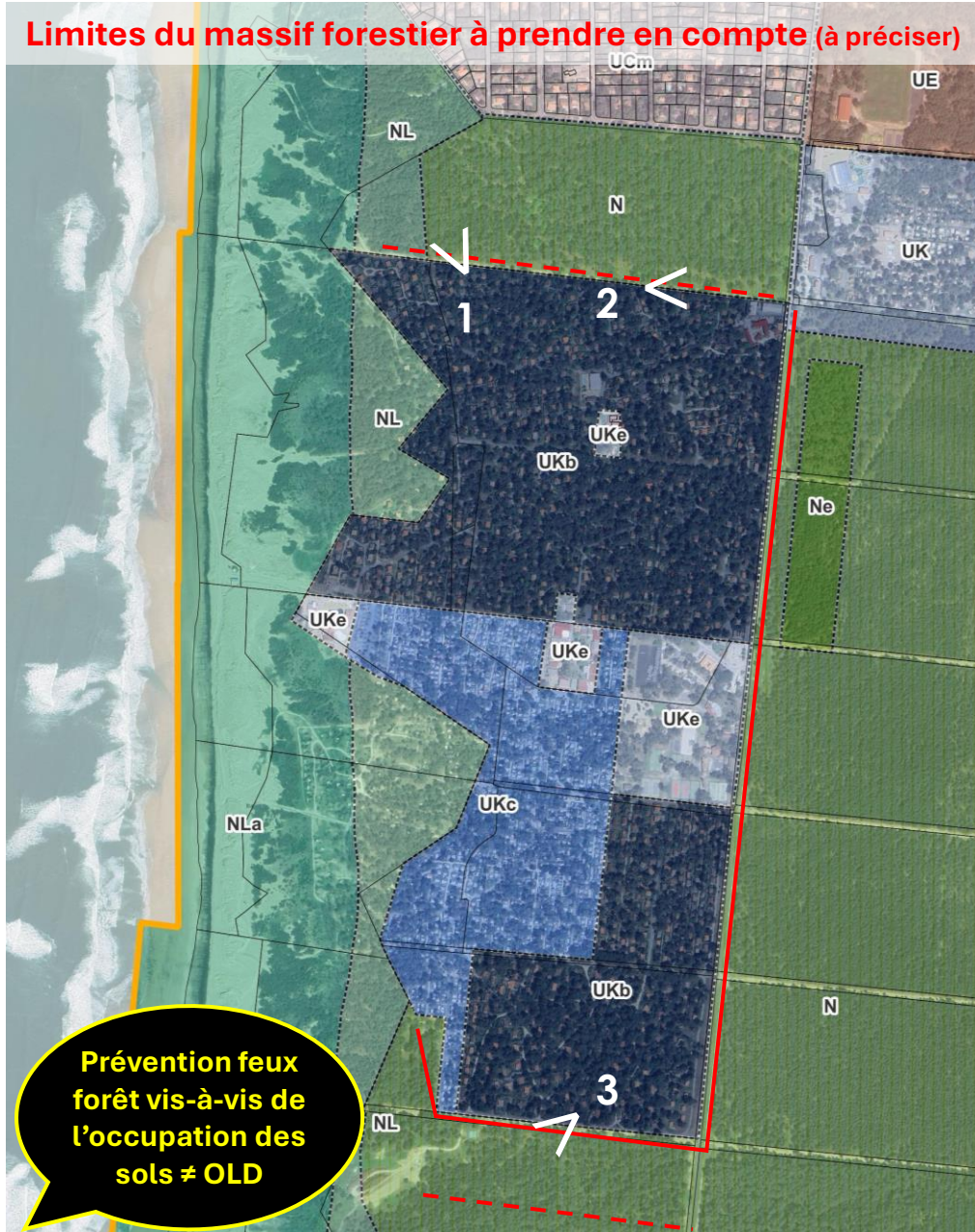
2 PPRIF prescrits et 7 approuvés, dont 4 en attente de révision

16 PAC .





# > 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.

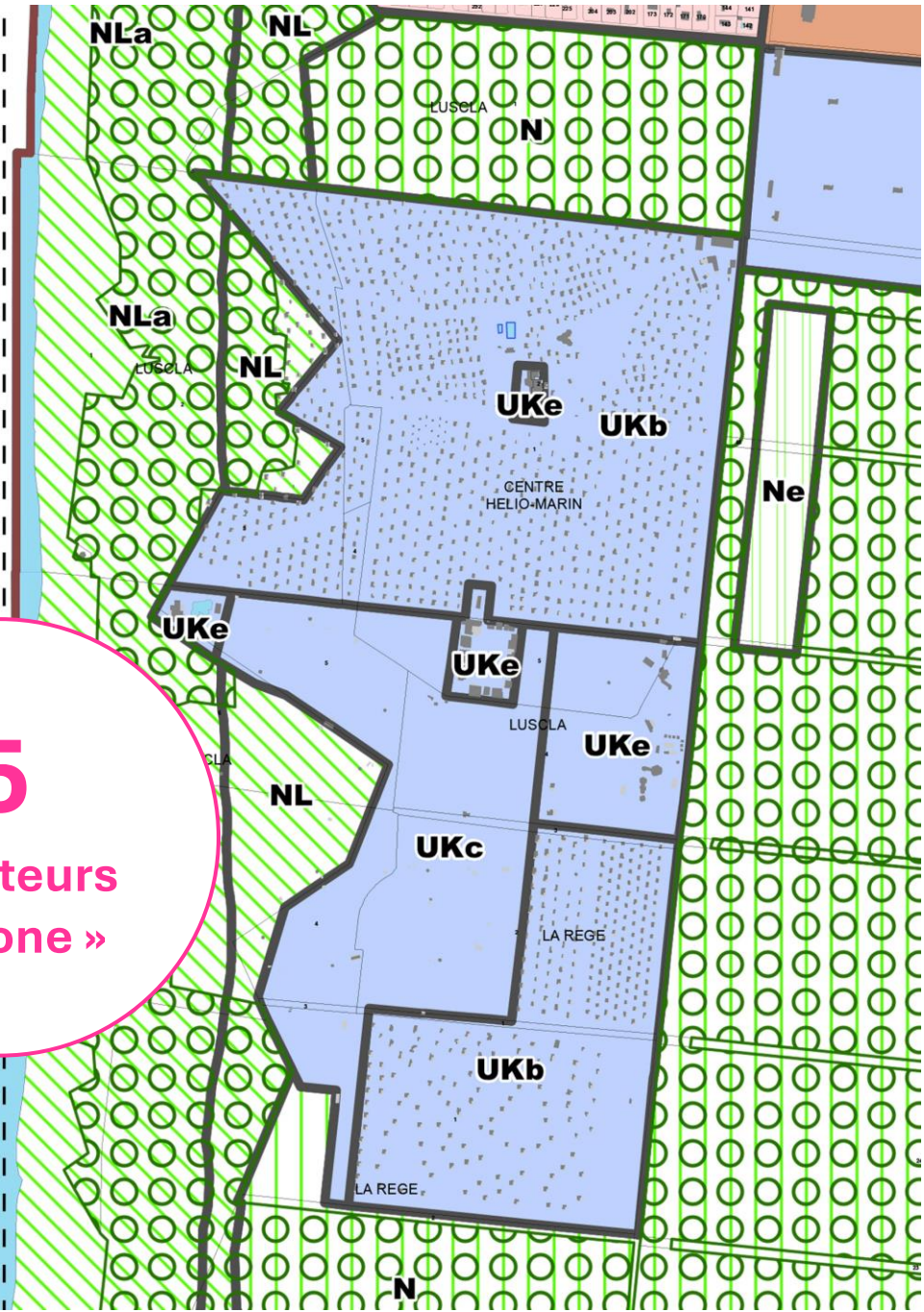
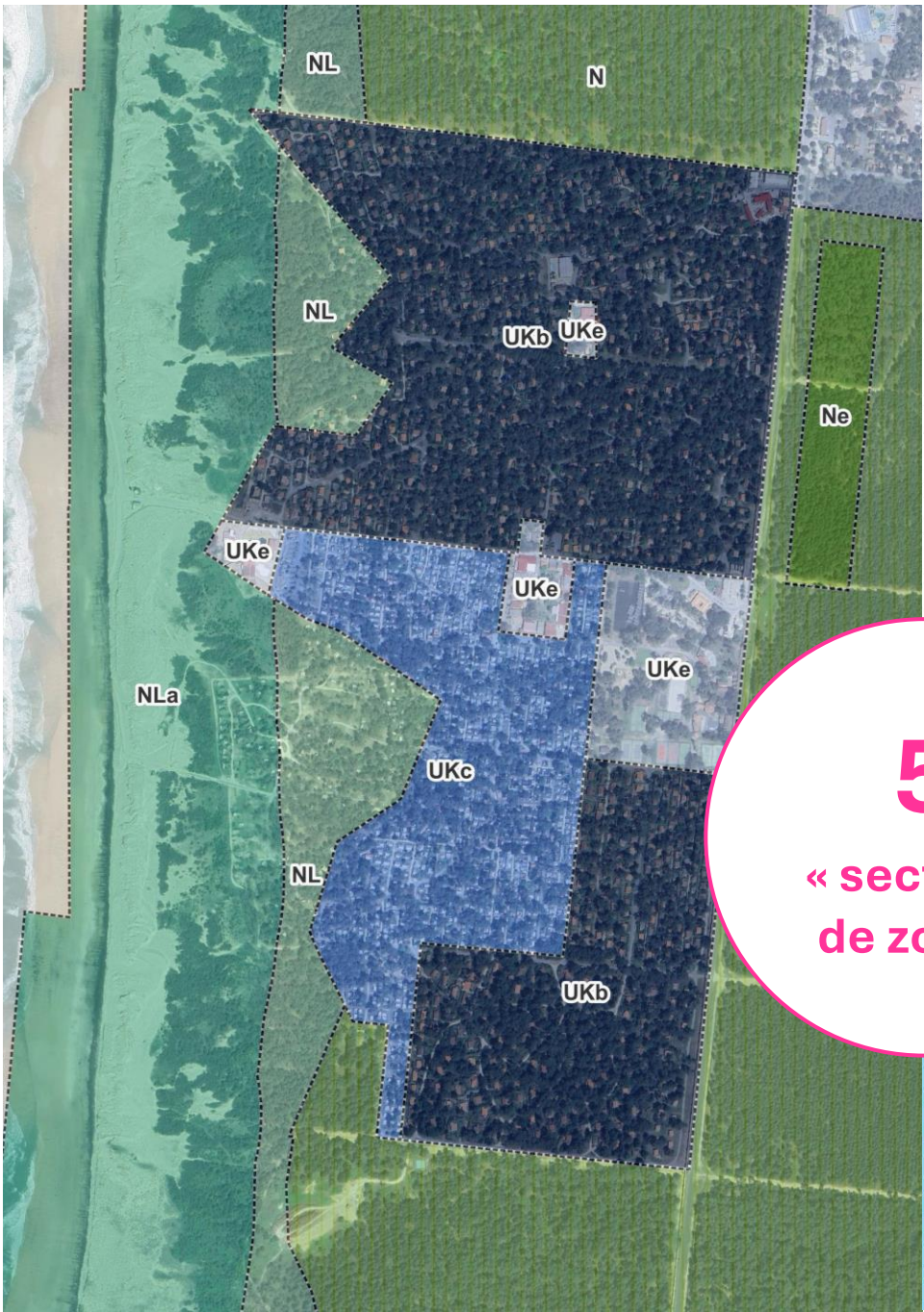
3° **Limiter l'occupation maximale** des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

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 »



## 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 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions closes et couvertes et 20 m<sup>2</sup> 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 caravanning, 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 m<sup>2</sup>.

- les habitations légères de loisirs à condition que :

a) la surface des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions closes et couvertes et 20 m<sup>2</sup> maximum pour les terrasses couvertes.

b) le nombre maximum d'habitations légères de loisirs (HLL) se limite à 50 (soit 1750m<sup>2</sup> de Surface de Plancher).

## ARTICLE NL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**2.2** - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

**2.3** - La **réfection des bâtiments existants** et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

**2.4** - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

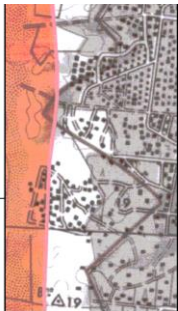
**2.5** - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 2.1, 2.2 et 2.4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**2.6** – En secteur NLa, en application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent uniquement être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

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

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



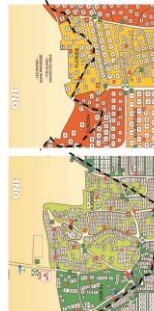
**Zonage réglementaire :**  
Natura 2000  
FR 7200678 - Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret  
Directive Habitats



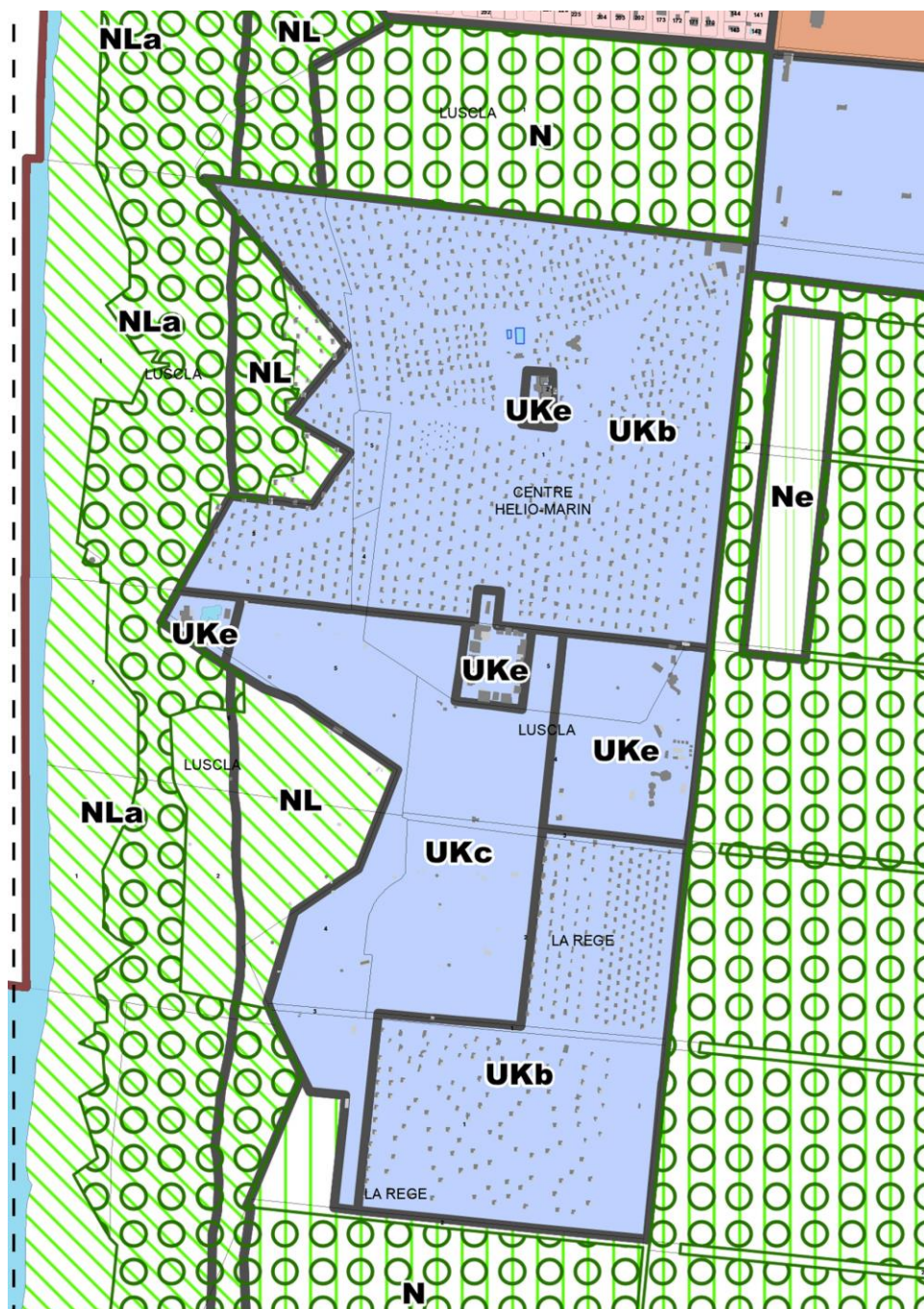
**Zonage d'inventaire :**  
ZNIEFF II  
72000244 - Dunes littorales entre le Verdon et le Cap-Ferret



Limites du massif forestier à prendre en compte à priori



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

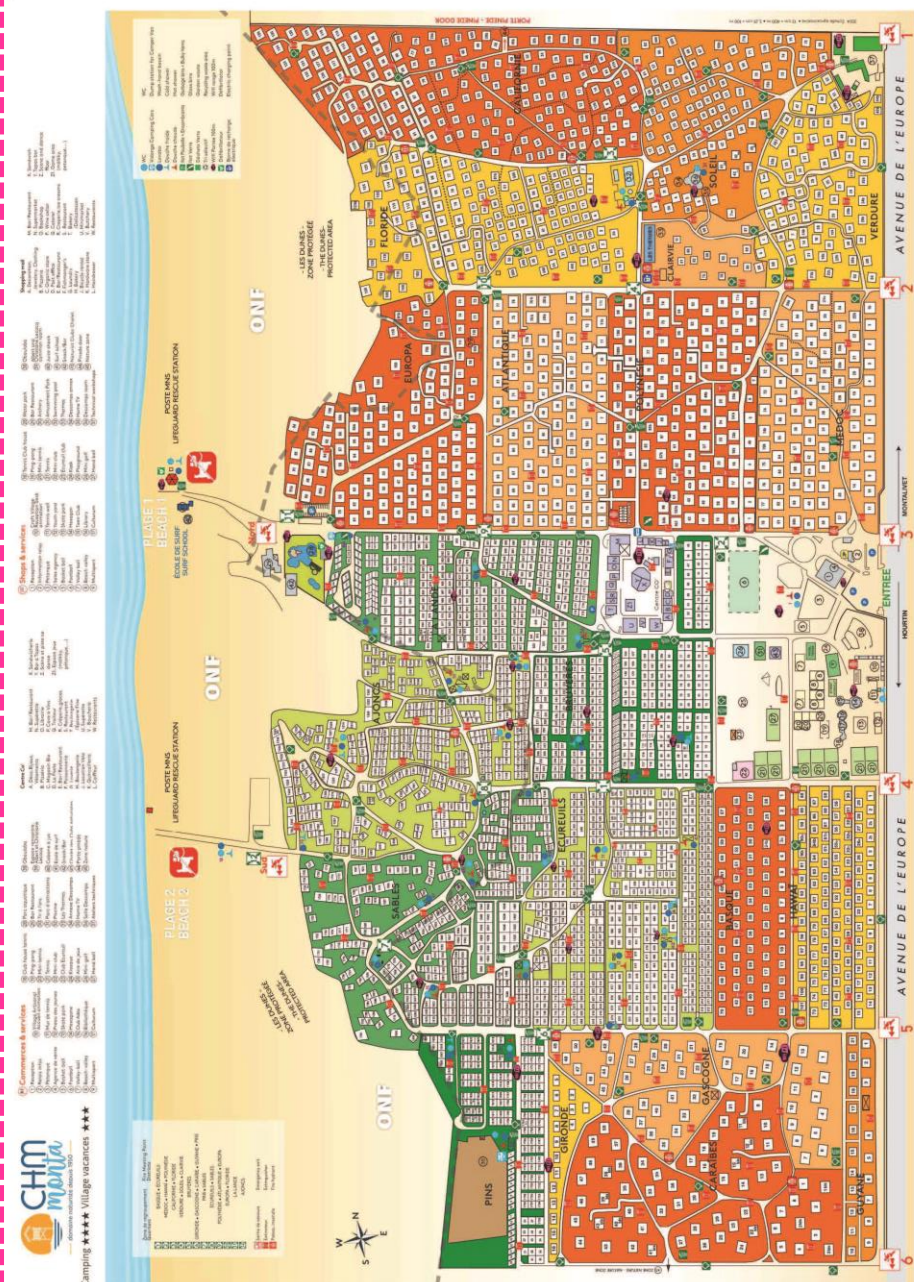


**Habitations Légères de Loisirs**  
Bungalows



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





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



**Habitations Légères de Loisirs**  
 Bungalows



TRAVAIL DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS  
 RECONSTRUCTIONS / EXTENSIONS /  
 MODIFICATIONS SUR BUNGALOWS  
 EXISTANTS

APPLICABLES AU 01/07/2022

CHM  
 monta  
 — domaine naturiste depuis 1950 —

CAHIER DES PRESCRIPTIONS  
 TECHNIQUES



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

# Ordre du jour

1

Contexte et objectif de la réunion

2

Evolution de l'occupation des sols du site

3

Le cadre réglementaire applicable au CHM

4

L'intégration du Cahier de Prescriptions techniques dans le PLU

# > L'encadrement des Habitations Légères de Loisirs



## 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.



Surface et emprise des HLL

Hauteur des HLL

Implantation des HLL

Aspect extérieur des HLL

Espaces libres et plantations



CHM MONTA  
SINCE 1950

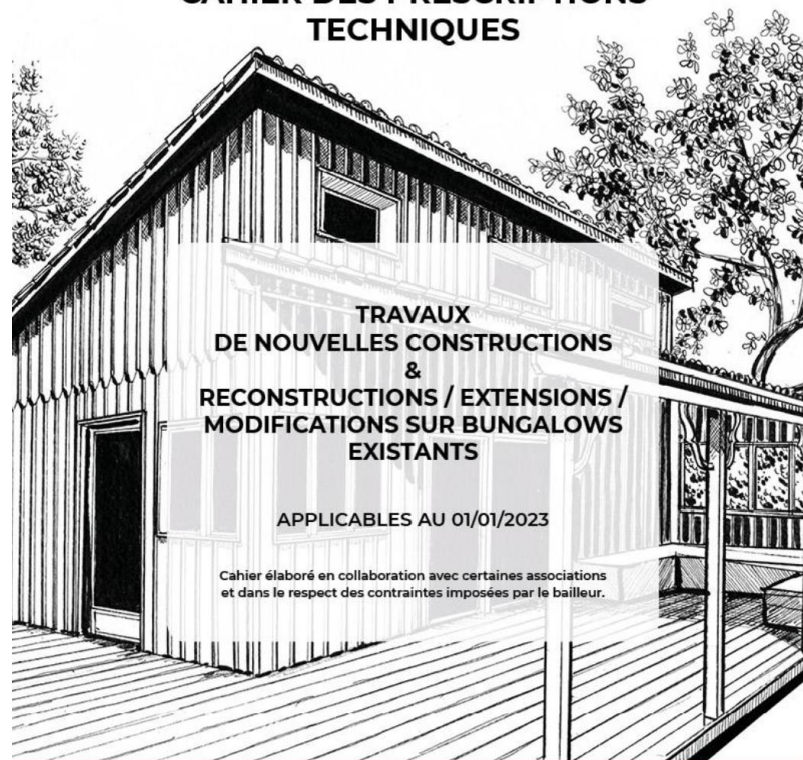
SERVICE AMÉNAGEMENTS ET TRAVAUX  
SOPHIE BOUCHEZ  
sat.chm@tohapi-naturiste.fr



# > L'encadrement des Habitations Légères de Loisirs



## CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES



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

### 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



CHM MONTA  
SINCE 1950

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

# L'armature du règlement écrit

## Préambule

Principes et organisation du règlement

## Caractère et vocation de la zone

## CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

## 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

## CHAPITRE 3 LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité

et les réseaux de communication numérique

## Lexique

# > 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**

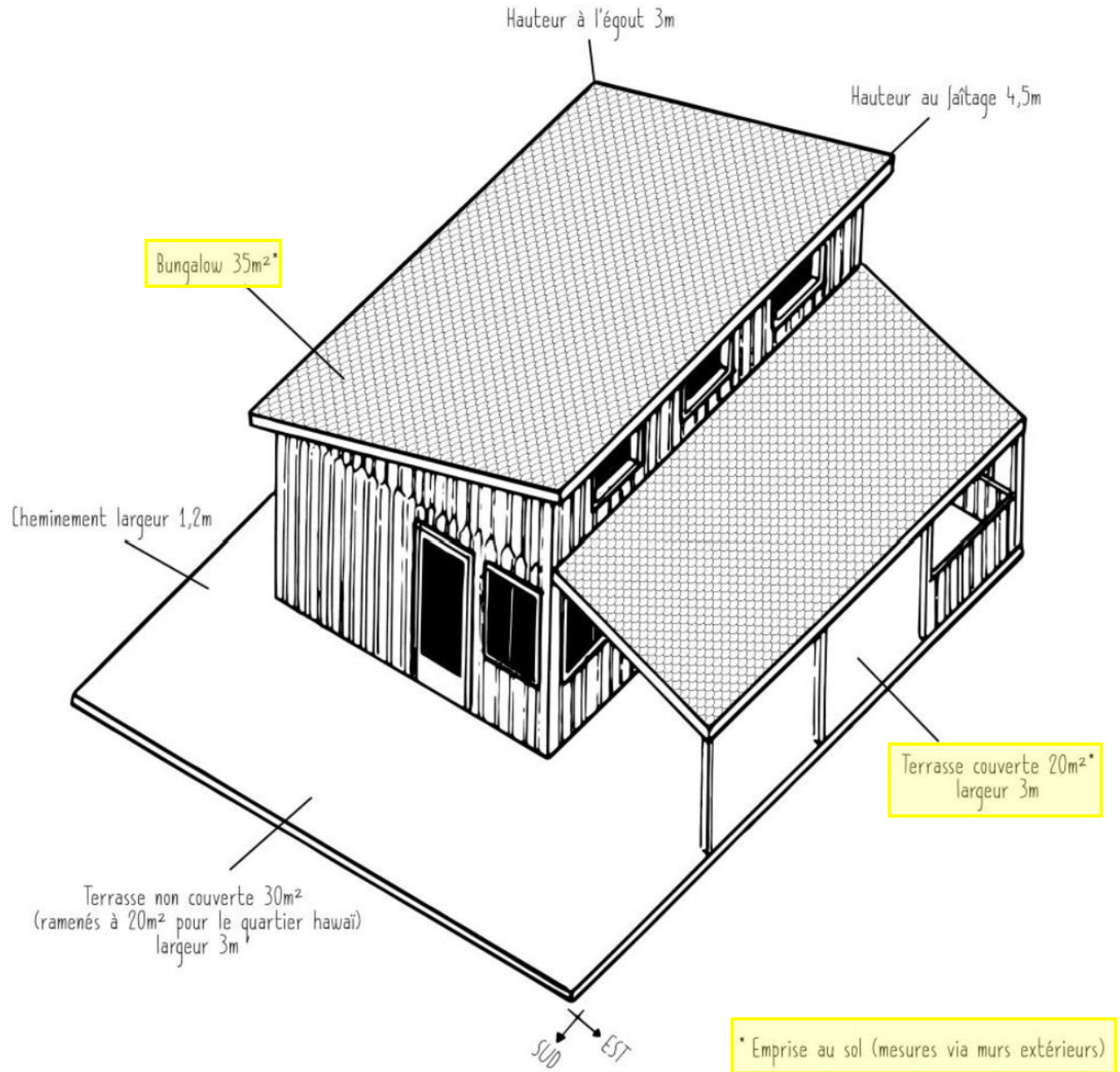
Emprise au sol ou surface de plancher  
Modalités de mesures

**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 médiane des HLL**

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

**Hauteur des HLL**  
Modalités de mesure  
Hauteur maximale  
Mezzanine

**Implantation des HLL**  
Marges de recul  
Terrasses et arboriculture  
Orientation  
Maintien des services  
pompiers

**Aspect extérieur des HLL**  
Formes de construction  
Façades et pilotis  
Terrasses et arboriculture  
Toitures et couvertures

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

**CALIFORNIE**  
40 m<sup>2</sup>

**DIAPOSITIVE PRESENTÉE EN REUNION PUBLIQUE.**

L'EMPRISE AU SOL MEDIANE DE GUYANE AVAIT ÉTÉ QUESTIONNÉE. APRES VERIFICATION, LES DONNÉES DE GUYANE ÉTAIENT ERRONÉES PUISQU'ELLES ÉTAIENT BASÉES SUR LES 3 ANCIENS BUNGALOWS PRÉSENTS. LES 18 NOUVEAUX BUNGALOWS ONT TOUS UNE EMPRISE AU SOL LÉGEREMENT INFÉRIEURE À 35 M<sup>2</sup>. L'EMPRISE AU SOL MEDIANE DE GUYANE EST DONC LÉGEREMENT INFÉRIEURE À 35 M<sup>2</sup>.

**CARAÏBES**  
48 m<sup>2</sup>

**SOLEIL**  
39 m<sup>2</sup>

**VERDURE**  
43 m<sup>2</sup>

**CLAIRVIE**  
43 m<sup>2</sup>

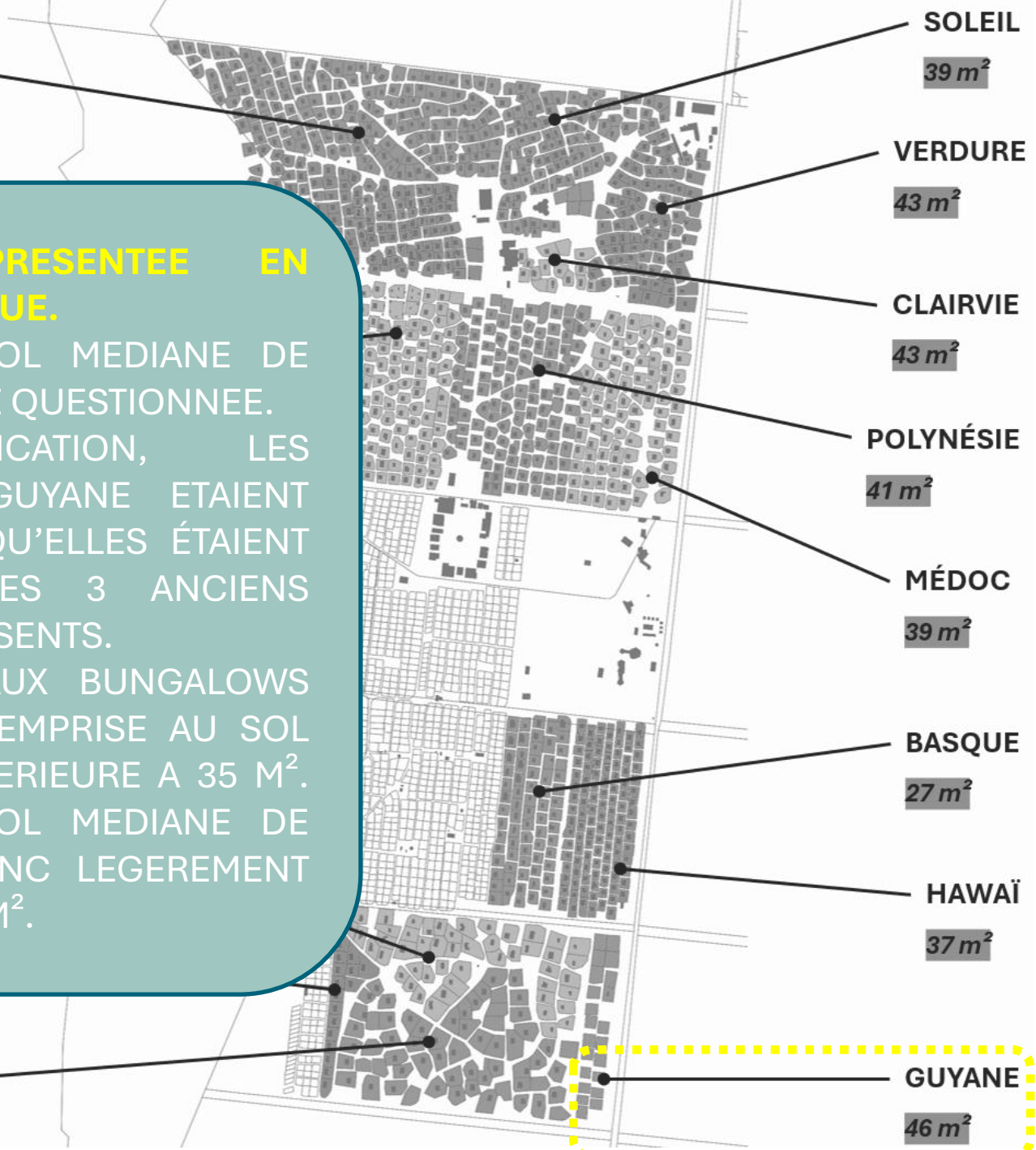
**POLYNÉSIE**  
41 m<sup>2</sup>

**MÉDOC**  
39 m<sup>2</sup>

**BASQUE**  
27 m<sup>2</sup>

**HAWAÏ**  
37 m<sup>2</sup>

**GUYANE**  
46 m<sup>2</sup>





## Emprise au sol médiane des HLL

## DIAPOSITIVE MISE A JOUR

**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

**CALIFORNIE**

**40 m<sup>2</sup>**

**FLORIDE**

**40 m<sup>2</sup>**

**ATLANTIQUE**

**41 m<sup>2</sup>**

**EUROPA**

**42 m<sup>2</sup>**

**GASCOGNE**

**53 m<sup>2</sup>**

**GIRONDE**

**54 m<sup>2</sup>**

**CARAÏBES**

**48 m<sup>2</sup>**

**SOLEIL**

**39 m<sup>2</sup>**

**VERDURE**

**43 m<sup>2</sup>**

**CLAIRVIE**

**43 m<sup>2</sup>**

**POLYNÉSIE**

**41 m<sup>2</sup>**

**MÉDOC**

**39 m<sup>2</sup>**

**BASQUE**

**27 m<sup>2</sup>**

**HAWAÏ**

**37 m<sup>2</sup>**

**GUYANE**

**35 m<sup>2</sup>**



## 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

## DIAPOSITIVE PRESENTEE EN REUNION PUBLIQUE



Environ 22 % des HLL ont une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>



L'emprise au sol médiane des bungalows est de 41 m<sup>2</sup>

## 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

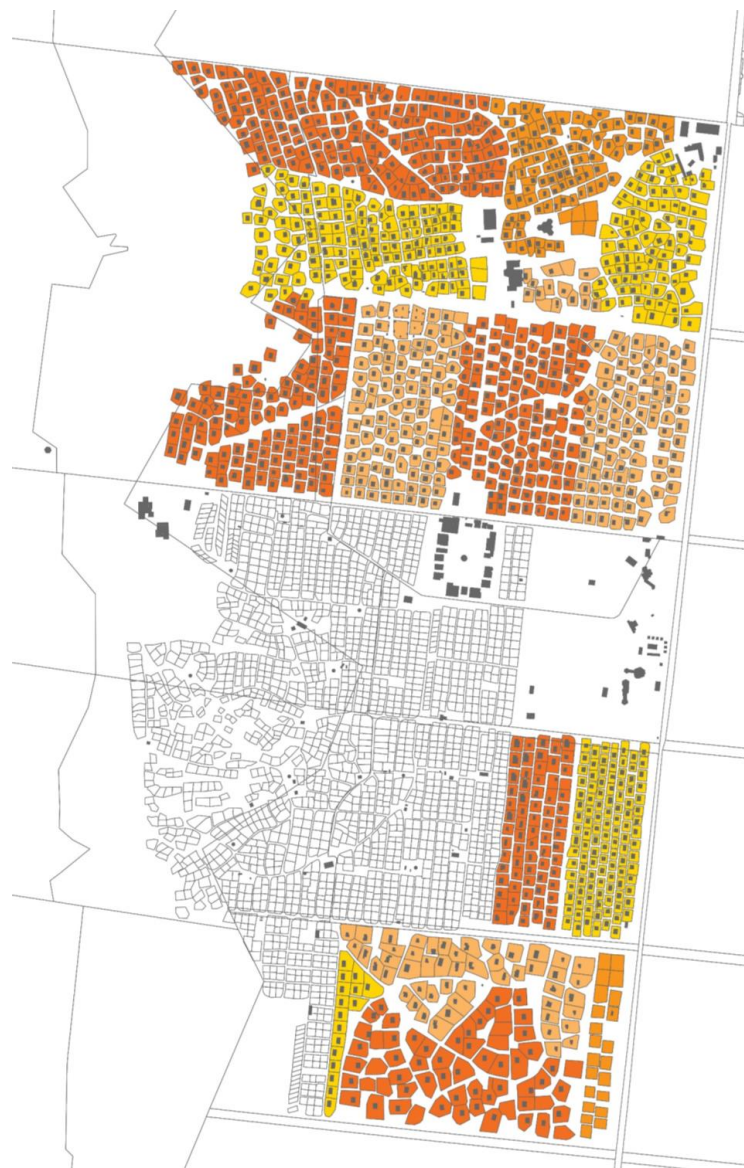
Marges de recul  
Terrasses et annexes  
Orientation  
Maintien des accès  
pompiers

## 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 **23 %** des HLL ont une emprise au sol inférieure ou égale à **35 m<sup>2</sup>**



L'emprise au sol médiane des bungalows est d'un peu de moins de **41 m<sup>2</sup>**





## Les pistes

(+ chaînage implantation terrasses et annexes)

### 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

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

*La norme métrique fixe l'emprise au sol totale à  $55 \text{ m}^2$   
bâti + terrasse couverte + annexes =  $55 \text{ m}^2$   
dont bâtiment et annexes accolées =  $35 \text{ maxi} + 5 \text{ m}^2 \text{ maxi} (?)$*

- 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  $> 35 \text{ m}^2$
- 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**

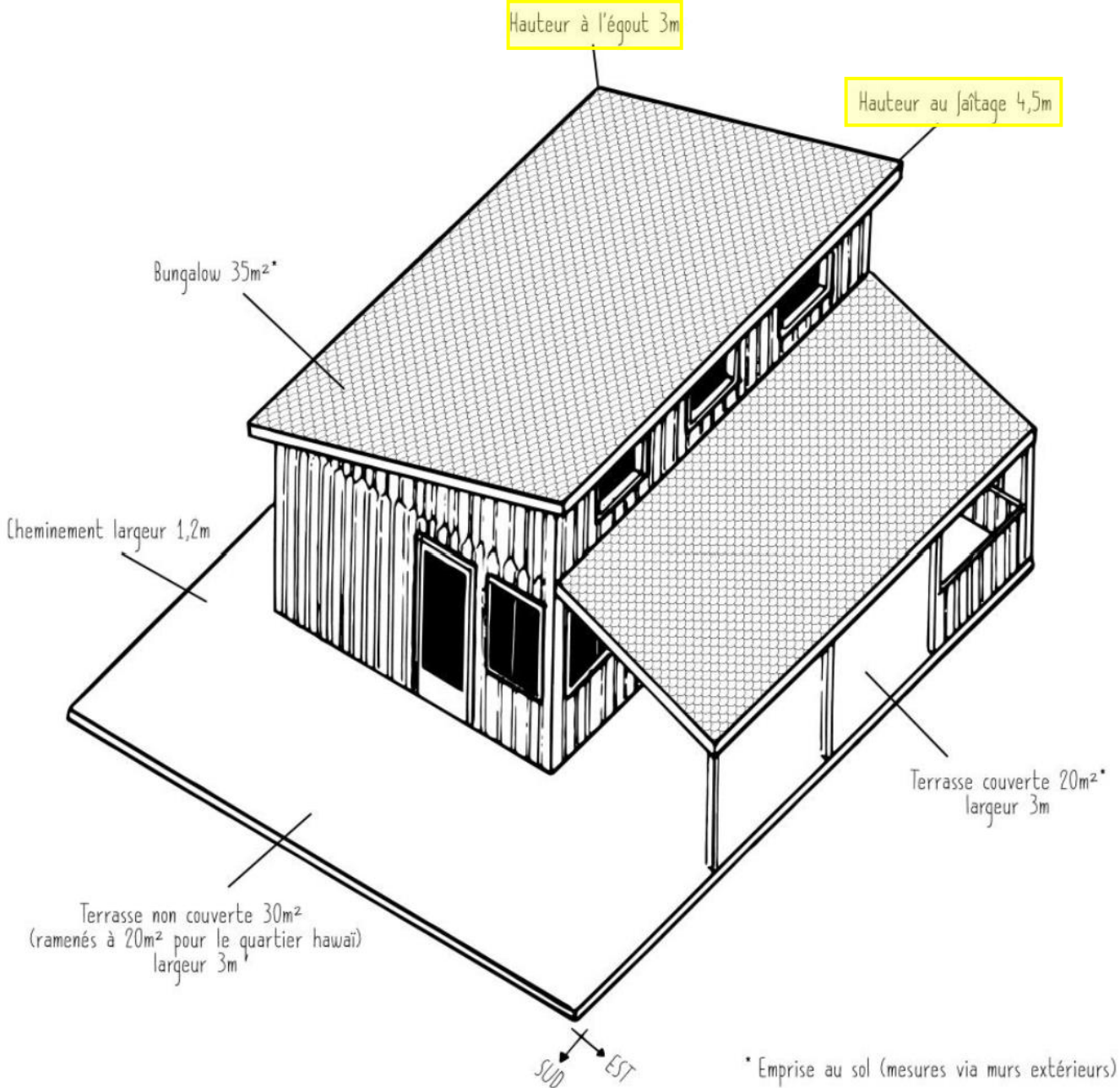
Marges de recul  
Terrasses et annexes  
Orientation  
Maintien des accès pompiers

**Aspect extérieur des HLL**

Formes des constructions  
Façades  
Terrasses et annexes  
Toitures et couvertures

**Espaces libres et plantations**

Pleine terre et artificialisation des sols  
Aire de stationnement naturelle  
Plantations





# 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**  
**4m**



### 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

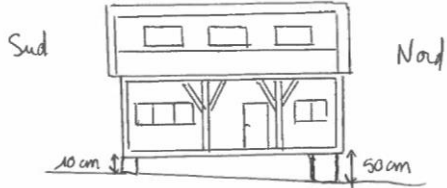
### Aspect extérieur des HLL

Formes des constructions  
Façades  
Terrasses et annexes  
Toitures et couvertures

### Espaces libres et plantations

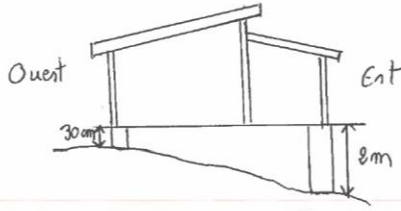
Pleine terre et artificialisation des sols  
Aire de stationnement naturelle  
Plantations

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



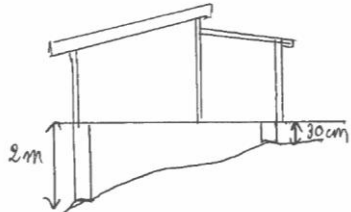
Si nous prenons le point le plus défavorable, le résident n'a plus qu'une hauteur effective de 4 m.

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



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

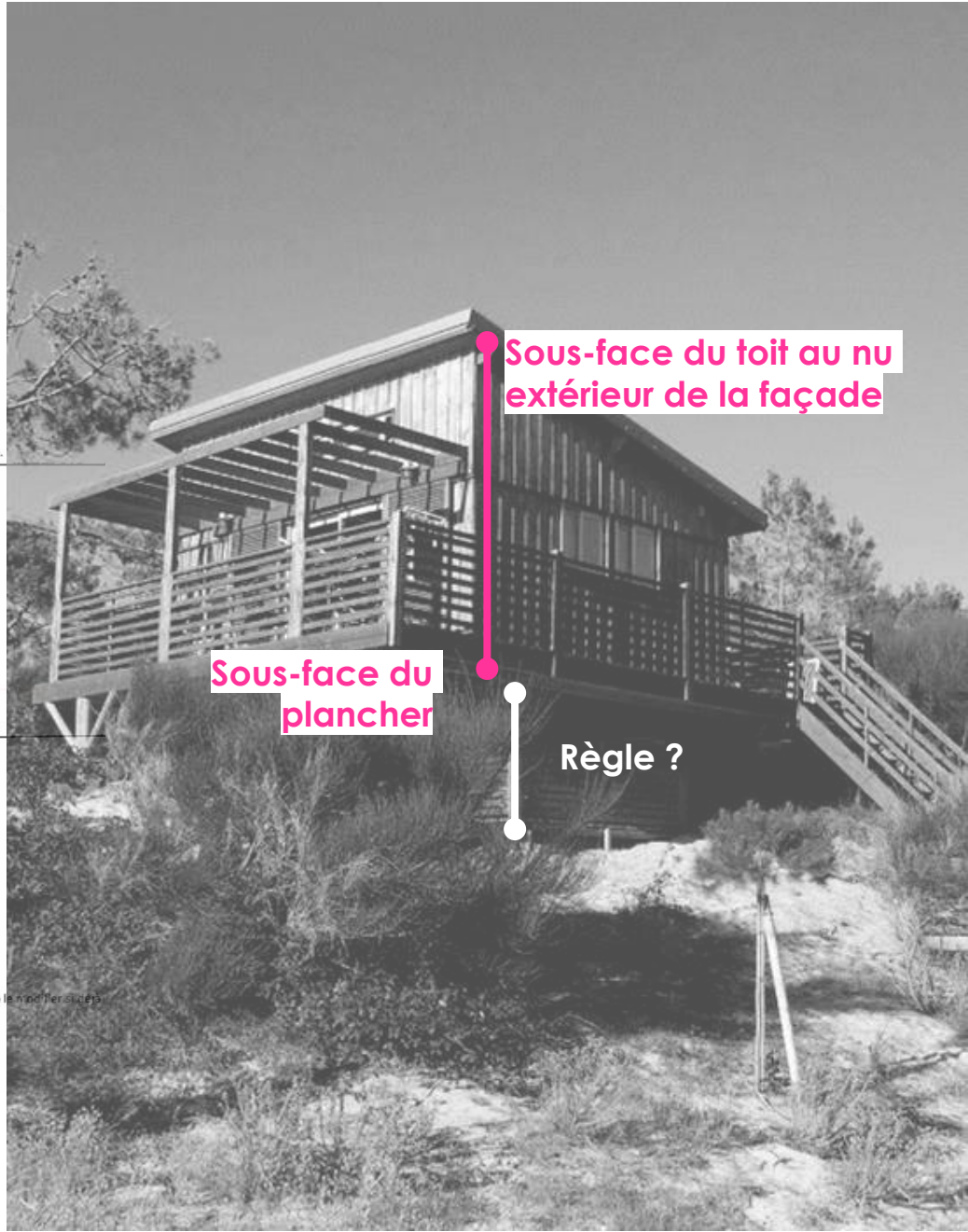
DENIVELE D'UN TERRAIN PAR RAPPORT A UNE ORIENTATION EST/OUEST



Si nous prenons le point le plus défavorable, le résident ne peut pas construire son bungalow (ou le rendre plus sûr et plus construit)

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

- Soit du point le plus favorable afin qu'il ne décaisse 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

## Les pistes

## Hauteur des HLL

Modalités de mesures  
Hauteur maximale

○ **Mieux définir les modalités de mesure** de la hauteur maximale

## Implantation des HLL

Marges de recul  
Terrasses et annexes  
Orientation  
Maintien des accès  
pompiers

○ Définir les conditions d'implantation en fonction des **différentes configurations topographiques**

## Aspect extérieur des HLL

Formes des constructions  
Façades  
Terrasses et annexes  
Toitures et couvertures

○ **Ne pas augmenter la hauteur autorisée**

○ **Majorité de bungalows  $\leq 4,50$  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**

## 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

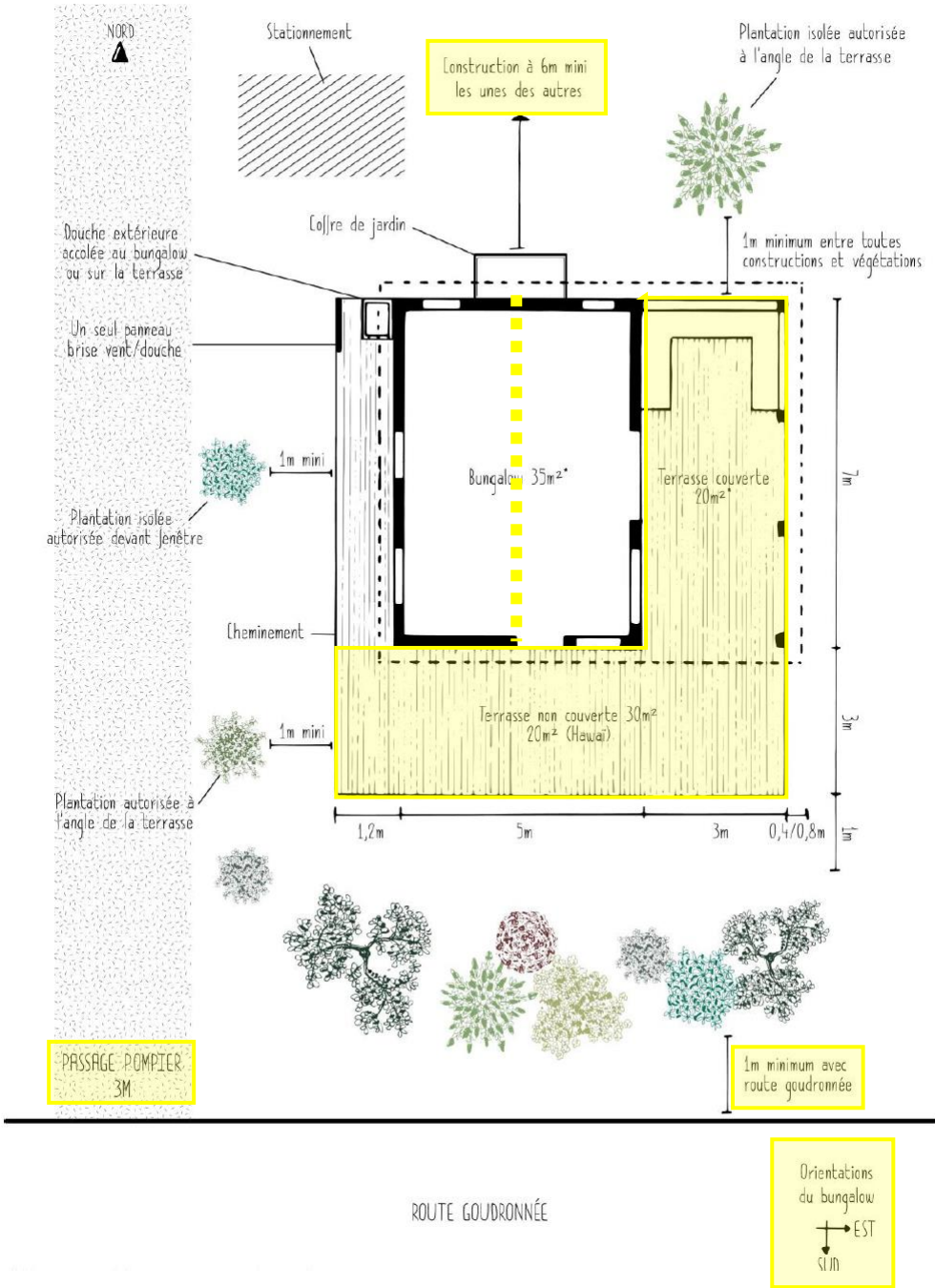
Marges de recul  
Terrasses et annexes  
Orientation  
Maintien des accès pompiers

### 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



## 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

- Reconduire les dispositions en les **simplifiant / allégeant** dans certains cas
- Préciser les modalités pour **assurer le maintien des accès et circulations pompiers**

# FACADE SUD

Orientation  
→ EST

## 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

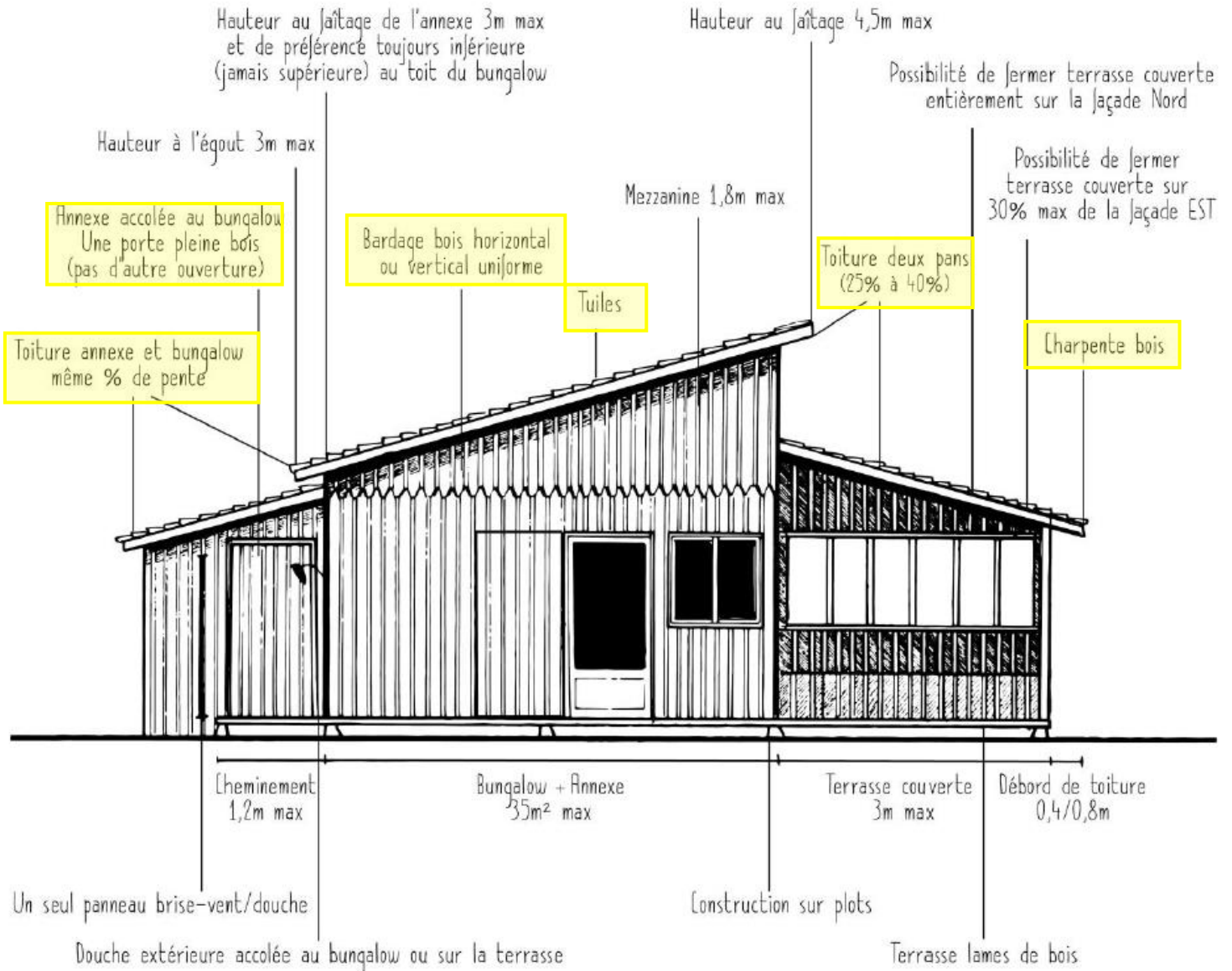
Marges de recul  
Terrasses et annexes  
Orientation  
Maintien des accès pompiers

## 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**



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

**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**

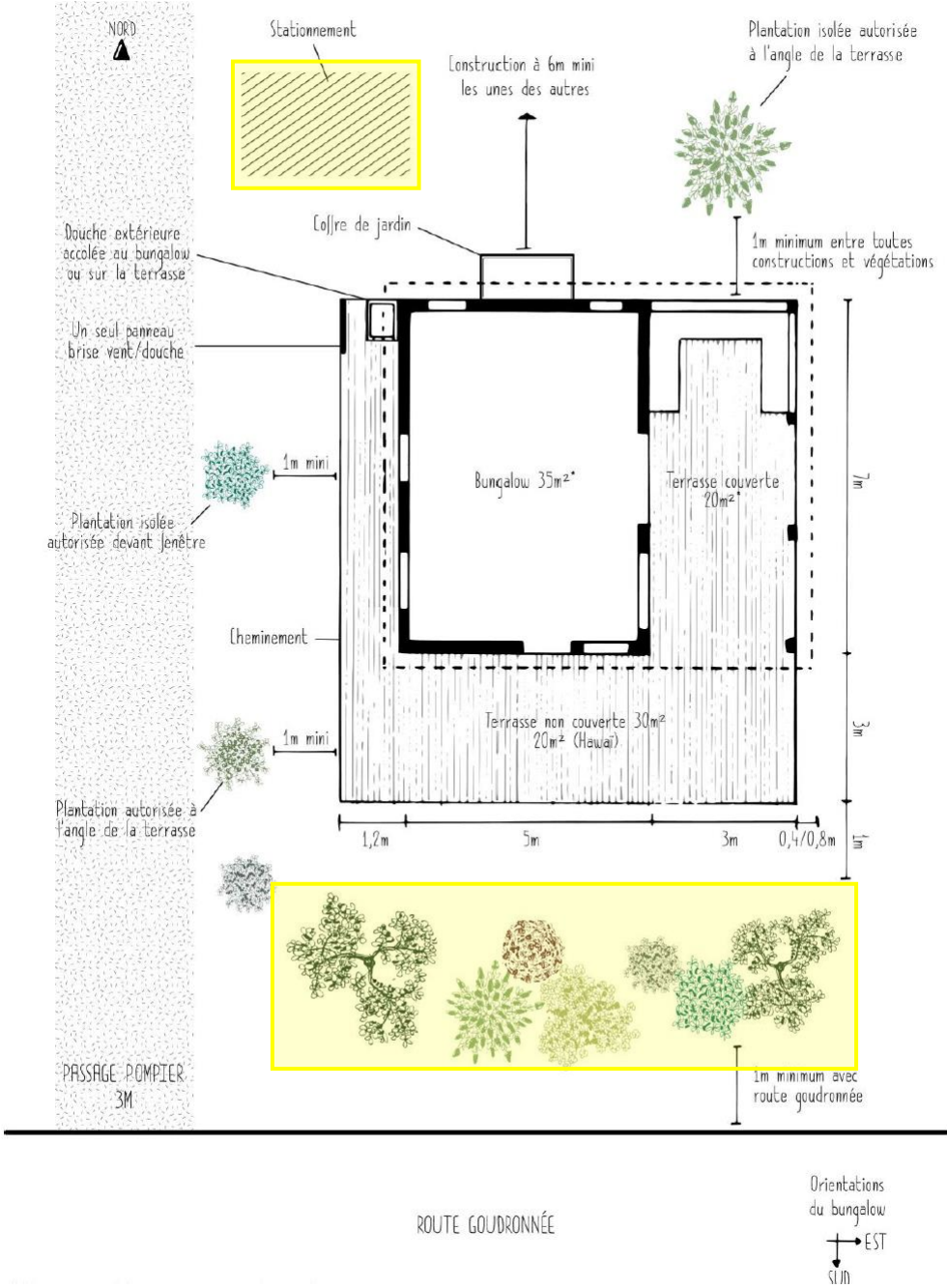
Marges de recul  
Terrasses et annexes  
Orientation  
Maintien des accès pompiers

**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**





**Merci de votre attention**