

Surface et emprise des HLL

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

45 m²

Une annexe accolée
5m² maximum,
implantée sur les façades
Ouest et Nord

Un bungalow

40m² d'emprise au sol maximum
pour les constructions closes et
couvertes

EMPRISE AU SOL MAXIMALE dans les secteurs Ukb

Un appentis

25m² d'emprise au sol maximum,
Implanté sur les façades Est ou Sud

60 m²

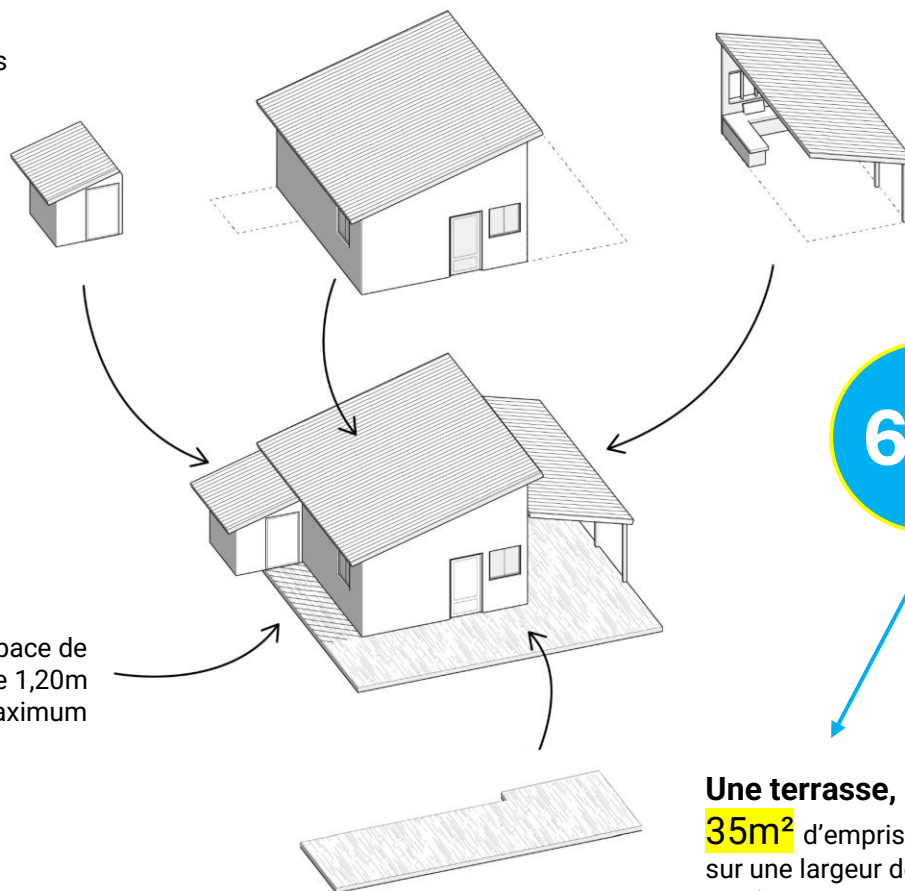
Une terrasse,

35m² d'emprise au sol maximum,
sur une largeur de 3 mètres
maximum

PLU de Vendays-
Montalivet :
Extrait du support
de présentation de
la réunion publique
du 03/07/25 dédiée
au CHM

Un espace de
circulation de 1,20m
maximum

Document de
travail susceptible
d'évoluer dans le
cadre de la version
arrêtée / approuvée
du PLU



Compte-rendu réunion PLU du 3 juillet 2025

COMMUNIQUE PAR RAPPORT A LA RÉUNION PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU 03/07/2025

Rappel du contexte

Depuis l'approbation du PLU en 2017, d'importantes évolutions législatives et réglementaires ont eu lieu (Lois Elan, alur, Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Net etc.) et la Loi Littoral n'était pas suffisamment appliquée.

C'est dans ce cadre que la Mairie de Vendays-Montalivet a l'obligation de réviser son PLU. Il convient donc de redéfinir un nouveau projet d'aménagement pour les années à venir, en appliquant la Loi du Littoral et en s'inscrivant dans ce nouveau cadre réglementaire national et local.

Depuis plus de 3 ans le projet est à l'étude et arrive à son échéance.

Organisation

La Mairie a organisé une 1ère réunion publique le 25/07/2024, pour exposer les enjeux et écouter les différents points de vue.

Ce Jeudi 03/07/2025, la Mairie a organisé une nouvelle réunion publique afin d'exposer les évolutions envisagées pour le prochain PLU.

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'il va y avoir une enquête publique au sein de la population d'une durée de 1 mois (nous vous donnerons les dates prévues vers la fin d'année).

Plusieurs permanences d'un commissaire enquêteur seront organisées en Mairie pour répondre aux questions du public venant consulter le dossier.

Un registre papier (disponible en Mairie) et numérique (disponible en ligne et par mail) sera mis en place pour recueillir toute requête des administrés concernant le dossier.

Cette enquête vous permettra d'apporter tous vos commentaires, idées ou désapprobations.

Ces requêtes seront étudiées par le commissaire enquêteur pendant 1 mois à la suite de la clôture de l'enquête publique. Il rendra ensuite son rapport à la Mairie et au bureau d'études

pour évaluer la pertinence et la faisabilité de la prise en compte des différentes remarques recueillies.

Nous remercions la Mairie d'avoir organisé ces 2 réunions publiques avec un temps d'échange pour permettre à tous la bonne compréhension de chaque phase de construction du document d'urbanisme, les enjeux auxquels la mise à jour répond et l'attention particulière portée à la construction d'un document qui prend en compte toute la complexité du CHM.

Evolution pour le prochain PLU

Nous vous présentons les évolutions potentielles qui sont envisagées pour le CHM dans le cadre des travaux généraux du PLU.

Elles devront être évidemment soumises aux services de l'État (concertation des Personnes Publiques Associées PPA - durée 3 mois) pour approbation définitive et après la prise en compte de vos observations dans le cadre de l'enquête publique auprès de la population.

Zonage définitivement stabilisé :

La zone tampon entre CHM et ACM a été classée en zone NR (zone naturelle remarquable englobant les espaces remarquables identifiés au titre de la loi du littoral) : autrement dit cette zone ne pourra faire l'objet d'aucune construction.

Par ailleurs, le CHM n'a aucune possibilité d'extension de sa superficie ni de sa capacité d'accueil, compte tenu de la présence des risques «feux de forêt» et «érosion», tout en permettant un renouvellement urbain des constructions existantes sans possibilité d'en avoir de nouvelles.

Les constructions existantes pourront faire évidemment l'objet d'une modernisation (renouvellement urbain et amélioration limitée des équipements existants). Pour autant, il n'y aura pas la possibilité d'en construire de nouvelles.

Evolutions possibles sur les Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

Le bureau d'études a fait la médiane des bungalows existants et cette médiane est d'environ 40 m².

Tout en respectant l'obligation faite par la loi de limiter la surface occupée par les habitations à 30% de la superficie totale de l'emplacement, il est apparu que la surface des HLL pouvait être augmentée.

Aujourd'hui un principe d'équité entre les différents quartiers et un souci d'équité avec les mobil home, compte tenu de l'évolution de leur taille, est envisageable.

Le futur PLU proposerait également la pleine terre sur l'ensemble de l'emplacement, en dehors des emprises bâties (bungalow, terrasses accolées et annexe) et intégrerait les mesures d'insertion environnementale ainsi que le Cahier des Prescriptions Techniques existant.

Vous trouverez dans le tableau ci-après un récapitulatif des différents changements envisageables :

Ancien PLU	Nouveau PLU
HLL 35 m ²	HLL 40 m ²
Pas d'abri de jardin	Un abri de jardin de 5 m ² accolé au bungalow
20 m ² de terrasse couverte	25 m ² de terrasse couverte
30 m ² de terrasse non couverte	35 m ² de terrasse non couverte
Hauteur au faîtage (partie la plus haute) du bungalow à 4,50 m du sol naturel	Hauteur au faîtage (partie la plus haute) du bungalow à 4,50 m au niveau fini du plancher
Hauteur à la gouttière (arrière du bungalow) du bungalow à 3 m du sol naturel	Hauteur à la gouttière (arrière du bungalow) du bungalow à 3,50 m au niveau fini du plancher

Cette évolution du PLU au sein du CHM serait historique

Nous remercions la Mairie et le bureau d'études qui travaillent collectivement pour rédiger ce document dans l'intérêt des résidents.

Cet outil sera une base claire pour tout le monde (artisans, Service aménagements et travaux et résidents) de ce qu'il est possible d'envisager en termes de construction ou non.

Évidemment, comme précisé plus haut, ce PLU n'est pas encore validé et donc modifiable selon les retours de nous tous.