

CONTRIBUTION DÉPOSÉE ANONYMEMENT

Parcelle AH n° 51 • Colleville-Montgomery

À l'attention de Monsieur Dominique PACORY

Président de la commission d'enquête publique du PLUi-HM

Communauté urbaine Caen la mer • 16 rue Rosa Parks • 14000 Caen

Colleville-Montgomery, le 24 août 2026

OBJET : CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLUi-HM – PARCELLE AH 51, CHEMIN D'HÉRUPPE

Madame, Monsieur,

À la suite de notre échange de ce jour avec Monsieur le Maire de Colleville-Montgomery, nous adressons directement à Caen la mer le mémoire complet relatif à la parcelle cadastrée section AH n° 51, située 5 chemin d'Héruppe.

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUi-HM du 25 août au 14 octobre 2026, nous sollicitons l'examen d'une évolution ciblée du zonage ou d'une disposition adaptée permettant d'étudier un éco-domaine touristique à faible densité : deux hébergements légers et réversibles en première phase, quatre au maximum.

Sans division parcellaire ni logement permanent, le projet préserve la bande agricole de 10 mètres au fond, regroupe le stationnement à l'entrée et prévoit une phytoépuration autonome centralisée dimensionnée jusqu'à vingt équivalents-habitants. Un raccordement futur au réseau public demeure possible.

Cette contribution ne vaut pas demande d'autorisation d'urbanisme. Elle vise l'examen du projet dans le futur cadre du PLUi-HM ; toute réalisation restera soumise aux études et autorisations requises.

Nous vous remercions de verser ce mémoire et ses annexes au registre de l'enquête publique et restons disponibles pour toute présentation ou précision complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Contribution déposée anonymement

CONTRIBUTION AU PROJET DE PLUi-HM

LE DOMAINE D'HÉRUPPE

Projet d'éco-domaine de glamping à faible densité

Porteurs du projet	Contribution anonyme
Site	5 chemin d'Héruppe – 14880 Colleville-Montgomery
Parcelle	Section AH n° 51 – environ 5 740 m ²
Objet	Demande d'étude d'une évolution du zonage permettant une activité touristique légère

Nature de la démarche

Le présent mémoire ne constitue ni une demande de permis de construire, ni une demande d'autorisation d'aménager. Il sollicite l'examen de la parcelle dans le cadre du PLUi-HM afin de rendre possible, sous réserve des autorisations ultérieures, un projet touristique léger, réversible et intégré au paysage.

Version anonymisée – 26 août 2026 · Commune de Colleville-Montgomery · PLUi-HM

1. La demande en une page

La demande porte sur l'étude d'une évolution du classement de la parcelle AH 51, afin qu'une partie limitée du terrain puisse accueillir une activité d'hébergement touristique de plein air de type glamping, compatible avec le caractère paysager du site.

Capacité maximale	Quatre hébergements touristiques légers
Développement	Progressif, par phases, après validation des autorisations nécessaires
Typologies envisagées	Un lodge toile et bois, une roulotte premium, un dôme géodésique et un tipi haut de gamme, sous réserve de la validation réglementaire de chaque modèle
Secteur concerné	Partie basse du terrain, distincte de l'habitation et de l'espace privé
Principes	Faible densité, préservation des arbres, sols perméables, cheminements doux et intégration paysagère

2. Objet du mémoire

Les porteurs du projet demandent que la situation de la parcelle AH 51, située chemin d'Héruppe, soit examinée dans le cadre du PLUi-HM. L'objectif n'est pas d'obtenir dès aujourd'hui une autorisation de construire, mais de permettre l'étude d'un secteur ou d'un classement rendant envisageable une activité touristique légère et encadrée.

La définition architecturale, technique et réglementaire des hébergements sera arrêtée dans un second temps, en concertation avec la commune et les services compétents.

3. Le porteur du projet

Les porteurs du projet sont implantés localement et directement impliqués dans le suivi du site. Ils souhaitent développer sur la commune un projet touristique qualitatif, familial, à taille humaine, géré sur place et intégré à la vie économique locale.

4. Présentation du site

La parcelle AH 51 développe environ 5 740 m² au 5 chemin d'Héruppe. Elle comprend une habitation existante et un terrain profond, arboré et déjà organisé en plusieurs espaces. Environ 2 500 m², situés dans la partie basse, constituent le secteur potentiel du projet.

- Accès existant depuis le chemin d'Héruppe.
- Habitation et espaces privés maintenus séparés de la zone d'accueil.
- Partie basse adaptée à une implantation diffuse entre les arbres et à proximité des espaces de loisirs existants.
- Stationnement regroupé vers l'entrée afin de limiter la circulation automobile à l'intérieur du site.
- Cheminements internes privilégiés en matériaux perméables.

5. Évolution du contexte

Un premier échange avec Monsieur le Maire a déjà eu lieu. À cette époque, l'absence de solution collective constituait un point à traiter. Les contrôles préalables engagés par Caen la mer ouvrent désormais une possibilité technique de raccordement futur, sans calendrier de travaux arrêté. Le Domaine privilégie néanmoins une filière autonome permanente de phytoépuration, plus cohérente avec son positionnement écologique et conçue pour traiter l'ensemble des eaux usées des quatre hébergements.

Point déterminant

Le projet restera conditionné à la capacité réelle des réseaux, aux prescriptions du gestionnaire et aux autorisations qui devront être obtenues. Le raccordement collectif permet néanmoins d'écarter le recours à plusieurs assainissements individuels sur le terrain.

6. Vision du projet de glamping

Le Domaine d'Héruppe est envisagé comme un éco-domaine de glamping de faible densité. Le projet porte sur quatre hébergements au maximum, mis en œuvre progressivement : deux unités en phase 1, puis deux unités complémentaires en phase 2 après retour d'expérience. Afin de préserver la souplesse du projet, cinq familles d'hébergements légers et atypiques sont présentées à titre indicatif ; quatre unités seulement seront finalement choisies parmi ces familles, sous réserve des autorisations et des caractéristiques techniques du fabricant retenu.

- Lodge toile et bois : structure légère, terrasse bois et enveloppe textile technique, pour une immersion paysagère forte.
- Roulotte ou tiny house : volume compact, mobile ou démontable, avec ossature et bardage bois dans des teintes naturelles.
- Dôme ou bulle géodésique : structure légère panoramique, avec transparence maîtrisée, protection solaire et écran végétal.

- Tipi contemporain : hébergement toile-bois sur plateforme démontable, aménagé selon le même niveau de confort.
- Cabane légère ou module bois : petit volume réversible sur appuis ponctuels, avec terrasse et faible emprise au sol.
- Socle commun : terrasse bois, bain nordique privatif protégé des vues par une composition végétale naturelle (bosquets et cannes de bambous non traçants espacées), équipements sobres, réseaux mutualisés et traitement paysager homogène.
- Capacité strictement limitée à quatre unités et vingt personnes au maximum : deux hébergements pour l'ouverture visée en avril 2027, puis deux hébergements supplémentaires dans une seconde phase, après évaluation du fonctionnement du site.
- Absence de lotissement et absence de division parcellaire envisagée.
- Pas de salle de réception, pas de discothèque et pas d'activité festive autonome.
- Gestion encadrée sur place par les porteurs du projet, avec règlement intérieur, calme nocturne et maîtrise des arrivées.

7. Aménagement paysager du site

Principe	Engagement proposé
Implantation	Unités espacées, insérées dans la végétation et orientées pour préserver les vues et l'intimité.
Paysage	Conservation prioritaire des arbres et des haies ; plantations complémentaires d'essences locales, massifs de bambous non traçants et claustras bois entre les espaces privés.
Sols	Limitation des terrassements et de l'imperméabilisation ; terrasses et circulations légères ou perméables.
Mobilité	Stationnement concentré à l'entrée ; déplacements internes principalement piétons.
Réseaux	Raccordements mutualisés et discrets, sous réserve des avis techniques des gestionnaires.
Eaux pluviales	Gestion à la parcelle, infiltration privilégiée et absence d'aggravation des écoulements vers les fonds voisins.
Énergie	Équipements sobres, éclairage extérieur limité et orienté vers le sol afin de préserver la tranquillité et la biodiversité.

8. Fonctionnement touristique

Le projet vise une clientèle familiale, de couples ou de visiteurs recherchant un séjour nature sur la Côte de Nacre, à proximité des plages et des sites du Débarquement. L'activité sera organisée pour rester compatible avec le voisinage et le caractère résidentiel du chemin.

- Réservations identifiées et règlement intérieur communiqué avant l'arrivée.
- Capacité strictement limitée à celle autorisée pour chaque hébergement.
- Consignes relatives au bruit, au stationnement, aux déchets et à la préservation du site.
- Entretien régulier des espaces, contrôle des arrivées et contact local disponible.

9. Intérêt pour le territoire

- Diversifier l'offre d'hébergement de qualité sans créer un ensemble bâti dense.
- Renforcer les séjours sur la Côte de Nacre et les retombées pour les commerces, restaurants et activités locales.

- Valoriser un site privé existant sans extension urbaine résidentielle classique.
- Proposer une forme de tourisme nature cohérente avec l'identité littorale et patrimoniale du secteur.
- Créer une activité progressive, maîtrisable et réversible.

10. Demande d'évolution du zonage

Le classement actuellement applicable ne permet pas, en l'état, de sécuriser la réalisation du projet touristique présenté. Il est donc demandé à la commune de Colleville-Montgomery et à Caen la mer d'étudier, dans le cadre du PLUi-HM, une évolution ciblée du zonage ou toute autre disposition réglementaire adaptée sur la partie concernée de la parcelle AH 51.

Cette évolution devrait permettre, sous réserve d'une instruction ultérieure complète, l'aménagement d'un site touristique de faible capacité accueillant au maximum quatre hébergements légers, réversibles et paysagers, ainsi que les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.

La demande est volontairement limitée

Elle ne porte ni sur l'urbanisation générale de la parcelle, ni sur la création de logements permanents, ni sur une opération immobilière. Elle vise uniquement la possibilité d'étudier et d'autoriser ultérieurement une activité touristique légère sur un secteur maîtrisé.

11. Engagements des porteurs du projet

- Travailler en concertation avec la commune, Caen la mer et les services instructeurs.
- Fournir, avant toute autorisation, un plan masse précis, une notice paysagère et les études techniques demandées.
- Respecter la capacité maximale de quatre unités et un développement en deux phases : deux unités initiales, puis deux unités complémentaires.
- Maintenir une séparation claire entre les espaces privés et l'activité touristique.
- Adapter la forme des hébergements aux prescriptions du futur PLUi-HM et aux conclusions des études.
- Préserver la tranquillité du voisinage, les arbres existants et la perméabilité du terrain.

12. Assainissement écologique par phytoépuration

Le projet retient comme solution de référence un jardin d'assainissement centralisé par filtres plantés, dimensionné pour une capacité maximale de vingt équivalents-habitants. Cette filière autonome et paysagère traitera durablement l'ensemble des eaux usées des quatre hébergements, sous réserve de l'étude de conception, de l'avis préalable du SPANC et des autorisations requises.

- Collecte séparative des eaux usées issues des WC, douches, lavabos et éviers de chacun des quatre hébergements, sans fosse septique traditionnelle.
- Traitement centralisé par une filière agréée de type Jardin d'Assainissement FV+FH 20 EH ou techniquement équivalente, composée de deux étages de filtres végétalisés ; emprise indicative d'environ 80 m² hors accès et zone d'infiltration, à confirmer par l'étude.
- Acheminement gravitaire privilégié depuis les quatre unités vers la partie basse du terrain, avec regards de visite accessibles, réseaux étanches et équipements sanitaires économes en eau.
- Implantation paysagère dans le secteur disponible d'environ 2 500 m², à distance des hébergements et des usages privatifs, selon les prescriptions du dispositif retenu, l'étude de sol et les exigences du SPANC.

La phytoépuration constitue le choix écologique principal du Domaine et non une installation provisoire. La conception des réseaux conservera néanmoins une compatibilité technique avec un raccordement ultérieur au réseau public si celui-ci devient effectivement disponible et si ce raccordement est décidé ou imposé par la collectivité.

Une expérience écologique confortable, fondée sur des achats normands

Cette organisation écologique restera compatible avec le niveau de confort attendu d'un hébergement touristique haut de gamme. Les quatre unités disposeront de WC conventionnels économes en eau, de salles d'eau soignées et de robinetteries limitant les consommations. Le jardin d'assainissement sera intégré comme un espace végétalisé du domaine et entretenu selon les prescriptions de la filière retenue.

- Produits d'accueil écologiques en formats rechargeables ou solides : gel douche, shampoing, savon pour les mains et produits complémentaires, sans mini-flacons à usage unique.
- Approvisionnement local envisagé auprès de Pimpant à Dives-sur-Mer pour les produits rechargeables en poudre à diluer et auprès des Savons de Joya à Hérouville-Saint-Clair pour les savons et shampoings solides artisanaux.
- Papier sanitaire recyclé de fabrication normande, notamment auprès de Papeco, et produits d'entretien écoresponsables fabriqués et conditionnés en Normandie, notamment la gamme Kobyo portée par des ateliers et ESAT normands.

- Sélection définitive sur devis et essais, en privilégiant les achats directs ou les distributeurs normands, les contenants réemployables et les livraisons groupées. Les formulations seront validées comme compatibles avec le jardin d'assainissement et avec les prescriptions du fabricant et du SPANC.

Cette organisation créera une immersion nature cohérente, pédagogique mais discrète, sans dégrader le confort du séjour. Une information courte dans chaque hébergement expliquera le traitement des eaux par les plantes, l'origine normande des consommables et les économies d'eau réalisées.

Calendrier opérationnel proposé

- Septembre à octobre 2026 : échanges avec la commune, étude de sol et de conception du jardin d'assainissement centralisé pour 20 EH, choix de la filière agréée et validation préalable par le SPANC.
- Novembre à décembre 2026 : plan d'implantation définitif, choix des quatre hébergements atypiques réversibles, consultation des entreprises et dépôt des autorisations nécessaires.
- Janvier à mars 2027 : préparation du parking extérieur, cheminements perméables, réseaux gravitaires, réalisation du jardin de phytoépuration et installation progressive des unités.
- Avril 2027 : ouverture commerciale ciblée, sous réserve de l'obtention des autorisations et validations techniques requises.

Solution saisonnière de repli à étudier

Si le calendrier du projet pérenne devait être décalé, les porteurs souhaitent examiner avec la commune la possibilité d'une phase expérimentale strictement temporaire, démontable et limitée à trois mois. Cette solution ne serait mise en œuvre qu'après confirmation écrite du service urbanisme et validation sanitaire ; elle ne constitue pas un droit acquis ni une dispense de respecter le PLUi-HM.

13. Conclusion

Le Domaine d'Héruppe propose une évolution mesurée : utiliser une faible partie d'un grand terrain déjà habité pour développer quatre hébergements de glamping au maximum, insérés dans le paysage et réalisés progressivement. Le choix d'un jardin d'assainissement centralisé renforce l'identité écologique du projet et lui permet de ne pas dépendre du calendrier du réseau public, tout en préservant une possibilité de raccordement ultérieur.

Les porteurs du projet sollicitent donc l'examen de la parcelle AH 51 dans le cadre du PLUi-HM et restent disponibles pour adapter le périmètre, le nombre d'unités, leur typologie et les prescriptions d'aménagement aux attentes de la collectivité.

Annexe 1 – Principes d'implantation à préserver

Le plan de situation et le plan de masse détaillés seront établis lors de l'instruction ultérieure. Ils feront apparaître :

- les limites de la parcelle AH 51 et l'accès depuis le chemin d'Héruppe ;
- l'habitation, la piscine et les espaces privés ;
- le périmètre d'environ 2 500 m² consacré au projet ;
- l'emplacement indicatif des quatre unités, sans valeur de plan définitif ;
- le stationnement regroupé à l'entrée et les cheminements piétons ;
- les arbres et haies à préserver ;
- le tracé indicatif des réseaux gravitaires, l'emplacement du jardin de phytoépuration centralisé et le principe de gestion des eaux pluviales.

SCHÉMA INDICATIF À PRODUIRE LORS DE L'INSTRUCTION ULTÉRIEURE

Le présent mémoire porte uniquement sur l'évolution ciblée du document d'urbanisme.

Annexe 2 – Pièces prévues pour l'instruction ultérieure

- Plan cadastral et plan de situation.
- Photographies du terrain, de l'accès et de la végétation existante.
- Schéma d'implantation indicative des quatre hébergements.
- Courrier de Caen la mer du 6 juillet 2026 relatif aux contrôles préalables à la création éventuelle d'un réseau public d'eaux usées.
- Extrait du document d'urbanisme applicable et du projet de PLUi-HM.
- Courrier d'accompagnement déposé anonymement.

Annexe 3 – Formulation courte pour le registre

Contribution proposée

Je sollicite l'étude d'une évolution ciblée du zonage de la parcelle AH 51, située 5 chemin d'Héruppe à Colleville-Montgomery, afin de permettre l'examen ultérieur d'un projet d'éco-domaine touristique à faible densité. Le projet serait limité à quatre hébergements de glamping légers et réversibles, implantés progressivement dans la partie basse et arborée du terrain, avec stationnement regroupé, cheminements perméables et préservation du paysage. Cette contribution ne constitue pas une demande d'autorisation d'urbanisme. Elle vise à ouvrir un dialogue avec la commune et Caen la mer dans le cadre du PLUi-HM, le contexte ayant évolué depuis l'engagement par Caen la mer des études et contrôles préalables à la création du réseau public d'assainissement.

Annexe 4 - Autorisation existante et organisation du site

La déclaration préalable n° DP 014 166 26 00014 a fait l'objet d'une décision de non-opposition le 16 avril 2026. Elle concerne la modification de la clôture et la création d'une piscine privée non couverte. Les plans déposés matérialisent également l'organisation de l'entrée et du stationnement extérieur, distinct de la future zone d'hébergements.

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune DE COLLEVILLE
MONTGOMERY

DP 014 166 26 00014	
Demande déposée le 18/03/2026	
Par :	Données personnelles masquées
Adresse du demandeur :	
Référence cadastrale :	AH 51
Surface terrain :	5 740 m²
Nature des Travaux :	Modification de la clôture et création d'une piscine non-couverte

ARRÊTÉ de non-opposition à une déclaration préalable

LE MAIRE,

VU la déclaration préalable présentée le 18/03/2026 - données personnelles du demandeur masquées.

VU l'objet de la déclaration :

- pour la modification de la clôture et création d'une piscine non-couverte ;
- sur un terrain situé Chemin d'Heruppe ;

VU l'affichage en mairie de l'avis de dépôt en date du 19/03/2026,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-4 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, notamment le règlement de la zone Nc.

VU l'avis de Direction Maintenance et Exploitation de l'Espace Public de la Communauté Urbaine CAEN

LA MER en date du 19/03/2026 – copie jointe,

Vu la consultation de la Direction du Cycle de l'Eau en date du 19/03/2026

ARRÊTE

Article unique

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition.

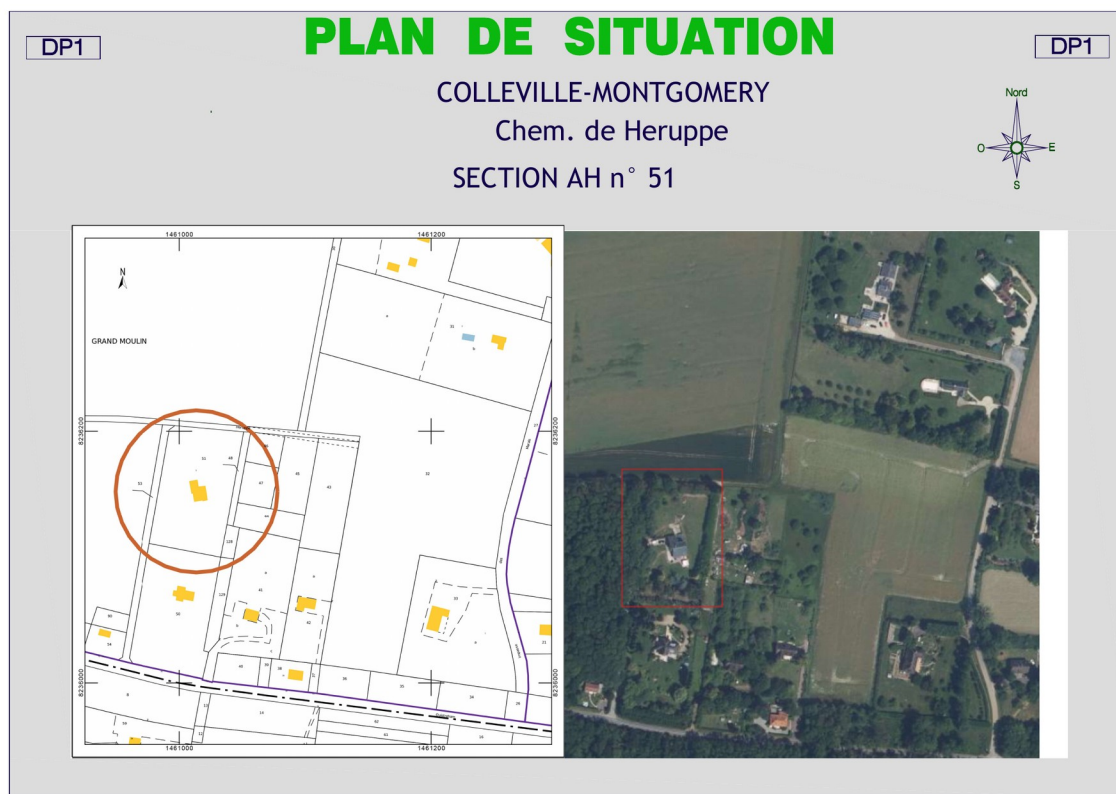
Fait à COLLEVILLE MONTGOMERY,
Le 16/04/2026
Pour le Maire et par délégation
Alain PRIEUX, le Maire adjoint



Décision de non-opposition du 16 avril 2026 - Commune de Colleville-Montgomery.

Annexe 4A - Plan cadastral et plan de situation

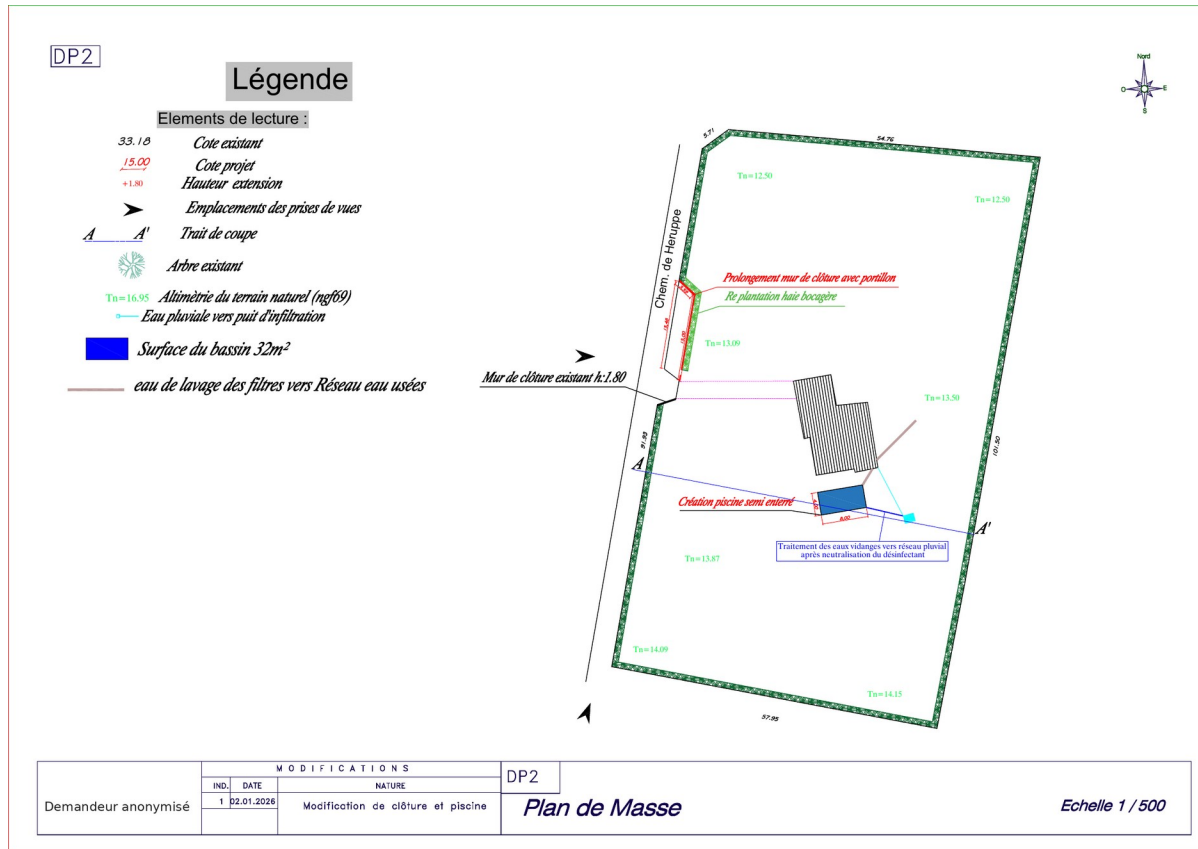
Le plan situe la parcelle AH 51, chemin d'Héruppe, et confirme son organisation générale.



Plan de situation joint à la déclaration préalable.

Annexe 4B - Plan de masse de la déclaration préalable

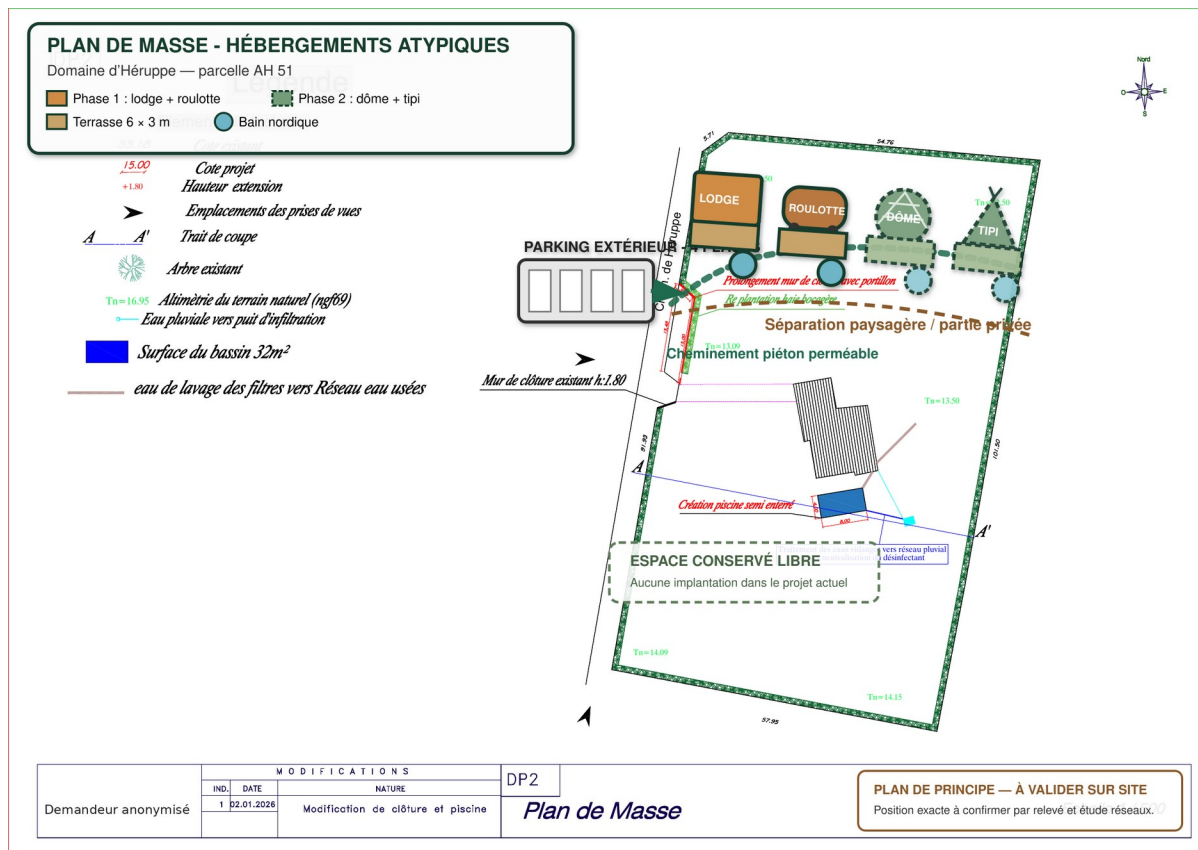
Le plan de masse présente l'habitation, la piscine privée, la clôture et l'espace d'entrée. Le stationnement des visiteurs du futur domaine restera regroupé dans cette partie extérieure afin d'éviter toute circulation automobile au cœur du site.



Plan de masse - parcelle AH 51.

Annexe 4C - Plan de masse indicatif des hébergements atypiques

Le plan de principe répartit quatre emplacements sur la largeur cotée de 54 mètres : deux emplacements en phase 1, puis deux en phase 2. Conformément au plan cadastral, une bande agricole de 10 mètres de profondeur située au fond de la parcelle demeure strictement libre de toute implantation. Les hébergements, terrasses et bains nordiques sont positionnés immédiatement en avant de cette bande, sans recul supplémentaire. Les silhouettes représentées restent indicatives.



Plan de masse indicatif - implantation à confirmer par relevé, étude des réseaux et autorisations ultérieures.

Annexe 4D - Insertion paysagère du concept

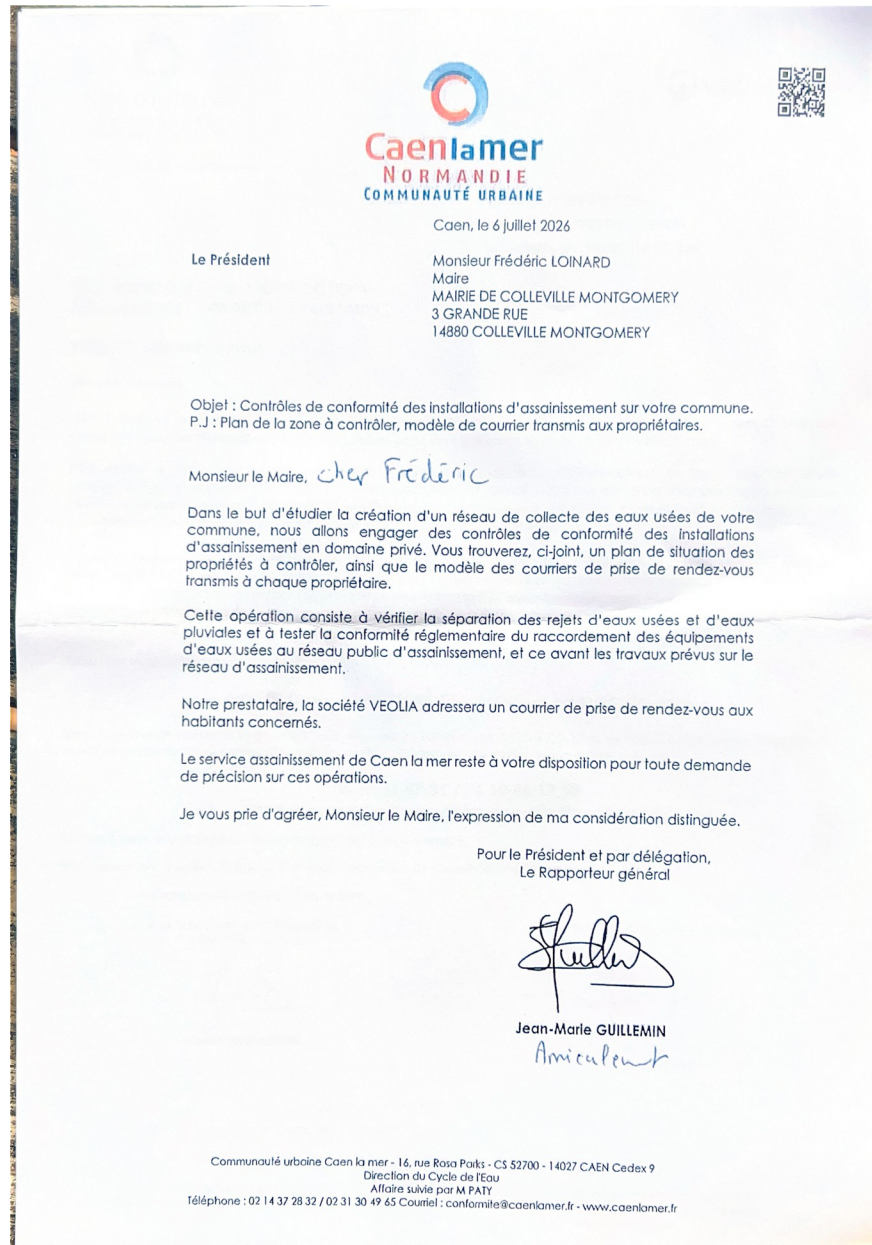
Cette insertion illustre quatre hébergements atypiques répartis sur la largeur disponible, positionnés juste en avant de la bande agricole de 10 mètres située au fond de la parcelle, conformément au plan cadastral. Les typologies représentées sont indicatives. Chaque logement dispose d'une terrasse et d'un bain nordique privatif. Des cannes de bambou épaisses et des poteaux de bois ancien, plantés verticalement directement dans la terre et légèrement espacés, forment des écrans rustiques autour des bains. Ils sont complétés par des touffes de bambous non traçants, des graminées, des fougères et quelques arbustes. Chaque terrasse reçoit également une table et des chaises afin de matérialiser son usage privatif.



Insertion paysagère de principe : bande de 10 m préservée au fond de la parcelle, puis quatre hébergements avec terrasses meublées et bains nordiques privés.

Annexe 5 - Possibilité future de raccordement au réseau public

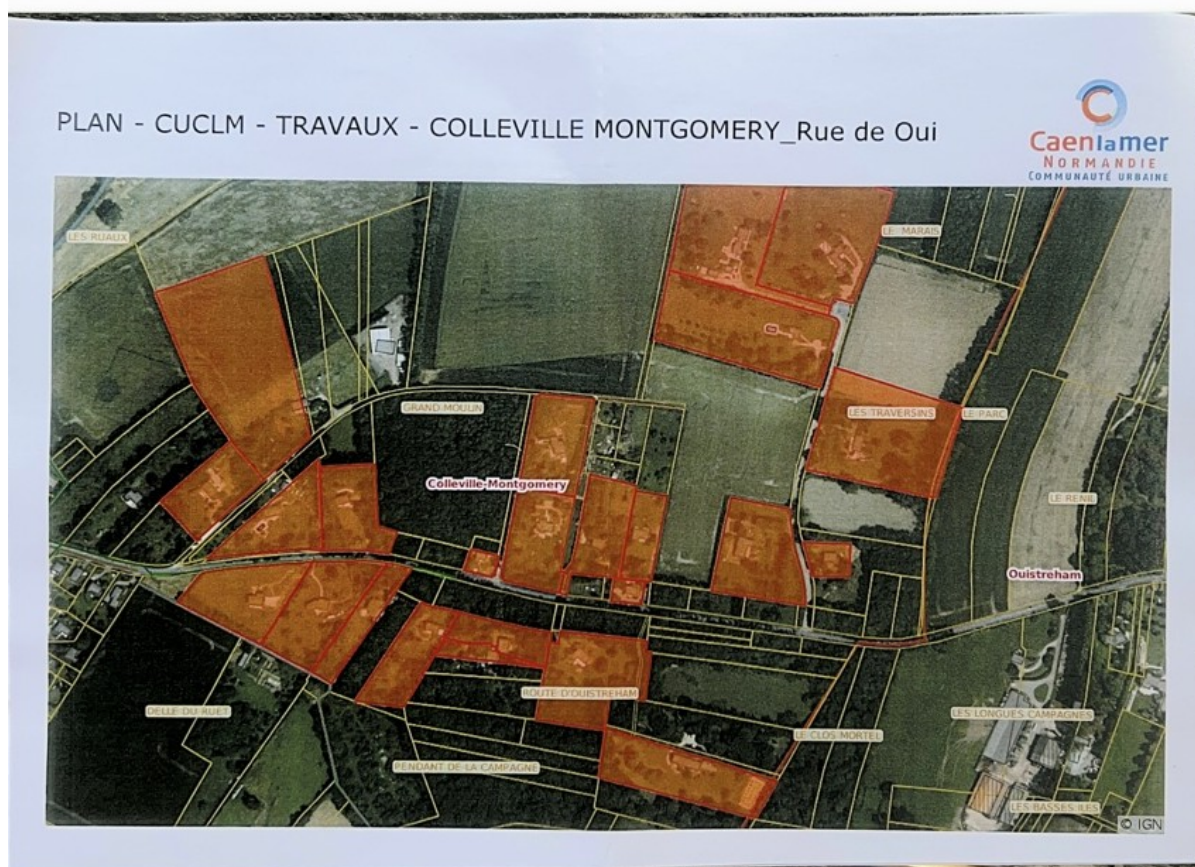
Par courrier du 6 juillet 2026, Caen la mer a informé la commune du lancement de contrôles de conformité des installations privées, réalisés par Veolia, dans le cadre de l'étude de création d'un réseau public de collecte des eaux usées. Cette information est jointe au dossier à titre de contexte. Elle ouvre une possibilité de raccordement ultérieur, sans calendrier de travaux arrêté et sans remettre en cause le choix actuel d'une filière écologique autonome par phytoépuration.



Courrier de Caen la mer au maire de Colleville-Montgomery - 6 juillet 2026.

Annexe 5A - Périmètre des contrôles préalables

Le plan transmis avec le courrier identifie les secteurs concernés par les investigations préalables à la création du réseau public.



Plan Caen la mer - périmètre des travaux et contrôles à Colleville-Montgomery.

Annexe 6 - Dossiers techniques indicatifs des hébergements

Objet et portée. Les fiches ci-après présentent cinq familles constructives compatibles avec l'esprit du projet. Elles ne constituent ni une sélection de marque ni un engagement sur un modèle précis. Le projet restera limité à quatre hébergements au maximum, installés par phases de deux. Avant commande, le fournisseur retenu remettra les plans cotés, notes de calcul, certificats de réaction au feu, performances thermiques, garanties, notices de montage et prescriptions d'ancrage correspondant exactement au modèle choisi.

Fiche 6.1 - Lodge toile et bois

Famille privilégiant une ossature bois légère et une toile technique, sur plateforme démontable.

Usage indicatif	2 à 5 personnes selon le modèle ; séjour, couchages, salle d'eau et kitchenette possibles.
Gabarit à étudier	Environ 25 à 45 m ² hors terrasse ; hauteur et implantation à confirmer par le fournisseur et l'autorisation.
Structure	Ossature bois traitée pour l'usage extérieur ; assemblages mécaniques démontables ; contreventement justifié.
Enveloppe	Toile PVC ou textile technique avec certificat de réaction au feu ; doublure intérieure et isolation selon la saison d'exploitation.
Assise au sol	Plateforme bois sur plots réglables, pieux vissés ou appuis ponctuels, sans dalle générale lorsque l'étude le permet.
Réseaux	Raccordements démontables à l'eau, à l'électricité et au collecteur gravitaire conduisant à la phytoépuration centralisée.
Insertion	Teintes terre/bois, terrasse basse, bain nordique dissimulé par plantations légères et bambous non traçants.

Pièces exigées du fabricant avant validation définitive

- Plan coté, masse, emprise, capacité, nomenclature des matériaux et notice de montage.
- Justification de stabilité et prescriptions d'ancrage adaptées au sol, au vent et à la neige du site.
- Classement de réaction au feu des toiles, isolants et parements ; conformité des installations électriques.
- Détails des raccordements eau, eaux usées, ventilation et électricité, avec dispositifs de coupure accessibles.
- Garantie, entretien, durabilité, démontabilité et procédure de remise en état du terrain.

Références techniques illustratives consultées : BB Concept, modèles Cyclotente et Tipi : bb-concept.fr/modeles/cyclotente/ et bb-concept.fr/modeles/tipi-2/.

Fiche 6.2 - Roulotte ou tiny house bois

Famille de volumes compacts sur châssis ou structure démontable, sans création de logement permanent.

Usage indicatif	2 à 5 personnes selon agencement ; salle d'eau, kitchenette, séjour et couchages intégrés.
Gabarit à étudier	Longueur indicative 5,5 à 8 m ; largeur courante proche de 2,55 m pour les modèles transportables ; caractéristiques finales à confirmer.
Structure	Châssis acier galvanisé homologué ou ossature bois sur support démontable ; note de charge et stabilité requise.
Enveloppe	Ossature bois isolée, pare-pluie et bardage bois ; couverture métallique ou membrane adaptée ; menuiseries double vitrage selon modèle.
Assise au sol	Stationnement stabilisé réversible ou appuis ponctuels ; calage, ancrage et accès de livraison définis par le constructeur.
Réseaux	Branchements démontables eau/électricité/eaux usées ; ventilation mécanique ; évacuation vers le traitement centralisé.
Insertion	Bardage naturel, terrasse indépendante, végétation conservée et écrans plantés autour du bain nordique.

Pièces exigées du fabricant avant validation définitive

- Plan coté, masse, emprise, capacité, nomenclature des matériaux et notice de montage.
- Justification de stabilité et prescriptions d'ancrage adaptées au sol, au vent et à la neige du site.
- Classement de réaction au feu des toiles, isolants et parements ; conformité des installations électriques.
- Détails des raccordements eau, eaux usées, ventilation et électricité, avec dispositifs de coupure accessibles.
- Garantie, entretien, durabilité, démontabilité et procédure de remise en état du terrain.

Références techniques illustratives consultées : Les P'tits Pénates, Tiny House Peuplier Brun : lesptitspenates.fr/modeles/tiny-house-peuplier-brun ; SIM House : sim-house.com/technique/ ; Mon Rêve en Bois, Roulotte Camarguaise : mon-reve-en-bois.fr/roulottes/roulotte-camarguaise/.

Fiche 6.3 - Dôme ou bulle géodésique

Famille panoramique à structure métallique légère, implantée avec transparence maîtrisée.

Usage indicatif	2 à 4 personnes selon diamètre et aménagement ; salle d'eau intégrée ou module technique attenant selon fabricant.
Gabarit à étudier	Diamètre, hauteur et emprise définis par le modèle ; implantation orientée pour limiter les vues et la surchauffe.
Structure	Ossature géodésique en acier galvanisé ou matériau certifié ; assemblages boulonnés ; calcul vent/neige indispensable.
Enveloppe	Membrane extérieure étanche, partie panoramique, doublure intérieure et solution d'isolation/condensation documentées.
Assise au sol	Plateforme circulaire démontable sur plots ou pieux vissés, avec ancrages selon note de calcul.
Réseaux	Fourreaux discrets sous plateforme ; ventilation, occultation, protection solaire et gestion de la condensation.
Insertion	Orientation vers la pelouse, transparence limitée aux vues utiles, teintes sombres et ceinture végétale légère.

Pièces exigées du fabricant avant validation définitive

- Plan coté, masse, emprise, capacité, nomenclature des matériaux et notice de montage.
- Justification de stabilité et prescriptions d'ancrage adaptées au sol, au vent et à la neige du site.
- Classement de réaction au feu des toiles, isolants et parements ; conformité des installations électriques.
- Détails des raccordements eau, eaux usées, ventilation et électricité, avec dispositifs de coupure accessibles.
- Garantie, entretien, durabilité, démontabilité et procédure de remise en état du terrain.

Références techniques illustratives consultées : Domo Duna : domodomos.com/fr/domo-duna/ (structure, membranes et performances annoncées par le fabricant, à vérifier sur le modèle retenu).

Fiche 6.4 - Tipi contemporain aménagé

Famille toile-bois inspirée du tipi, conçue comme un hébergement touristique confortable et démontable.

Usage indicatif	2 à 4 personnes ; espace nuit/séjour, avec sanitaires intégrés ou petit module technique selon configuration.
Gabarit à étudier	Surface indicative à partir d'environ 13 m ² pour les petits modèles ; diamètre, hauteur et capacité à confirmer.
Structure	Charpente ou ossature bois dimensionnée par le fabricant ; assemblages démontables et stabilité justifiée.
Enveloppe	Toile extérieure technique avec certificat de réaction au feu ; toile intérieure respirante et isolation éventuelle.
Assise au sol	Plateforme bois démontable sur appuis ponctuels, assurant planéité, ventilation et protection contre l'humidité.
Réseaux	Coffret électrique protégé, alimentation en eau et évacuation étanche vers la phytoépuration ; ventilation des pièces humides.
Insertion	Silhouette verticale placée devant la lisière, teintes naturelles et végétation basse préservant la lecture du paysage.

Pièces exigées du fabricant avant validation définitive

- Plan coté, masse, emprise, capacité, nomenclature des matériaux et notice de montage.
- Justification de stabilité et prescriptions d'ancrage adaptées au sol, au vent et à la neige du site.
- Classement de réaction au feu des toiles, isolants et parements ; conformité des installations électriques.
- Détails des raccordements eau, eaux usées, ventilation et électricité, avec dispositifs de coupure accessibles.
- Garantie, entretien, durabilité, démontabilité et procédure de remise en état du terrain.

Références techniques illustratives consultées : BB Concept, Tipi : bb-concept.fr/modeles/tipi-2/ (exemple de plateforme, ossature bois et toile technique).

Fiche 6.5 - Cabane légère ou module bois

Famille de petites constructions bois réversibles, pouvant compléter les autres typologies sans uniformiser le site.

Usage indicatif	2 à 4 personnes ; séjour compact, couchages, salle d'eau et kitchenette selon surface.
Gabarit à étudier	Petit volume adapté à la parcelle ; dimensions, emprise et hauteur arrêtées après relevé et choix du fabricant.
Structure	Ossature bois préfabriquée ou assemblée sur site ; matériaux biosourcés privilégiés ; contreventement documenté.
Enveloppe	Bardage bois, isolation biosourcée possible, étanchéité à l'air et à l'eau, menuiseries performantes.
Assise au sol	Pieux vissés, plots réglables ou appuis ponctuels, limitant l'imperméabilisation et permettant le démontage.
Réseaux	Passage des réseaux en vide technique accessible ; collecte séparative et raccordement gravitaire au traitement centralisé.
Insertion	Volume simple, toiture discrète, terrasse bois et filtres végétaux naturels autour des espaces privés.

Pièces exigées du fabricant avant validation définitive

- Plan coté, masse, emprise, capacité, nomenclature des matériaux et notice de montage.
- Justification de stabilité et prescriptions d'ancrage adaptées au sol, au vent et à la neige du site.
- Classement de réaction au feu des toiles, isolants et parements ; conformité des installations électriques.
- Détails des raccordements eau, eaux usées, ventilation et électricité, avec dispositifs de coupure accessibles.
- Garantie, entretien, durabilité, démontabilité et procédure de remise en état du terrain.

Références techniques illustratives consultées : Atelier Échelle 1, WABI House :

atelierrechelle1.com/tiny-house/wabi-house/ (exemple de structure bois sur pieux vissés et enveloppe légère).

Annexe 6A - Grille de sélection du modèle définitif

La sélection commerciale interviendra après validation urbanistique. Chaque offre sera comparée avec la même grille, afin de garantir que le choix final reste conforme au dossier.

Capacité du projet	Quatre unités maximum et vingt personnes maximum, toutes phases confondues.
Phasage	Phase 1 : deux unités pour l'ouverture visée en avril 2027. Phase 2 : deux unités complémentaires après retour d'expérience.
Réversibilité	Priorité aux assemblages démontables, appuis ponctuels et absence de dalle générale lorsque techniquement possible.
Assainissement	Toutes les eaux usées, y compris les WC, sont collectées vers la phytoépuration centralisée dimensionnée à 20 EH.
Paysage et intimité	Conservation des arbres, teintes naturelles, bains nordiques protégés des vues par plantations et bambous non traçants espacés.
Sécurité	Certificats feu, notes vent/neige, conformité électrique, accessibilité des coupures et consignes d'évacuation.
Documents contractuels	Plans d'exécution, notice de pose, garanties, maintenance, fiches matériaux et procès-verbaux remis avant commande.