

" Le Parc Lou Camp "

100 Avenue du Lac
33990 HOURTIN

Cadastre Section CC numéro 49

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	ET	18/12/2020	Première édition.
B	ET	02/02/2021	Modification clôture et application RNU.
C			
D			

Dossier n°200953
Octobre 2020

Suivi par CCL
Responsable OP

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD



JEAN-MARC NIAUSSAT
XAVIER de GOUVILLE
THIERRY NAVARRA
OLIVIER PACHEN

MAÎTRE D'OUVRAGE



2 rue René Martrenchar
BP 70 021 - 33 151 CENON CEDEX
05 57 54 33 56

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1/ OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2/ CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « Le Parc Lou Camp », situé sur la commune de Hourtin.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement national d'urbanisme.

Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le cabinet ABAC GEOAQUITAINE société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

3/ DIVISION DU TERRAIN

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divise.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Application du règlement du RNU en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager, complété ci-dessous.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voirie intérieure. La position des accès figure sur le plan de composition annexé au présent dossier.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et réguler les eaux générées par l'imperméabilisation et limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément aux annexes I et II et devra être jointe au dossier de permis de construire

L'acquéreur prendra toutes les dispositions vis-à-vis de son constructeur afin de s'assurer de la possibilité technique de l'évacuation de ces eaux pluviales (niveau de construction).

En aucune façon, cette évacuation ne devra être assurée par les branchements prévus pour l'évacuation des eaux usées.

Les Noues à créer par l'aménageur à l'arrière des lots 1 à 6, seront obligatoirement conservées et entretenues par les acquéreurs de lot.

COTES DE DALLES

Pour garantir le raccordement des futures constructions au réseau d'eaux pluviales du lotissement, des cotes de dalles minimum sont à respecter sur les lots tel que figuré sur le plan PA4b à 16.30 NGF.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade, prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

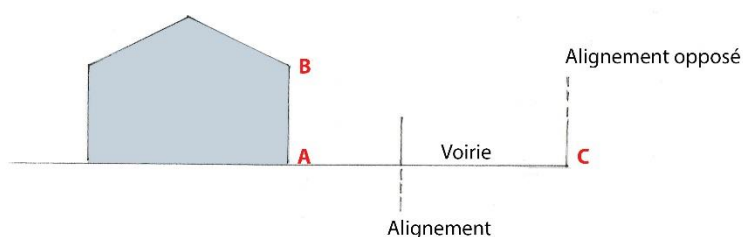
En aucun cas, les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation du lot ne pourront être rejetées vers ce regard de branchement.

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'EAU POTABLE, EDF ET ORANGE

Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en télécommunication se feront obligatoirement par voie souterraine.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, annexes et piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi selon le recul minimum indiqué sur le Plan PA4-d annexé. Un recul minimum de 5m sera obligatoirement à respecter au droit des places de stationnements extérieures aménagées au droit de l'accès au lot.



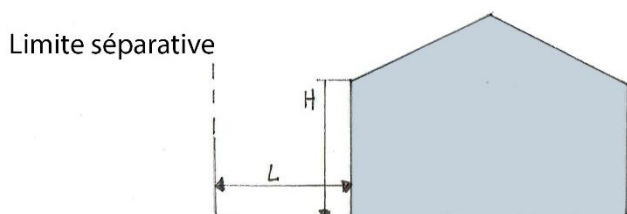
Constructions édifiées en recul de l'alignement:
La hauteur du bâtiment (AB) doit être inférieure ou égale à la distance entre le bâtiment et l'alignement opposé (AC)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, annexes et piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4-d annexé.

Les constructions et annexes pourront s'implanter en semi-continuité sur les limites mentionnées sur le plan PA4d. Si les constructions sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, un retrait « L » sera obligatoirement respecté selon le recul minimum indiqué sur le Plan PA4-d annexé.

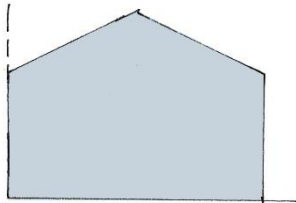
Cas n°1 :



Implantation en recul des limites séparatives:
 $L=H/2$ avec un minimum de 3m

Cas n°2 :

Limite séparative



Implantation sur limite séparative

Les piscines seront obligatoirement implantées dans la zone aedificandi définie, et être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Un sens de faitage principal est imposé pour l'implantation de la construction principale. Celui-ci devra être conforme au sens figurant sur le plan PA4b.

Les lots 1 à 3 et le lot 7 auront deux orientations possibles, parallèlement ou perpendiculairement à la façade du lot. La construction principale des lots 4 à 6 devra être implantée avec un sens de faitage parallèle à la façade du lot.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions y compris les annexes seront obligatoirement de plain-pied avec une hauteur totale maximum de 6m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra être conforme au RNU.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Volumes – Toitures - Façades

Les constructions seront de forme simple (plans orthogonaux, rectangulaire ou en « T » ou en « L » angle à 90°). Les toitures des constructions et annexe seront obligatoirement à pentes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de « ton vieilli » de préférence en tuiles canal ou tuile à emboîtement à courant courbe. Les tuiles de teintes gris ou noir sont interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les façades des constructions donnant sur la nouvelle voie comporteront 30% de bois.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne devront pas être visibles depuis l'alignement de la voie du lotissement. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière. Les panneaux solaires seront soit au sol et dans ce cas non visible depuis l'alignement de la voie du lotissement, soit encastrés dans la toiture.

Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les matériaux de placage hors matériaux naturels (pierre, ou bois) ou traditionnels sont proscrits.

Les enduits seront en finition gratté. Les couleurs employées en enduit ou en peinture seront claires, dans une gamme allant du blanc aux teintes beiges.

Murets techniques – Portails - Portillon

Au droit de chaque entrée de lot, un muret de technique englobant les coffrets techniques, et boîte aux lettres de 1.50m de hauteur par 1.20m de largeur sera réalisé par l'aménageur.

Le muret technique sera en bois naturel selon la référence ci-dessous :



Ce muret permettra de dissimuler les containers d'Ordures Ménagères.

Le portail et portillon s'il y a lieu, seront implantés à l'alignement.

Le portail et le portillon resteront à la charge de l'acquéreur. Ils devront respecter une hauteur maximum de 1.50m en accord avec le gabarit de hauteur de la clôture de façade et seront positionnés dans la continuité de celle-ci. Ils pourront être de type coulissant ou battant, de préférence de teinte sombre et seront traités sobrement.

Clôtures

Elles devront être **réalisées par les acquéreurs des lots** de la manière suivante en façade de lot ainsi qu'en limite séparative :

- Un grillage souple de couleur verte d'une hauteur maximale de 1m50, doublé d'une haie variée selon les essences ci-après.

Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées, de la même manière, les Bambou, Cupressus et Thuya sont strictement interdites.

Aucun soubassement n'est autorisé.

Plantation

Les végétaux plantés par les acquéreurs seront choisis parmi les essences suivantes :

- Les arbustes et arbrisseau : Arbousier, Genêt à balai, Grevillea, Rhododendron, Abélia, Vitex, Aubépine, Laurier sauce, Camélia, Viorne, Noisetier, Charme, Feijoa



Palette végétale

1. Arbousier
2. Genêt à balai
3. Grevillea
4. Rhododendron
5. Abélia
6. Vitex



Chaque acquéreur devra planter à raison de 1 arbre de Moyen ou Grand développement pour 100m² d'Espace de Pleine Terre ou 1 arbre de petit développement pour 50m² d'Espace de Pleine Terre.

Ceci devra tenir compte des arbres existants sur la parcelle.

- Les arbres de moyen et grand développement : Chêne pédonculé, Chêne vert, Chêne sessile, Pin maritime, Aulne, Charme, Erable champêtre
- Les arbres de petit développement : Arbres fruitiers (Figuier, Nephlier, Poirier, Pommier...)

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il devra être créé 2 places de stationnement minimum par logement. Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places extérieures d'une dimension totale de 5mx5m, revêtue par de la dalle alvéolaire gazon ou gravier.

Exemple de dalle alvéolaire gazon ou gravier :



ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 1750 m². Celle-ci sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Pour cela, le lotisseur remettra à chaque acquéreur une attestation de constructibilité maximale à son lot. Cette attestation sera annexée à l'acte de vente et à chaque dépôt de Permis de Construire.

ANNEXE – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs des lots auront à réaliser, sur leur lot et à leurs frais, une solution compensatoire permettant de limiter le débit rejeté à l'exutoire à 3 l/s/ha.

Cette solution compensatoire sera réalisée par l'intermédiaire d'un massif de stockage en briques creuses ou système similaire (cailloux, casiers, vide, ...)

Pour indication l'indice de vide de la brique creuse est de 0,70. Les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot	Surface active du projet (ha)	Volume d'eau à stocker (m3)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique 2xLxIxh	Volume d'eau stocké (m3)
1	0,01	6,6	0,0	2x3,0x	6,6
1	0,01	7,1	0,0	2x3,0x	7,1
1	0,01	7,5	0,0	2x3,0x	7,6
1	0,01	7,9	0,0	2x3,0x	8,1
1	0,01	8,4	0,0	2x3,5x	8,9
2	0,01	8,8	0,0	2x3,5x	8,9
2	0,01	9,3	0,0	2x3,5x	9,4
2	0,01	9,7	0,0	2x3,5x	10,0
2	0,02	10,1	0,0	2x3,5x	10,6
2	0,02	10,6	0,0	2x3,5x	10,6
2	0,02	11,0	0,0	2x3,5x	11,2
2	0,02	11,5	0,0	2x4,0x	12,1
2	0,02	11,9	0,0	2x4,0x	12,1
2	0,02	12,3	0,0	2x4,0x	12,8
2	0,02	12,8	0,0	2x4,0x	12,8
3	0,02	13,2	0,0	2x4,0x	13,4

Le système de la brique creuse pourra être remplacé par un système équivalent mais le volume à stocker devra rester le même. Les calculs devront être repris en fonction du coefficient de vide du système retenu.

Dans tous les cas, le niveau du fond de massif devra permettre une bonne évacuation au regard de branchement situé en façade ou à l'arrière du lot pour les lots 1 à 3 et 4 à 6 avec une pente minimale de 1 % et le volume de matériau devra être respecté.

Pour les lots 1 à 3 et 4 à 6, le rejet se fera sur une noue aménagée en fond de parcelle. Le rejet sera obligatoirement régulé à 3 l/s/ha.

Annexe

Schéma du dispositif individuel de stockage des Eaux Pluviales
à mettre en place par les acquéreurs

