

" 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.

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

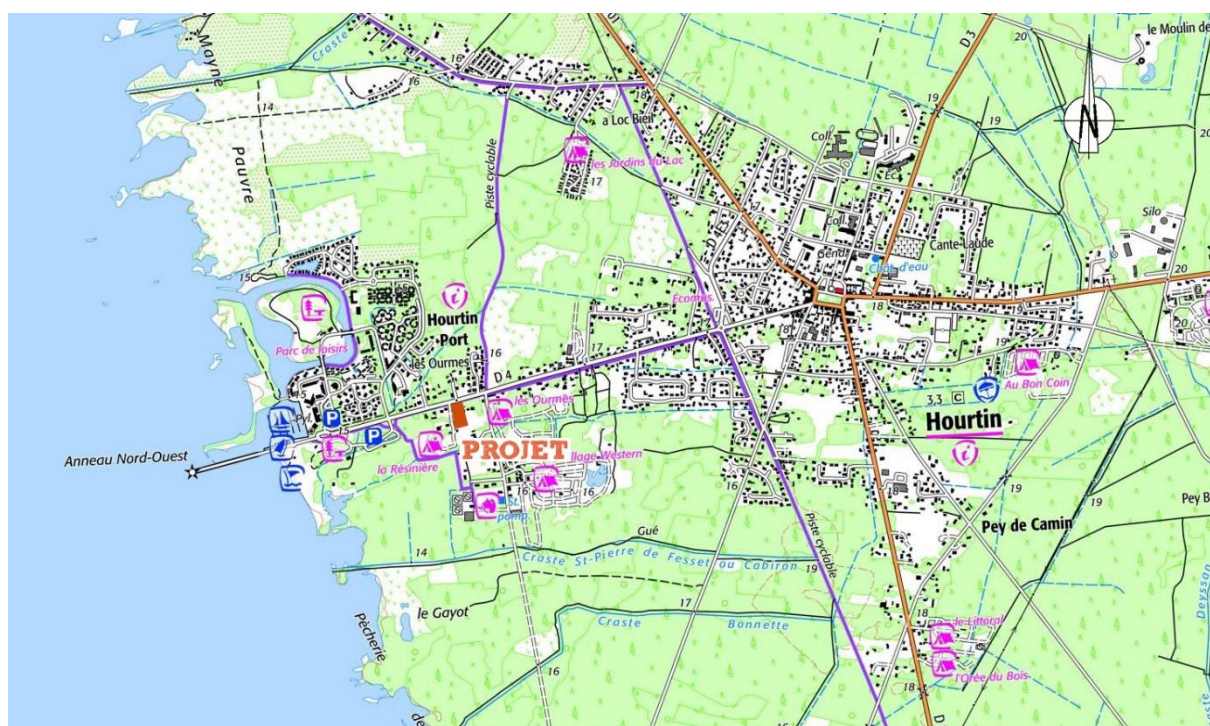
I - OBJET

La présente note a pour objet de présenter le projet de réalisation d'un lotissement composé de 7 parcelles de terrain à bâtir en construction libre, et 1 lot bâti conservé, sur un terrain sis à Hourtin, Avenue du Lac.

Le nom de l'opération « Le Parc Lou Camp » fait référence au champ existant dans les années 60 jusqu'aux années 80.

II – ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. Situation - Environnement



Le projet de lotissement s'inscrit dans la région naturelle du Medoc, entre le centre bourg d'Hourtin et les rives du Lac d'Hourtin le long de l'avenue reliant ces deux entités.

Le projet se situe dans un quartier composé d'une part, d'habitat pavillonnaire sous forme de petits « hameaux » denses et récents, développé au milieu de la forêt. Et d'autre part, de campings liés à l'activité touristique du site.



Le terrain à aménager confronte :

- Au Nord, l'Avenue du Lac,
- A l'Est, une propriété bâtie
- A l'Ouest, des propriétés bâties et un camping,
- Au Sud, des propriétés bâties.

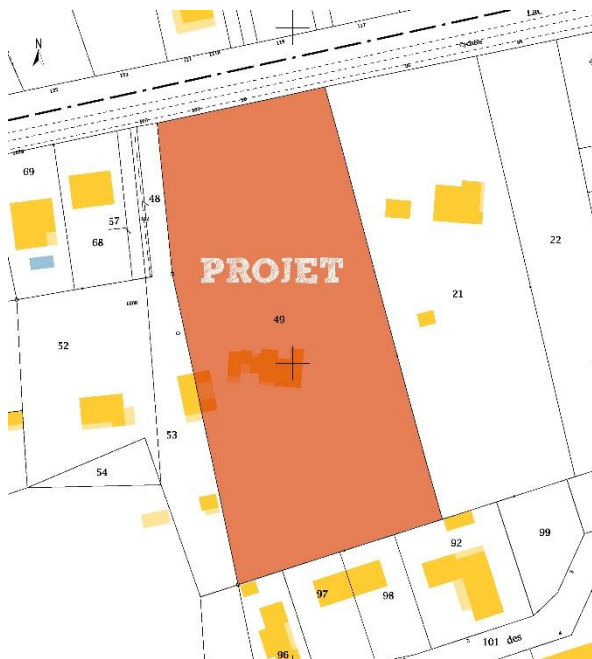
2. Etat initial du site

Le terrain est actuellement une propriété bâtie composée d'une maison de plain-pied ainsi que d'une annexe. Situées au milieu de la parcelle, les constructions se trouvent entre un petit bois comprenant Arbousier, Pin maritime et Chêne pédonculé, et une clairière composée de quelques arbres isolés.



III – CADASTRE – URBANISME

1. Cadastre – Contenance



Le périmètre d'opération est cadastré section CC numéro 49. Il représente une contenance cadatrale de 80a 37ca et une superficie apparente mesurée avant bornage de 8097 m².

2. Urbanisme

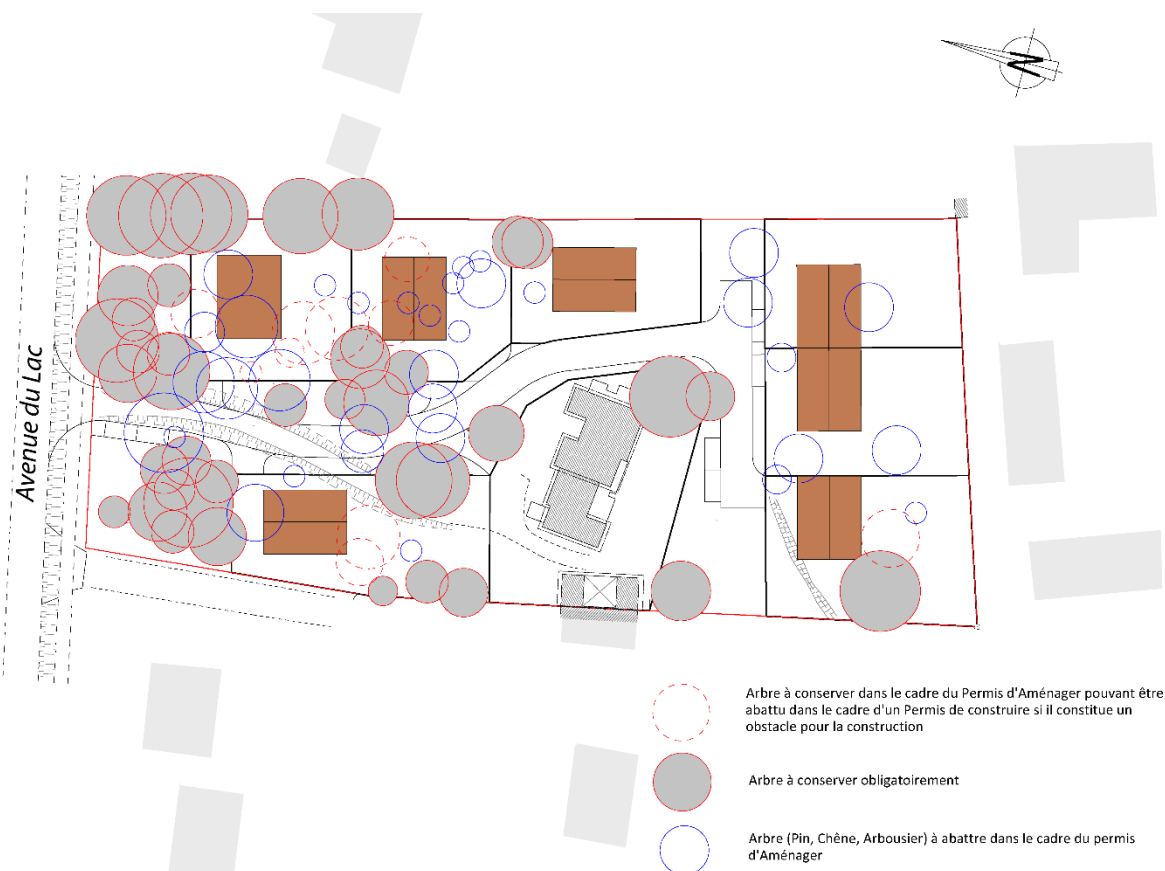
La commune d'Hourtin n'étant pas encore dotée de PLU, les règles applicables à la parcelle sont celles du Règlement national d'urbanisme.

IV – PROJET D'AMENAGEMENT : Partis pris et caractéristique

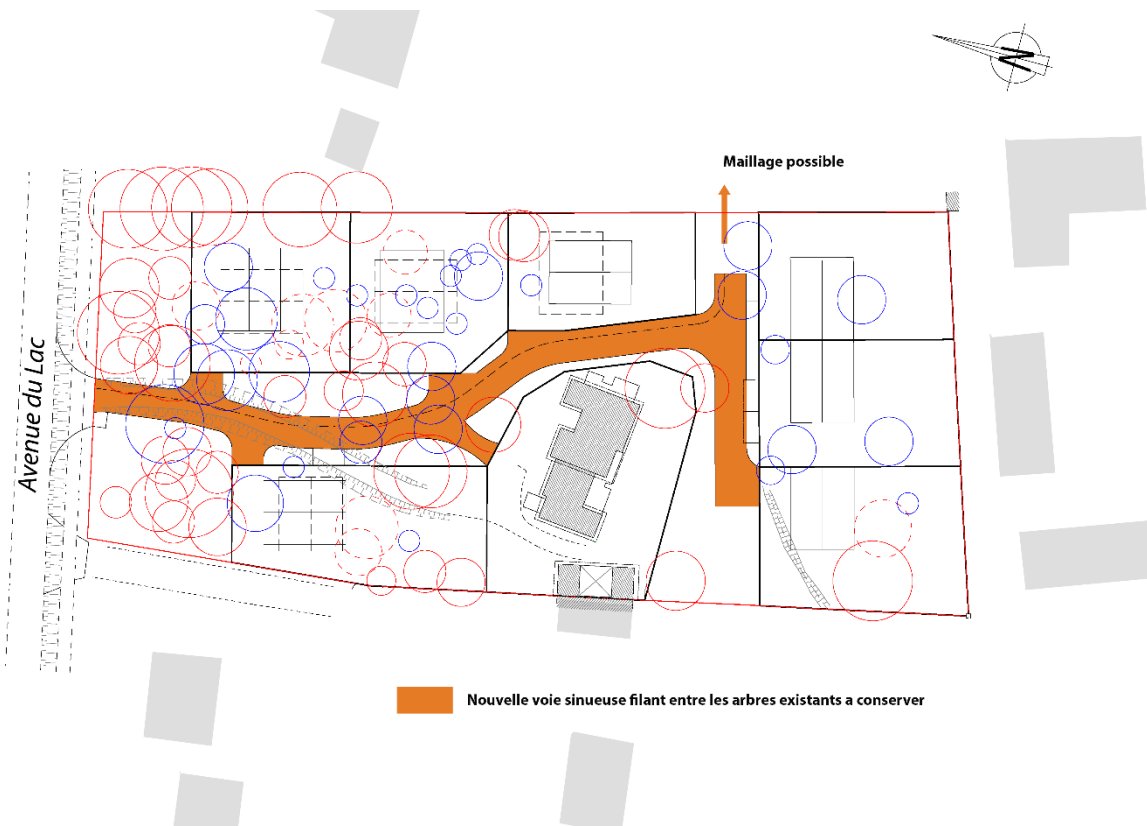
La société Terraquitaine titulaire d'un sous seing privé sur la parcelle cadastrée section CC numéro 49 se propose de l'aménager sous forme d'un lotissement composé de 7 parcelles de terrain à bâtir en construction libre et 1 lot bâti conservé.

1. Organisation du projet

Le projet de lotissement s'appuie sur les masses végétales existantes. L'objectif est de venir inscrire les futures constructions dans les « vides » de la partie sous-bois du terrain, et dans la clairière. Essentiellement des Pins, quelques Chênes et Arbousiers seront évacués pour conforter ces vides et permettre l'implantation des constructions.



La suppression de certains arbres sera également nécessaire de manière à desservir l'ensemble des lots par une voie à double sens de circulation.



Une nouvelle voie en impasse se raccordera à l'avenue du Lac depuis l'entrée du chemin d'accès existant de la parcelle. Cette nouvelle voie pourra dans un second temps proposer un maillage avec le chemin de Becassine à l'Est du projet.

Parcellaire et implantation du bâti

Les parcelles ont été découpées selon les possibilités d'implantation des constructions et la végétation existante. Elles auront une surface comprise entre 525m² et 1000m² pour le lot bâti conservé.

Le bâti sera implanté selon les dispositions du règlement du lotissement qui complètent le règlement national d'urbanisme.

Traitement des espaces collectifs

La nouvelle voie de desserte aura une emprise minimum de 6.40m au point le plus étroit au centre de l'opération, 14.60m d'emprise sur la première partie depuis l'entrée et 10 m dans la partie clairière.

Ces emprises comprennent 5m de voie mixte à double sens, dont une bande roulante de 1m50 pouvant mettre en sécurité le piéton, et des espaces verts de part et d'autre de la voie intégrant 4 places de stationnement le long de la voie à l'entrée et en bout de voie.



L'entrée de l'opération sera matérialisée par des traverses paysagère verticales en bois selon le croquis ci-dessous :

A l'entrée de l'opération, deux espaces verts boisés, de part et d'autre de la voie, permettent de conserver une masse végétale donnant une intimité, et une ambiance de sous-bois au lotissement.

La haie délimitant la parcelle avec l'emprise publique sera conservée et taillée de part et d'autre de l'entrée de l'opération. Elle permettra de conserver un écran naturel entre l'opération et l'emprise publique.

Les espaces verts libres seront engazonnés et aménagés en noue de manière à mettre en valeur la végétation existante proposant un cadre paysager nature et assurer une zone de stockage pour les eaux pluviales.

Stationnement

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 de dimension 5mx5m revêtue par des dalles engazonnées ou gravier.

Il sera également aménagé, dans les espaces communs, 4 places de stationnements visiteur.

2. Equipement collectifs - Réseaux

Eaux usées

Un réseau d'évacuation gravitaire des eaux usées sera créé sous la voie nouvelle permettant de recueillir les eaux usées de chaque lot par l'intermédiaire d'un pot de branchement individuel Ø 315, et de les rejeter en gravitaire sur le réseau existant Ø 200 avenue du Lac.

Des regards Ø 800 permettront les changements de directions et l'inspection du réseau.

Le raccordement sur le réseau public sous l'Avenue du Lac sera réalisé sur le regard existant.

Eaux pluviales

Une étude de sol réalisée sur site fait état de l'impossibilité d'infiltrer les eaux in-situ en raison de la présence de la nappe superficielle très proche de la surface du sol. En conséquence, les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces communs seront récupérées par l'intermédiaire de noues latérales puis acheminées vers une zone de rétention de faible profondeur, terrassée à partir du terrain naturel.

Les espaces verts seront terrassés sous forme de noue aménagées à partir du terrain naturel, permettant de ne pas approfondir le terrain naturel vis-à-vis de la nappe et d'assurer le stockage des eaux.

Un ouvrage de régulation sera posé en aval de chaque zone de rétention, permettant de limiter le rejet à l'exutoire à un débit de fuite de 3 l/s/ha. Pour le premier bassin versant, le rejet se fera sur le réseau existant de l'avenue du Lac. Pour le deuxième bassin versant, le rejet s'effectuera sur le fossé existant en limite Ouest du lot 6.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots seront collectées par un pot de branchement individuel Ø 315 et feront l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en brique creuse ou similaires et seront rejetées avec un débit de fuite maximum de 3l/s/ha. Ces solutions compensatoires individuelles seront réalisées par les acquéreurs et à leurs frais.

Une noue sera aménagée dans les fonds des lots 1 à 3 et 4 à 6 afin de collecter ces eaux régulées et de les renvoyer au réseau.

Électricité - Eclairage

Le projet sera exécuté en accord avec les Services Techniques d'ENEDIS. Les lots seront desservis en électricité basse tension à partir d'un réseau souterrain basse tension à construire et raccordé au réseau existant sous l'Avenue du Lac.

Chaque lot sera équipé d'un branchement individuel sous la forme d'un coffret de façade type CIBE ou REMBT intégré dans un muret technique réalisé par l'aménageur.

Un réseau d'éclairage est prévu le long de la voie nouvelle pour raccordement éventuel au réseau public existant avec accord des services Techniques de la commune. Le modèle de candélabre à poser sera défini en accord avec les Services Techniques municipaux.

Réseau de télécommunications

Un réseau Orange sera créé sous la voie nouvelle et raccordé au réseau existant sur la chambre de tirage existante sur l'Avenue du Lac.

Conformément à la réglementation applicable en matière de desserte en fibre optique des logements, le réseau du lotissement prévoit deux fourreaux Ø 42/45 par logement, permettant d'une part la desserte cuivre du logement et le raccordement futur au réseau fibre optique.

L'ensemble du projet sera exécuté en coordination avec les Services Techniques de Orange. Le point de raccordement sera validé par ce même service.

Eau potable, protection contre l'incendie

Les lots de l'opération seront desservis en Eau Potable à partir du réseau à poser sous la voie nouvelle. Ce réseau sera raccordé sur le réseau de distribution existant sous l'Avenue du Lac.

Chaque lot sera équipé en façade d'un regard à compteur conforme aux normes du gestionnaire du réseau.

La protection incendie sera assurée par un poteau existant à l'intersection de l'Avenue du Port avec la voie communale à environ 150m de l'entrée du lotissement.

3. Ordures Ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectuera à l'entrée de l'opération avec l'aménagement d'une aire de présentation. Celle-ci sera occultée depuis l'avenue du Lac par l'aménagement prévu en entrée d'opération.

4. Espaces verts communs

Les espaces verts dans l'emprise de voirie des massifs arbustifs seront plantés le long de clôture en façade de lot.

Les végétaux seront choisis parmi les essences suivantes :



Palette végétale

1. Arbousier
2. Genêt à balai
3. Rhododendron
4. Vitex