

# Le Parc Lou Camp 2

96 avenue du Lac - chemin de Bécassine  
33 990 HOURTIN

*Cadastre Section CC numéros 21p-136-149*

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
A	AL	09/05/2022	Première édition.
B			
C			

Dossier n° L220310  
Mai 2022

Suivi par AL  
Responsable OP

GÉOMÈTRE EXPERT - MAÎTRE D'OEUVRE VRD

MAÎTRE D'OUVRAGE



JEAN-MARC NIAUSSAT  
XAVIER de GOUVILLE  
THIERRY NAVARRA  
OLIVIER PACHEN

**SNC LA BECASSINE**  
7 impasse Rudolf Diesel  
33700 MERIGNAC

## NOTICE DESCRIPTIVE DU LOTISSEMENT

### Le Parc Lou Camp 2

#### Commune de Hourtin

Maître d'Ouvrage :

**SNC LA BECASSINE**

7 impasse Rudolf Diesel – 33700 MERIGNAC

Maître d'œuvre :

**SELARL ABAC GEO AQUITAINE - Géomètres-Experts**

BP 30253 - ZI DUMES – 33 212 LANGON CEDEX

#### I - OBJET

---

La présente note a pour objet de présenter le projet de réalisation d'un lotissement composé de 3 parcelles de terrain à bâtir en construction libre sur un terrain sis à Hourtin, Avenue du Lac.

Le nom de l'opération « Le Parc Lou Camp 2 » est la continuité du lotissement « Le Parc Lou Camp » faisant référence au champ existant dans les années 60 jusqu'aux années 80.

II – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

---

1. Situation - Environnement

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

Il est situé dans la continuité du lotissement Le Parc Lou Camp, 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 périmètre d'opération est cadastré section CC numéros 21p, 136 et 149. Il représente une superficie apparente mesurée avant bornage de 3143 m<sup>2</sup>.

## *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 La Bécassine propose d'aménager le terrain précité sous forme d'un lotissement composé de 3 parcelles de terrain à bâtir en construction libre.

#### *1. Organisation du projet*

Le projet de lotissement s'appuie sur les masses végétales existantes. Essentiellement des Pins, quelques Chênes et Arbousiers seront supprimées de manière à libérer les zones d'implantation des constructions et à desservir l'ensemble des lots par une voie à double sens de circulation.

Une nouvelle voie en impasse débutera sur le chemin de Bécassine et se raccordera sur la voie du lotissement Le Parc Lou Camp actuellement achevée permettant ainsi un maillage entre l'avenue du Lac et le chemin de Bécassine.

#### **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 603m<sup>2</sup> et 802m<sup>2</sup>.

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 8.50m au point le plus étroit.

Ces emprises comprennent 5m de voie mixte à double sens, dont une bande roulante de 1m50 pouvant mettre en sécurité le piéton avec un changement de revêtement, et des espaces verts.

Les espaces verts communs 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, 2 places de stationnements visiteur.

### *2. Equipement collectifs - Réseaux*

#### **Eaux usées**

Un réseau d'évacuation gravitaire des eaux usées Ø160 sera créé sous la voie nouvelle pour recueillir les eaux usées des lots. Il sera raccordé sur le plot de branchement existant à l'entrée de l'opération, chemin de Bécassine.

Chacun des lots sera équipé d'un plot de branchement simple ou double Ø315 permettant aux acquéreurs de rejeter leurs eaux usées de manière gravitaire dans le réseau à créer.

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

L'ensemble des travaux y compris le raccordement sur le réseau public sera réalisé sous contrôle du service Gestionnaire.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces communs du programme (voie nouvelle, accès, stationnement, espaces verts) feront l'objet d'une solution compensatoire sur l'opération. L'ensemble des espaces communs a été divisé en un bassin versant unique.

Une étude de sol réalisée sur le site du lotissement Le Parc Lou Camp limitrophe au présent projet fait état de traces d'eau caractéristiques du Niveau des Hautes Eaux à faible profondeur.

Ainsi, compte tenu 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, les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces communs seront récupérées par l'intermédiaire d'une noue latérale puis acheminées vers une zone de rétention de faible profondeur terrassée à partir du terrain naturel avant d'être rejetées avec un débit régulé à 3l/s/ha au réseau existant sous le chemin de Bécassine.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots feront quant à elles, l'objet de solutions compensatoires individuelles de type massifs en briques creuses ou similaires permettant de limiter le débit rejeté au réseau d'eaux pluviales de l'opération à 3l/s/ha. Le volume déterminé sera fonction de la surface imperméabilisée créée sur chacun des lots.

Ces solutions individuelles de stockage seront à réaliser par chaque acquéreur sur leur lot et à leur frais, conformément au schéma de principe annexé au présent document.

## Électricité - Eclairage

Les lots seront desservis en électricité à partir d'un réseau souterrain basse tension à créer sous la voie de desserte du programme et à raccorder au réseau existant situé sur le lotissement Le Parc Lou Camp, après étude et validation par les services techniques d'ENEDIS.

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

L'éclairage public sera assuré par la mise en place de candélabres à poser à l'intérieur de l'opération et à raccorder sur l'opération Le Parc Lou Camp. Le modèle de candélabre à poser sera le même que celui sur le lotissement Le Parc Lou Camp, en accord avec les Services Techniques municipaux.

### **Réseau de télécommunications**

Un réseau Télécom sera créé sous la voie nouvelle et raccordé au réseau existant sur la chambre de tirage existante sur le lotissement Le Parc Lou Camp, après étude et validation par les services d'Orange.

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.

Chaque lot sera doté d'un regard béton 40x40 relié à ce réseau (hors câblage).

Le projet sera établi selon les normes et les prescriptions des services d'Orange.

### **Eau potable, protection contre l'incendie**

Les lots seront desservis en eau potable à partir du réseau à poser sous la voie nouvelle du programme canalisé en PVC Ø63, après étude et validation par le fermier chargé de l'exploitation du réseau. Cette canalisation sera raccordée au réseau de distribution existant sur le lotissement Le Parc Lou Camp.

L'alimentation en eau potable de chaque lot sera assurée par la mise en place d'un branchement individuel en PEØ25 et d'une niche à compteur.

L'entreprise en charge des travaux se conformera aux prescriptions et au cahier des charges du fermier chargé de l'exploitation du réseau et sous son contrôle.

La défense incendie est assurée par un poteau incendie existant sur le lotissement Le Parc Lou Camp et situé à moins de 200m de tous les lots.



### 3. Espaces verts communs

Les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbustes selon le plan PA8-2 plan de voirie.



#### Palette végétale

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



Les essences des arbres à planter seront locales et seront définies en accord avec les services municipaux.

### 4. Mesurage et bornage

Le bornage sera exécuté par ABAC GEO AQUITAINE SELARL de Géomètres-Experts : Olivier PACHEN - Xavier de GOUVILLE – Jean-Marc NIAUSSAT – Thierry NAVARRA - Zone Industrielle Dumès – 3 Rue Condorcet – BP 30253 - 33212 LANGON CEDEX.

Les lots seront délimités par le Géomètre, auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes ou repères. L'acquéreur devra prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures.

Toute vérification et reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères, sera effectuée par le même Géomètre, aux frais du lotisseur jusqu'à la vente du lot et aux frais de l'acquéreur une fois le lot vendu.