

"L'orée du lac"

Chemin de Becassine
33990 HOURTIN

Cadastre Section CC numéro 25

PRO

Indice	Dess	Date	Objet de la modification
--------	------	------	--------------------------

A	TP	20/02/2026	Première édition.
---	----	------------	-------------------

B			
---	--	--	--

C			
---	--	--	--

D			
---	--	--	--

Dossier n°C250801
20 février 2026

Suivi par TP
Responsable TP



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« L'orée du lac »

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 « L'orée du lac », situé sur la commune de HOURTIN.

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le Règlement national d'urbanisme (Articles R 111-1 à R111-53 du Code de l'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 National d'Urbanisme (Articles R 111-1 à R 111-53 du Code de l'Urbanisme), complétées de la manière suivante :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots sont réservés exclusivement à la construction à usage d'habitation ou constructions mixtes habitations-professions libérales. Dans ce deuxième cas, le stationnement inhérent à l'activité professionnelle devra être réalisé à l'intérieur du lot.

Une seule construction principale sera autorisée par lot

ACCES ET VOIRIE

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voie nouvelle du lotissement.

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

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

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant de stocker et infiltrer in-situ les eaux générées par l'imperméabilisation de son lot.

Cette solution sera réalisée par l'acquéreur, par l'intermédiaire de massifs de stockage enterrés en brique creuse ou similaire, conformément aux annexes 2 et 3 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).

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 de lot, 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.

A cet effet, une côte de seuil minimum a été imposé sur tous les lots : $\geq 16.00\text{m NGF}$

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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra être conforme au Règlement National d'Urbanisme et au présent règlement. 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 - Matériaux

Les toitures seront obligatoirement à pentes et seront recouvertes de tuiles de type canal en terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teinte mélangée. Les tuiles grises ou noires 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.

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 de teintes claires blanc ou blanc cassé.

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 seront 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.

Clôtures

Clôture en limite d'emprise de la voie nouvelle

Elles seront constituées conformément aux prescriptions suivantes :

Un muret de soubassement revêtu de la même teinte que la façade principale d'une hauteur maximum de 50cm hors sol, surmontée ou non d'un grillage rigide soudé de couleur gris foncé, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50m de hauteur. **Tout type d'occultation est interdite.**

Cette clôture sera **obligatoirement** doublée, côté lot, d'une haie vive plurispécifique, à composer avec les essences locales suivantes :



LES ARBUSTES

1. Spirée (C)
2. Pittosporum (P)
3. Noisetier pourpre - Noisetier commun (C)
4. Filaire (P)
5. Osmanthe (P)
6. Abélia (P)
7. Viorne (C)
8. Ilex aquifolium 'Aureomarginata' (P)

P = Persistant
C = Caduque



Clôtures sur limite séparatives :

D'une hauteur maximale de 1,80m hors sol, elles seront constituées d'un grillage rigide **sans soubassement** ou souple simple torsion de couleur gris foncé. Elles seront doublées d'une haie vive plurispécifique, à composer avec les mêmes essences locales que décrites ci-dessus.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les acquéreurs auront obligation de créer sur leur lot et à leur frais, 2 places de stationnement extérieures.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher disponible pour l'ensemble du lotissement est de 3000 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 stocker les eaux issues de l'imperméabilisation de leur parcelle avant de s'infiltrer sur place.

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.

La méthode de calculs est la même que celle utilisée précédemment. Pour des surfaces supérieures ou égales à 70 m², les résultats sont regroupés dans le tableau ci-après :

Surface imperméabilisée sur le lot (m ²)	Surface active du projet (m ²)	Volume d'eau à stocker (m ³)	Débit de fuite moyen (l/s)	Massifs à réaliser en brique (nb x L x l x h)	Surface d'infiltration (m ²)	Volume d'eau stocké (m ³)
70	63	2.8	0.06	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	10	4,20
80	72	3.38	0.06	2 x 2,0 x 2,5 x 0,60	10	4,20
90	81	3.37	0.09	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	15	6,03
100	90	3.92	0.09	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	15	6,03
110	99	4.49	0.09	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	15	6,03
120	108	5.07	0.09	2 x 2,5 x 3,0 x 0,60	15	6,03
130	117	5.27	0.1	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	18	7,56
140	126	5.85	0.1	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	18	7,56
150	135	6.45	0.1	2 x 3,0 x 3,0 x 0,60	18	7,56
160	144	6.63	0.12	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	21	8,82
170	153	7.21	0.12	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	21	8,82
180	162	7.83	0.12	2 x 3,0 x 3,5 x 0,60	21	8,82
190	171	7.99	0.14	2 x 3,0 x 4,0 x 0,60	24	10,08
200	180	8.59	0.14	2 x 3,0 x 4,0 x 0,60	24	10,08
210	189	8.65	0.16	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	28	11,76
220	198	9.23	0.16	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	28	11,76
230	207	9.82	0.16	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	28	11,76
240	216	10.45	0.16	2 x 3,5 x 4,0 x 0,60	28	11,76
250	225	10.47	0.19	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	32	13,44
260	234	11.05	0.19	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	32	13,44
270	243	11.67	0.19	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	32	13,44
280	252	12.3	0.19	2 x 4,0 x 4,0 x 0,60	32	13,44
290	261	12.28	0.21	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	36	15,12
300	270	12.89	0.21	2 x 4,0 x 4,5 x 0,60	36	15,12

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.

Schéma du dispositif individuel de stockage-infiltration des Eaux Pluviales

à mettre en place par les acquéreurs

