

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération d'aménagement «Domaine des Tamaris» située sur la commune de Hourtin (33 990), tel que figuré sur les documents annexés au présent dossier.

Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.
Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente, location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Modifications

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté de permis d'aménager ne peuvent intervenir que suivant l'une des procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLES DU RÈGLEMENT

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont autorisées uniquement les constructions à usage d'**habitation et leurs annexes**.

Les propriétaires des **lots 26 à 29** sont tenus de **maintenir en état débroussaillé** leur terrain **dans la zone inconstructible liée au PPRIF**, représentée au plan de composition (PA4).

Article 3 - Conditions de desserte des terrains

Les lots seront **tous desservis depuis les voiries internes** créées dans le cadre de l'opération. Aucun accès ne sera toléré sur la rue des Mascottes.

Les **accès** des lots auront une **largeur minimale de 3.5 m**.

Article 4 - Desserte par les réseaux

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Les eaux de ruissellement issues des zones imperméabilisées des lots seront stockées à la parcelle par leur propre moyen (structure alvéolaire ou tout volume de stockage de compensation) avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales avec un débit régulé à 3l/s/ha.

Tableau de gestion des eaux pluviales par lot :

Surfaces imperméabilisées Toitures + Allées en m²	Volume de stockage en m3	Indice de vide	Hauteur de stockage en m	Surface mise en œuvre en m²
60	4	0,95	0,99	3,8
70	4	0,95	0,99	4,5
80	5	0,95	0,99	5,1
90	5	0,95	0,99	5,7
100	6	0,95	0,99	6,4
110	7	0,95	0,99	7,0
120	7	0,95	0,99	7,7
130	8	0,95	0,99	8,3
140	8	0,95	0,99	8,9
150	9	0,95	0,99	9,6
160	10	0,95	0,99	10,2
170	10	0,95	0,99	10,8
180	11	0,95	0,99	11,5
190	11	0,95	0,99	12,1
200	12	0,95	0,99	12,8
210	13	0,95	0,99	13,4
220	13	0,95	0,99	14,0
230	14	0,95	0,99	14,7
240	14	0,95	0,99	15,3
250	15	0,95	0,99	15,9
260	16	0,95	0,99	16,6
270	16	0,95	0,99	17,2
280	17	0,95	0,99	17,9
290	17	0,95	0,99	18,5
300	18	0,95	0,99	19,1

- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

- Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, internet, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites

Les constructions s'implanteront **au sein de la zone d'implantation** définie au plan présent à la fin du règlement.

A l'intérieur de cette zone, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aucune construction ne sera autorisée **dans la zone de végétation à conserver et/ou à renforcer et dans la zone inconstructible liée au PPRIF** définies au même plan.

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les **constructions non accolées** devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 m**.

Article 7 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale par lot est de **30%** de sa superficie.

Article 8 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'**habitation** ne pourra excéder **7m à l'égout du toit et 9m au faîtage**.
- La hauteur des **annexes** ne pourra excéder **3,5 mètres à l'égout du toit et 5m au faîtage**.

Article 9 - Aspect extérieur

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 emboitement 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 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 maximum sera réalisé par l'aménageur.

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.

Article 10 - Clôtures

Elles devront être réalisées par les acquéreurs en respectant les dispositions suivantes :

- Les **clôtures sur voie** seront réalisées avec des ganivelles d'une hauteur limitée à 1m50 maximum.
- Les **clôtures en limites séparatives** n'exèderont pas 1m60 de hauteur et seront réalisées avec un grillage à mailles larges.
- Les clôtures devront être doublées d'haies arbustives d'essences variées et non-invasives (3 essences au minimum).

Article 11 - Stationnement

Il devra être réalisé au **minimum deux places** de stationnement par logement (couvertes ou non) au sein du lot privatif.

La mise en place d'un revêtement perméable (type dalles alvéolaires, pavés à joints engazonnés) sera privilégiée.

Article 12 – Espaces libres et plantations.

La végétation devra être préservée et maintenue dans les zones prévues à cet effet au plan de composition (PA4). Les sujets morts pour cause de mauvais état phytosanitaire devront y être **remplacés le cas échéant**.

Pour rappel les propriétaires des lots 26 à 29 sont tenus de maintenir en état débroussaillé leur terrain dans la zone inconstructible liée au PPRIF, représentée au même plan.

Pour rappel aucune construction n'est autorisée au sein de ces zones.

Article 13 – Répartition de la surface plancher

La surface de plancher maximale au sein de l'opération est fixée à **9 500m²**.

Conformément à l'article R.442-10 du Code de l'Urbanisme, cette surface sera répartie entre les lots par le maître d'ouvrage au moment de la vente. Un certificat sera alors délivré par le maître d'ouvrage aux colotis qui sera ensuite joint aux demandes de permis de construire.



PLAN DES ZONES D'IMPLANTATION, Echelle : 1/1 000