

HET-CLUB

LACANAU

Livret d'accueil

***Bienvenue à la Résidence du
Het Club du Huga !***

Sommaire

Préambule

- I. Le Syndic et le Conseil Syndical**
- II. Bien vivre ensemble**
- III. Les équipements communs et leur utilisation**
- IV. Le gardien du Het Club**
- V. Les espaces verts du Het Club : un trésor à protéger et à faire vivre**
- VI. La sécurité**
- VII. Règlement d'urbanisme**
- VIII. Le traitement des déchets**
- IX. Association ABH (Animation de la Bergerie du Het Club)**
- X. Le site internet du Het Club**
- XI. Les locations saisonnières**
- XII. Règlement intérieur**

PREAMBULE

Vous êtes- ici



Chères résidentes et chers résidents,

Bienvenue au Het Club du Huga, un lieu unique, niché au cœur de la forêt dunaire des Landes.

Ce guide a été fait pour vous accompagner lors de votre présence au Het Club ou lors votre installation, si vous venez d'arriver, ainsi que de vous familiariser avec notre environnement, les richesses naturelles qui nous entourent et nos règles de vie.

Le Het Club a été fondé au début des années 70 au cœur de la forêt dunaire des Landes, sur une superficie de 19,5 ha. Cet **environnement naturel** qui vous a fait probablement choisir le Het Club **est à la fois précieux et fragile**, et sa mutation est inéluctable.

Il nécessite un entretien régulier, encadré par des textes règlementaires de bon sens, mais aussi de l'anticipation pour garantir son avenir.

Cet ensemble privilégié nous appartient à tous. Ensemble, nous avons la responsabilité de le préserver pour que les générations futures en profitent autant que nous.

Cette forêt doit se comprendre comme étant autant dans les espaces communs que dans les terrains liés à chacun des 180 lots dont les copropriétaires n'ont **qu'une jouissance privative** : comme il est indiqué dans le règlement de copropriété en page 8, Titre I, Partie I et en page 9 Article 2, Titre II, Partie I, **ils ne sont pas les propriétaires du sol de leur parcelle**.

Pour garantir le bien-être des copropriétaires, le Het Club met à disposition un **gardien** chargé de l'entretien des lieux ainsi que des installations telles que la piscine, les terrains de tennis, le boulodrome, les aires de jeux, une salle couverte appelée « *La Bergerie* » dans laquelle, en été, une buvette est ouverte.

Le **règlement de copropriété** ainsi que le **règlement intérieur** jouent un rôle essentiel dans la définition des droits et devoirs de chacun, contribuant ainsi à un cadre de vie harmonieux et au bien vivre ensemble. Ils garantissent également une homogénéité de style au sein het Club.

Un **Conseil Syndical**, constitué de bénévoles, représente tous les copropriétaires et assiste le **Syndic** dans ses prises de décision.

Le **Syndic est le seul responsable** devant les copropriétaires. Il est élu par l'assemblée générale.

Ce livret vise principalement à souligner certaines spécificités qu'il est important de connaître afin

- De faciliter le *bien vivre ensemble* et l'intégration des nouveaux copropriétaires,
- De bien comprendre le fonctionnement de notre communauté,
- De connaître ses droits et obligations dans le respect des règles en vigueur
- D'informer les locataires saisonniers ou à l'année du fonctionnement de la Résidence

I. Le Conseil Syndical Et le Syndic

Le Syndic.

➤ **Gestion administrative de la copropriété**

Le Syndic

- a en charge la gestion administrative de la copropriété du Het Club.
- convoque l'assemblée générale annuelle et exécute les décisions de l'AG

➤ **Gestion financière**

Le Syndic

- prépare avec le conseil syndical le budget prévisionnel en s'assurant que les fonds nécessaires sont disponibles pour faire face aux dépenses.
- exécute le budget et tient la comptabilité en vue du rapport financier annuel présenté en AG
- gère les appels de fonds trimestriels
- paie les factures

➤ **Gestion technique et de maintenance**

Le Syndic

- supervise l'entretien courant du Het Club et organise les réparations nécessaires.
- organise l'activité du gardien dont il est le seul responsable au nom de la copropriété.
- veille à la gestion des contrats avec les prestataires de services (piscine, sécurité des installations, ...)
- s'assure que les normes en matière de sécurité soient respectées

➤ **Relations avec les copropriétaires**

Le Syndic

- répond aux questions des copropriétaires et résout les éventuels conflits qui peuvent survenir.

➤ **Représentation légale**

- Le syndic représente la copropriété vis-à-vis des tiers, que ce soit pour la gestion des assurances, les litiges juridiques, ou pour tout acte légal touchant la copropriété

➤ **Gestion des sinistres**

- En cas de sinistre (incendie, dégât des eaux, etc.), le Syndic assure la gestion du dossier auprès des assurances et veille à la réparation des dommages.

Le Conseil Syndical

Le Conseil Syndical d'une copropriété est un organe **consultatif** composé de **copropriétaires bénévoles** et élus lors de l'assemblée générale. Il assiste et contrôle le Syndic de copropriété dans la gestion de la copropriété.

Bien que le syndic soit responsable de la gestion quotidienne, le Conseil Syndical a un rôle important en préparant les prises de décisions du Syndic à la lumière de la connaissance qu'il a de la copropriété et des vœux des copropriétaires. Il supervise les actions du Syndic.

Le nombre minimum de membres est de 3. Légalement il n'y a pas de maximum, mais le règlement actuel adopté en AG fixe un nombre maximum de 15 membres et le Conseil Syndical du Het Club a toujours fonctionné avec de 10 à 18 membres environ qui sont élus **pour une durée maximale de 3 ans**. Le Conseil Syndical élit **un président**.

Le Conseil Syndical se réunit une huitaine de fois par an et dès que cela est nécessaire.

Les missions du Conseil syndical :

➤ **Assister le syndic dans la gestion de la copropriété**

Le Conseil Syndical aide le syndic dans ses missions en lui apportant des conseils et en veillant à ce que la gestion de la copropriété respecte les attentes des copropriétaires. Il peut intervenir pour l'aider à définir des priorités et des actions à mener. Délégation est donnée au conseil syndical chaque année en AG pour engager toute dépense relevant de la majorité article 24 jusqu'à un certain montant

➤ **Contrôler la gestion du syndic**

- **Contrôle des comptes** : Il peut examiner à tout moment la comptabilité du syndic, les budgets prévisionnels et les comptes annuels pour s'assurer de la bonne gestion financière de la copropriété. Il a accès à tout moment au relevé des dépenses et aux relevés bancaires. Les comptes de l'exercice sont arrêtés après contrôle de fin d'exercice par le conseil syndical.
- **Suivi des dépenses** : Le Conseil Syndical peut vérifier que les dépenses engagées par le syndic sont conformes aux décisions prises en assemblée générale et aux besoins de la copropriété. Selon décision prise en AG le syndic doit consulter le conseil syndical avant de passer tout marché ou commande à partir de 300€.
- **Suivi de la bonne exécution des travaux** : Le Conseil Syndical suit les travaux ou les interventions sur les parties communes de la copropriété (par exemple, les réparations, les entretiens, etc.) pour s'assurer qu'ils sont réalisés selon les plans et le budget votés.

➤ **Représenter les copropriétaires auprès du syndic**

Le Conseil Syndical sert de relais entre les copropriétaires et le syndic. Il recueille les préoccupations et demandes des copropriétaires, puis les transmet au syndic pour qu'il les prenne en compte. En retour, il peut informer les copropriétaires des décisions prises par le syndic et de l'avancée des projets en cours.

➤ **Préparer les assemblées générales**

- **Élaboration de l'ordre du jour** : avec le syndic, le Conseil Syndical prépare l'ordre du jour des assemblées générales. Il peut proposer des points à discuter, comme des travaux, des investissements, ou des modifications du règlement de copropriété.

- **Propositions de résolutions** : Le Conseil Syndical peut soumettre des propositions de résolutions et valide l'ensemble des résolutions présentées en assemblée générale, particulièrement celles qui concernent les budgets, les travaux importants ou les décisions stratégiques pour la copropriété du Het Club. Tout copropriétaire peut d'ailleurs demander l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour d'une AG, en fournissant si nécessaire un dossier et en respectant les délais permettant l'envoi de la convocation.
- **Consultation des copropriétaires** : Avant l'assemblée générale, le Conseil Syndical peut consulter les copropriétaires pour recueillir leurs avis et préparer les propositions ou les décisions à prendre.
- **Vérifier l'application des décisions de l'assemblée générale**
 - Le Conseil Syndical du Het Club s'assure que les décisions prises lors des assemblées générales sont mises en œuvre par le syndic. Cela inclut le suivi des travaux votés, des contrats à signer ou des actions à entreprendre.
- **Conseiller sur les décisions importantes**
 - Sur des sujets importants, comme les choix à faire parmi certains travaux à prévoir et leur priorisation, leur financement, la gestion des sinistres, ou la gestion des litiges, le Conseil Syndical du Het Club donne son avis au syndic et apporte des suggestions.
- **Intervenir en cas de litige**
 - Le Conseil Syndical peut intervenir en cas de conflit entre copropriétaires, ou entre la copropriété et des tiers (par exemple, des prestataires de services). Ce sont des démarches dans lesquelles il intervient avec circonspection. Dans certains cas, il peut être amené à représenter la copropriété dans des démarches amiables avant qu'un recours juridique ne soit nécessaire.

Nota. N'oubliez pas que les membres du Conseil Syndical sont tous **des bénévoles**, qui travaillent donc sans rémunération : à ce titre ils méritent un minimum de respect. Ils sont aussi copropriétaires et œuvrent dans l'intérêt des copropriétaires, sont à leur écoute et sont soucieux de leur bien être au sein de la résidence. Ils veillent au bon état et à l'amélioration du Het Club, en tenant compte des vœux des copropriétaires, dans le cadre des décisions prises en AG, du Règlement Intérieur et de la législation.

Les commissions du Conseil Syndical

Pour plus d'efficacité, le Conseil Syndical a choisi de **travailler en commissions** composés de petits groupes de volontaires. Leurs travaux sont présentés en Conseil Syndical. Chaque a un **référent** qui la pilote et rend compte au président du Conseil Syndical.

Parmi les commissions on peut citer :

- La commission juridique
- La commission communication
- Le commission gestion des espaces verts
- Le commission finances/budget
- La commission entretien matériel
- La commission urbanisme
- La commission aire de jeux

D'autres commissions peuvent se créer autant que de besoins (par exemple « enlèvement des déchets », « boîtes aux lettres », « nouvelle aire de jeux », etc. ...)

II. Bien vivre ensemble.



Nous avons chacun nos habitudes, mais nous partageons un même objectif : vivre en harmonie.

De nombreuses sources de tension peuvent apparaître si certaines règles ne sont pas connues ou respectées. C'est pourquoi le Het Club encourage le *bien-vivre ensemble* : ce livret a pour vocation de nous y aider.

Le règlement de copropriété (<https://hetclubhuga.fr/wp-content/uploads/2021/07/Regcopro.pdf>)

Ou flacher sur QR CODE →



Et le règlement intérieur (<https://hetclubhuga.fr/reglement/entretien/>)

Ou flasher sur QR CODE →



Sont sur le site du Het Club et ont été rédigés pour faciliter ce bien vivre ensemble. Ils énoncent des règles dont le respect doit assurer notre coexistence harmonieuse.

Dans cet esprit, les **nuisances sonores** sont donc interdites : par exemple, les travaux trop bruyants sont strictement encadrés et ne peuvent avoir lieu ni en été, ni à certaines heures de la journée. De même, un **comportement respectueux est attendu à la piscine** (voir l'affichage à l'entrée) et la **vitesse** des véhicules est limitée **à 30 km/h**, afin de garantir la sécurité des enfants qui jouent sur les voies.

Les véhicules en stationnement doivent impérativement laisser un passage suffisant aux camions de ramassage des poubelles ainsi qu'aux véhicules d'intervention (ambulances, pompiers). Ceci concerne aussi bien les voies de circulation principales que les ronds-points des hameaux.

A la piscine, un panneau rappelant toutes les règles est affiché. On mentionnera tout particulièrement que **la douche est obligatoire avant la baignade**.

Enfin, **les constructions** sont encadrées par des textes afin de conserver l'unité de style du lotissement et le maintien d'un équilibre entre la taille du bâti et les surfaces naturelles.

On trouvera d'autres exemples dans les deux règlements cités précédemment.

Le bien vivre ensemble se décline aussi sur le thème de l'entretien

- De son jardin qui doit respecter des règles de propreté et de sécurité : débroussaillage, pas d'accumulation de déchets verts (branchages, feuilles, aiguilles de pin)

- De sa clôture qui doit être en état et conforme (clôture en croûtes de pins ou haie vive).

Cette clôture en croûte de pin peut être doublée d'un grillage discret. Pour la rénovation de vos clôtures, vous trouverez, à l'entrée du Het Club, un stock de croûtes de pin, acheté par la copropriété, que le gardien peut vous fournir à prix coutant dans les deux tailles d'espacement des poteaux existant dans la Résidence.

- Et de ses haies qui ne doivent pas déborder sur les voies de circulation afin de faciliter le travail de tonte du gardien et respecter les normes de sécurité.

III. Les équipements communs et leur utilisation

Le Het Club dispose d'équipements tels que

- Une piscine
- 4 courts de tennis
- Un boulodrome
- Un panneau de basket
- Un fronton pour tennis
- Une aire de jeux de balles « city stade »
- Des jeux pour jeunes enfants
- Une buvette
- Un espace couvert (la Bergerie)



L'utilisation de certains équipements est soumise au respect de certaines règles par les résidents, qu'il s'agisse des propriétaires eux-mêmes ou des locataires saisonniers ou locataires à l'année. Les propriétaires qui louent **doivent informer** leur locataires de ces règles afin d'éviter toute mauvaise utilisation, abus ou dérives qui peuvent être sources de tension entre les utilisateurs.

- **La piscine**, comme tous les équipements de loisirs, est réservée aux seuls résidents et à leurs invités accompagnés. Mais, pour le confort de tous les usagers, en aucun cas, le code d'accès ne doit être transmis à des personnes étrangères à la résidence. Les règles affichées sur un panneau à l'entrée sont conçues pour un bien vivre ensemble : l'attention de chacun sera attirée sur le fait que, pour des raisons d'hygiène, la douche est obligatoire avant la baignade.
- **Les tennis** sont accessibles via un système de réservation en ligne. Vous devez préalablement créer votre compte. Pour cela, un guide pratique est sur le site internet (rubrique actus-infos) du Het Club. (lien ci-dessous) :

Règles de Réservation - Tennis Het Club du Huga

Au printemps 2025, un système de réservation en ligne et d'accès sécurisé a été mis en place. Les réservations en ligne peuvent s'effectuer pour les quatre courts soit via une application soit à la buvette de la Bergerie qui est ouverte l'après midi en juillet et a o û t .

Pour réserver un court de tennis, suivez ces étapes simples (lien ci-dessous)

<https://www.tennislibre.com/tennis/front/view/viewday.php?idclub=6697>



Mode d'emploi simplifié.

1. **Première Connexion et Création du Mot de Passe** : -

Accédez au site internet « TennisLibre » via le lien fourni dans le document PDF. - Cliquez sur 'Connexion' et entrez votre login (HETXXX, où XXX est le numéro de votre maison). - Si vous avez oublié votre mot de passe, cliquez sur 'Mot de passe oublié' et suivez les instructions pour le récupérer via votre email enregistré.

2. **Personnalisation du Compte** : - Une fois connecté, vous pouvez personnaliser vos informations dans l'onglet « Mes infos ». - Vous pouvez modifier votre mot de passe et accepter les conditions générales d'utilisation.

3. **Effectuer une Réserve** : - Une seule réservation d'une heure par maison à la fois est autorisée et huit réservations par semaine. - Pour réserver, connectez-vous à « TennisLibre », allez dans le « Planning », choisissez un court et un horaire, puis cliquez sur « Réserver ». - Sélectionnez votre partenaire dans la liste des copropriétaires ou ajoutez un invité en inscrivant dans l'option Invité le mot 'invité'. - Validez la réservation et vous recevrez un code unique par réservation (code alpha-numérique) par email pour accéder au court. Vous pouvez également retrouver ce code dans la fenêtre « Mes réservations »

4. **Réserve à la Buvette** : - En juillet et a o û t, il est possible de réserver à la buvette de la Bergerie pendant les horaires d'ouverture en fournissant votre login (HETXXX et l'horaire/court souhaité).

5. **Accès au court de tennis**. ...Taper le code reçu sur le boîtier au niveau de la porte et valider à l'aide de la touche verte, la gâche électrique de la serrure se débloque puis tirer sur la poignée pour accéder au court. Bien refermer la porte à la fin de la partie de tennis.



Les copropriétaires qui souhaiteraient utiliser **La Bergerie** (hors buvette), devront en faire la demande auprès du Conseil Syndical (conseilsyndical@hetclubhuga.fr). Cette possibilité n'est ouverte qu'à une utilisation de type familial et en dehors de la période estivale. Le copropriétaire demandeur devra vérifier son contrat d'assurance habitation pour s'assurer que sa responsabilité civile couvre bien les dommages qu'il pourrait causer aux équipements collectifs. Il devra bien entendu laisser la Bergerie propre et en état à l'issue de l'utilisation. Ils devront également veiller à laisser le défibrillateur libre d'accès et respecter la quiétude des riverains conformément au règlement intérieur.

IV. Le gardien du Het Club.



Les copropriétaires du Het Club ont fait le choix d'employer « ouvrier d'entretien et gardien ». Celui-ci est logé à l'entrée de la résidence.

Ses missions principales sont

- **Assurer la surveillance** relative à la bonne tenue de la copropriété : veille sur la sécurité et sur l'application du règlement intérieur.
- **Nettoyer et entretenir les parties communes** (toitures et sols des locaux tels que piscine, tennis, boîtes aux lettres, lampadaires, chaussées, placettes, tonte et arrosage ...)
- **Replantation, embellissement** des espaces verts communs.
- **Contribuer au bien-être des résidents** (accueil et information) : il est un point de contact en cas de problème et peut contribuer à apaiser des tensions éventuelles lorsqu'elles sont mineures. Il met du liant et favorise le « bien vivre ensemble ». (Ne pas entretenir néanmoins de conversations trop longues susceptibles d'entraver l'efficacité de sa tâche)
- **Surveiller le fonctionnement des équipements** et signaler tout problème au Conseil syndical et au Syndic.
- **Accueillir et accompagner les prestataires de services.** Nota : le gardien, le Syndic et les référents mandatés par le syndic sont les seuls habilités à orienter le travail des entreprises dans le respect des devis engagés et des règlements.
- **Tenir un registre des travaux effectués.**

Ces missions sont pilotées et contrôlées par le syndic. Les référents des commissions du Conseil Syndical peuvent participer au pilotage et au contrôle sous l'autorité du Président du Conseil Syndical et du syndic seul responsable du gardien.

Il est très important que vous signaliez au gardien, à défaut au syndic, tout dysfonctionnement dans un équipement (antenne de télévision, éclairage notamment) afin de permettre un dépannage dans les meilleurs délais.

Le gardien n'est pas en droit d'effectuer des travaux personnels pour les résidents ni de prêter le matériel de la copropriété.

Il peut être contacté aux seules heures de travail ou de permanence, hors périodes de congés et de repos hebdomadaire.

V. Les espaces verts du Het club : un trésor à protéger et à faire vivre.



Tous les espaces du Het Club sont et doivent être considérés comme des espaces communs, y compris les parcelles rattachées à chaque lot, dont les copropriétaires détiennent seulement une **jouissance privative exclusive**. Ces espaces communs sont composés d'une strate arbustive et d'une strate arborée, dominées principalement par des pins maritimes (*pinus pinaster*). L'entretien, le suivi, l'abattage lorsqu'il présente un risque pour la maison et le remplacement de ces arbres sont pris en charge par la copropriété. Par conséquent, toute demande d'abattage d'un arbre par un propriétaire nécessite une **autorisation préalable** du Syndic. Cette demande pourra être :

- acceptée et à la charge de la copropriété lorsque l'arbre présentera un danger pour la construction initiale
- acceptée mais à la charge du copropriétaire lorsque l'arbre sera proche d'une extension ou d'une terrasse mais sans danger pour la construction initiale
- ou refusée.

Tout abattage d'arbre non autorisé sur une parcelle à jouissance privative (jardin) fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 500€ conformément à la résolution n° 25 votée à l'AG du 9 août 2025.

La forêt landaise, une forêt en mutation

Celle-ci subit actuellement de profondes transformations en raison du changement climatique (hausse des températures, sécheresse, risque d'incendie, tempêtes, etc ...) et de la mono culture qui favorisent la [prolifération de plusieurs parasites](#) : scolytes, maladies fongiques et nématodes du pin notamment.



Ces altérations [menacent gravement l'existence](#) de cette forêt telle qu'elle est actuellement.



Les professionnels redoutent par-dessus tout le [nématode du pin](#) qui a déjà ravagé le massif forestier au Portugal et dont les scientifiques prédisent de [nombreux dégâts](#) en 2025.



Face à cette situation, il est impératif d'anticiper la disparition progressive de certains arbres, et de prévoir leur remplacement tout en diversifiant les essences. Ce renouvellement doit désormais inclure, aux côtés d'une variété de résineux (pin maritime, pins parasol, pin sylvestre notamment), une proportion plus importante de feuillus (diverses espèces de chênes et d'érables par exemple) tout en veillant à préserver l'identité du Het Club, même si celle-ci évoluera du fait des nouvelles contraintes.

Pour ce faire, une pépinière a été créée au sein du Het Club. Cette pépinière a une triple vocation **(R.E.D.)**

- **Remplacer** les arbres abattus. Chaque propriétaire peut en bénéficier, selon des modalités définies par le Conseil Syndical, en faisant une demande.
- **Embellir** les espaces communs du Het Club par des arbres à fortes identités ou des arbustes à fleurs.
- **Diversifier**, en augmentant notamment la proportion de feuillus.

Pour vous aider dans votre réflexion, vous pourrez vous informer grâce à un dossier présentant l'état de la forêt landaise sur le site du [Le Centre National de la Propriété Forestière \(CNPF\)](#)



Sur le site du Het Club, un dossier présentant les espèces préconisées, les espèces à éviter (invasives ou toxiques), des conseils de plantation et le rôle de la pépinière sera bientôt disponible sur le site du Het Club.

VI. La sécurité



➤ Sécurité incendie.

Notre lotissement est dans une forêt majoritairement constituée de pins maritimes d'autant plus inflammables que la strate arbustive sous-jacente est un facteur de dissémination du feu. Le pin maritime est une essence particulièrement inflammable en raison de plusieurs caractéristiques :

- résine abondante très combustible,
- écorce fine brûlant facilement et favorisant la propagation du feu,
- aiguilles sèches : tombées au sol formant un tapis très inflammable.

Mais la strate arbustive (buissons, fougères, arbustes bas) située sous la canopée des pins ne doit pas être négligée car elle joue un rôle clé, grâce à l'effet de "pont thermique", dans la propagation des incendies : elle peut permettre au feu de monter de la strate arbustive vers les branches basses des pins, alimentant ainsi les flammes. La densité de la végétation facilite la propagation horizontale et verticale du feu, et la combustion des arbustes peut chauffer les pins, enflammant leurs résines et favorisant leur embrasement rapide.

Cette forêt est donc très vulnérable et exposée aux incendies.

- C'est pour cette raison que les **barbecues mobiles sont interdits**.
- Et que nous devons **débroussailler nos terrains** : Des documents très utiles existent

[Règlement interdépartemental de la protection de la forêt contre les incendies](#)



[Un document DFCI](#) (Défense Contre les Incendies) sur le débroussaillage



Un [document du site prévention-incendie forêt](#).
Très clair.



Les informations relatives à la sécurité du moment pourront s'afficher sur le bandeau à led défilant à l'entrée du Het Club.

➤ Sécurité des enfants

- les parents sont bien sûr invités à surveiller leurs enfants dans les zones à risque (piscine, voirie, aire de jeux...) mais c'est de la responsabilité de tous les résidents de rouler lentement dans la résidence où des générations d'enfants ont appris à faire du vélo.

➤ Accès et circulation

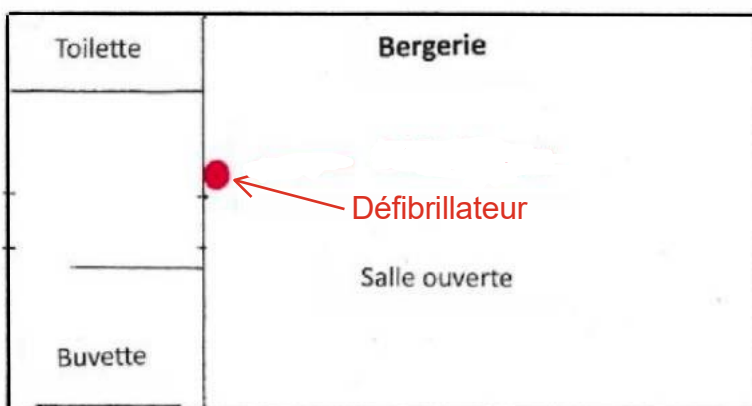
- Veiller à libérer les accès pompiers (allées et les hydrants (bornes d'incendie) (il y en a 3 au Het Club)
- Les conducteurs de tous types de véhicules motorisés ou à assistance électrique doivent respecter la vitesse de 30 km à l'intérieur du Het Club (beaucoup de personnes circulent à bicyclette et des enfants jouent)



➤ Sécurité et santé des personnes

- Un **défiibrillateur** est à disposition en cas d'urgence sur un des murs de la Bergerie du Het Club.

Pour [apprendre à l'utiliser](#)



VII. Règlement d'urbanisme



Ce règlement d'urbanisme définit notamment les règles de construction, et concerne donc les créations d'extensions et d'abris de jardin, les modifications de l'existant, les fermetures éventuelles de car-port, et l'aspect extérieur des maisons.

Il est utile de rappeler que le terrain entourant la villa est considéré par le règlement de copropriété comme une partie commune avec jouissance exclusive du copropriétaire. Depuis sa fondation, il a fallu fixer un cadre d'urbanisme commun à la résidence pour respecter une certaine harmonie et la cohérence de l'ensemble. Les règles sont définies par le règlement intérieur et le règlement d'urbanisme issu des différentes résolutions votées en AG.

Lors de l'acquisition de votre bien, le notaire a du vous remettre le [règlement de copropriété](#) qui intègre notamment le règlement d'urbanisme du Het Club (modification en 2015)



Avant de se lancer dans tous travaux, les propriétaires doivent obtenir l'autorisation de **deux instances**, le **syndic et la Mairie**, et doivent donc :

- Consulter les règles d'urbanisme qui sont sur le site du Het Club (<https://hetclubhuga.fr/reglement/>).
- Demander une autorisation au syndic qui transmet la demande au conseil syndical pour instruction en fonction du règlement d'urbanisme du Het Club. Après instruction du dossier et échange avec le syndic c'est ce dernier qui donne (ou pas) son accord. L'accord éventuel fourni par le Syndic précise que le dossier est conforme au règlement d'urbanisme du Het Club.

- Ce premier accord ne vaut pas autorisation à construire et ne dispense pas le copropriétaire de déposer par la suite auprès des services de la Mairie une demande de permis de construire.

L'augmentation de la surface des constructions

- a un impact sur le nombre de tantièmes et donc sur le montant des appels de fonds.
- a un impact sur les impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation), découlant du dépôt de permis de construire (ou déclaration de travaux selon les cas). Se rapprocher des services des impôts locaux.

Concernant [les extensions](#) (agrandissements de la villa d'origine, modification d'usage du carport par sa fermeture, construction d'un abri de jardin, modifications possibles de l'aspect extérieur des villas)

La surface et le positionnement sont limitées. Celles-ci sont traités dans le style de construction initial



De même, la [création d'abri de jardin](#) est tenue par le respect de certaines règles



Le non-respect de ces règles entraîne un recours de la part du syndic, pouvant aller à la **mise en demeure et la destruction des constructions non conformes.**

VIII. Le traitement des déchets

L'enlèvement des déchets ménagers est assuré par le [SMICOTON](https://www.smicotom.fr/) et se fait devant chaque maison, grâce à des containers individuels. Afin de respecter le caractère ordonné et esthétique des voiries, ces **containers doivent être rentrés** chez soi une fois que le camion du SMICOTON est passé.

<https://www.smicotom.fr/>



Un **container pour le verre** est à votre disposition sur le rond point central. Veiller à enlever les bouchons et capsules métalliques avant de jeter vos contenants en verre. De même, **ne pas déposer au pied du container des cartons de verre ou autres déchets** car il ne seront pas enlevés par le SMICOTON : le gardien serait contraint de nettoyer le lieu mais on rappellera qu'il n'a pas vocation à compenser le comportement défaillant de certains copropriétaires ou locataires.

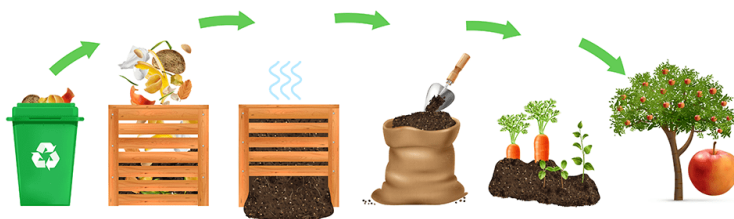
Le SMICOTOM dote les habitations du territoire de 3 bacs pour faciliter le geste de tri :

- Bac à couvercle jaune pour les emballages recyclables et le papier,
- Bac vert pour les déchets alimentaires (fourni avec seau pour la cuisine et poches compostables),
- Bac noir pour les ordures ménagères.



Des infos utiles sur le compostage !

Le Smicotom propose des **composteurs** pour les usagers qui souhaiteraient produire leur propre compost : Participation de 15 euros. <https://www.smicotom.fr/nos-actions/le-compostage/>



Calendrier de collecte

<https://www.smicotom.fr/plannings-de-collecte-2025/>



Enfin, il existe une [déchèterie](#) entre Lacanau Océan et Lacanau ville : tous les renseignements

→

1439 Chemin de Ceinture de Talaris, 33680
Lacanau

<https://www.smicotom.fr/mes-dechets-au-quotidien/depot-en-decheterie/>



[L'accès aux déchèteries](#) est réservé aux habitants du territoire du syndicat. Aussi, il est nécessaire de présenter un **QR Code d'identification du foyer** lors des visites sur les déchèteries.

<https://www.smicotom.fr/mes-dechets-au-quotidien/depot-en-decheterie/>

Comment obtenir son QR code ? →



Rappel : le gardien du Het Club n'a pas vocation à enlever les déchets verts laissés par les copropriétaires sur les parties communes 🗑️.

Il appartient aux copropriétaires d'aller eux-mêmes les déposer à la déchèterie.

IX. ABH : Association de la Bergerie du Het club



Afin de mieux organiser durant la saison estivale l'animation de la Bergerie et des activités liées à certains équipements, une convention est signée entre le Syndicat des copropriétaire et ABH.

Le Syndicat délègue à l'association ABH, pour la saison estivale, l'usage de la Bergerie. Il autorise l'utilisation des équipements sportifs, pendant le déroulement des animations dont l'organisation est confiée à ABH. Le Syndicat met également à disposition un employé saisonnier pour l'animation des activités.

Le Syndicat des copropriétaires adhère à l'association ABH et verse une cotisation annuelle. De fait, les copropriétaires sont donc tous adhérents.

Parmi les animations on citera, l'organisation de

- soirées festives à thème (une mi juillet + une mi août)
- tournois de pétanques,
- d'olympiades durant la semaine du 15 août (tournois de tennis, de pétanque, et de baby foot)

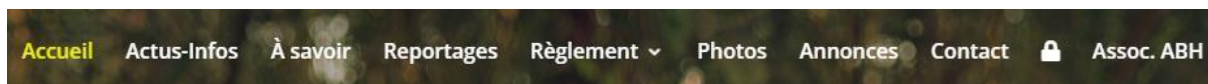
Contact : Eric Léonard (villa 150), 07 79 46 94 27



La buvette de la Bergerie

X. le site internet du het Club.

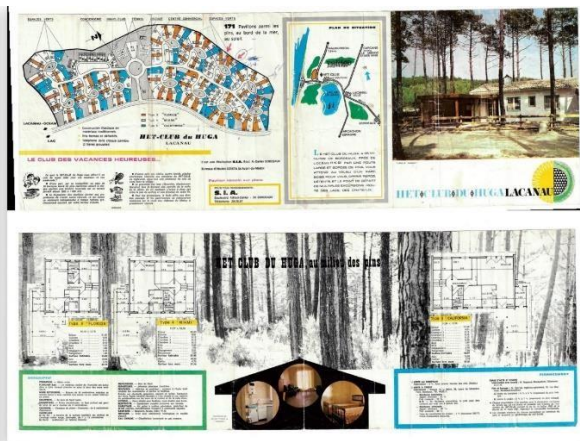
C'est un moyen incontournable pour s'informer. Celui-ci est régulièrement actualisé. Un mail vous est envoyé lorsqu'une information importante vient d'être mise en ligne.



Certaines pages sont libres d'accès comme par exemple « accueil » qui présente l'historique du Het Club, mais d'autres demandent un mot de passe (Actus-Infos et Photos). Ce mot de passe est fourni par le webmaster du site.



<https://hetclubhuga.fr/>



XI. Les locations saisonnières

De nombreux copropriétaires choisissent de louer leur maison durant la saison estivale. Lorsque les locataires ne sont pas informés de la **nécessité de respecter certaines règles**, cela peut générer des tensions voire des conflits entre personnes. Ces problèmes sont souvent la conséquence de nuisances sonores ou d'incivilités liées à un mauvais usage des équipements.

Aussi, on rappellera que le règlement intérieur impose au propriétaire qui loue de « **communiquer le règlement intérieur à ses locataires** ». On pourra, à l'occasion de ce **devoir d'information**, faire un focus sur :

- la sécurité incendie avec notamment l'usage des barbecues
- les nuisances sonores
- les règles d'usage de la piscine et du tennis
- la vitesse des véhicules
- la tenue en laisse des chiens
- le stationnement des véhicules.



La bonne observation de ces règles de base est la meilleure garantie pour un climat serein au sein du Het Club.



XII. Règlement intérieur (adopté à l'AG de juillet 2024)

Ce règlement intérieur a pour but de rappeler et préciser les règles issues du règlement de copropriété, de résolutions votées en AG de copropriété ainsi que des décrets et réglementations communales ou départementales. Il se substitue au règlement intérieur adopté lors de l'AG 1982 et sera soumis à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

La Résidence et ses équipements communs

- Il est rappelé que la résidence est une résidence privée n'accueillant pas de public. Ses équipements, notamment les aires de jeu, tennis et piscine, sont donc strictement réservés aux copropriétaires, leurs familles, ayants droit et locataires.
- Les copropriétaires louant leur maison devront impérativement communiquer ce règlement intérieur à leurs locataires.

Jouissance des jardins

- Il est rappelé que chaque copropriétaire n'a que la jouissance de son jardin. Celui-ci, en vertu de l'article 2 Titre 2 Partie 1 du règlement de copropriété, est considéré comme étant une partie commune. De ce fait il doit répondre aux règles d'usage des parties communes (article 5, Titre 1, Partie 2) et notamment être à tout moment libre d'accès aux personnes habilitées (syndic, entreprises missionnées par le syndic), après que celui-ci a prévenu le copropriétaire dans la mesure du possible et sauf cas d'urgence.
- Pour les annexes construites (abris de jardin) elles doivent répondre aux règles d'urbanisme votées en AG, faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, un dossier devant également être transmis au syndic, avant réalisation, pour étude de conformité par la commission ad hoc du conseil syndical.
- Les jardins doivent être entretenus par le copropriétaire en ayant la jouissance de manière notamment à respecter les règles de sécurité incendie en vigueur dans la commune (Massif des landes de Gascogne) : débroussaillage, pas d'accumulation de déchets verts (branchages, feuilles, aiguilles de pin), pas de branches dépassant des barrières à moins de 3 mètres de hauteur. Si ce n'était pas le cas le syndic pourrait missionner une entreprise aux frais du copropriétaire défaillant.
- Les barrières doivent être entretenues par le copropriétaire. Une inspection annuelle en est faite et, en cas d'entretien insuffisant, un courrier est adressé au copropriétaire concerné. En l'absence de réponse et de mesures prises par celui-ci, le syndic a mandat pour faire procéder aux réparations aux frais du copropriétaire défaillant.
- Compte tenu d'une réglementation spécifique au Massif des Landes de Gascogne, aucun arbre ne devra être planté à moins de 3 mètres d'une habitation.
- L'abattage d'un arbre situé dans un jardin à jouissance privative est interdit sans autorisation expresse de la copropriété

Extensions maisons, fermeture car-ports et aspect extérieur des maisons

- Toute construction non autorisée par les règles d'urbanisme approuvées en AG ou non approuvée par la commission ad hoc du conseil syndical ou non soumise à celle-ci sont interdites. La résolution n° 9 du 31 juillet 2005, confirmée par la modification du règlement de copropriété de 2017, donne compétence au conseil syndical pour l'instruction de la conformité.
- Ces extensions et fermetures, ainsi que les abris de jardin d'une superficie supérieure à 8m², donnent lieu, selon les règles prévues par la modification du règlement de copropriété de 2017, la résolution n° 9 de l'AG du 31 juillet 2005 et la résolution n° 14 de l'AG du 6 juillet 2008, à une majoration des tantièmes à partir du début de l'exercice suivant l'achèvement des travaux.

- Pour toute modification de l'aspect extérieur des maisons la conformité devra être approuvée par le Conseil syndical dans les mêmes conditions qu'une extension.

Sécurité Incendie

- Conformément à la réglementation en vigueur dans la commune il est formellement interdit de brûler des déchets de jardin en toute saison.
- Conformément à un arrêté sur les dispositifs de prévention des incendies dans les massifs forestiers, en vigueur de manière permanente, il est interdit d'allumer un feu à l'air libre, y compris feux de cuisson au sol et dans des dispositifs mobiles.

Circulation des véhicules

- La vitesse dans la résidence est strictement limitée à 30km/h pour tous les véhicules (autos, motos, trottinettes électriques, vélos à assistance électrique).

Stationnement dans la résidence

- Le stationnement des poids-lourds est interdit dans la résidence selon l'article 6, Titre 2, Partie 1 du règlement de copropriété. Il sera toléré de manière limitée pour les *livraisons ou travaux*.
- Les camping-cars ou les caravanes sont en principe interdits pour les mêmes raisons. Ils seront cependant tolérés pour une période courte, strictement limitée à 6 jours.

Animaux

- Les chiens ne doivent pas circuler librement dans la résidence et doivent être tenus en laisse. Ils ne peuvent être en liberté que dans le jardin de chaque copropriétaire. *(2ème partie Titre 1 Article 4 du règlement de copropriété)*

Nuisances sonores

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016, les travaux de jardinage ne sont possibles, en toutes saisons, que de 8h30 à 12h30 et 14h30 à 19h30 du lundi au vendredi, de 9h à 12h et 15h à 19h le samedi, de 10h à 12h le dimanche.
- Conformément à l'arrêté municipal du 21 juin 2017, les travaux de construction sont interdits du 15 juillet au 31 août.
- Conformément à l'article 4, Titre 1, Partie 2 du règlement de copropriété, les copropriétaires et occupants doivent veiller à ne pas troubler la tranquillité de leurs voisins. Cette règle concerne toutes les nuisances sonores anormales de leur fait, de leurs ayants droit et invités, de leurs animaux. Aucun bruit particulier ne doit par sa durée, sa répétition ou son intensité porter atteinte à la tranquillité du voisinage (code de la santé publique)

Piscine, Tennis

- Comme précédemment indiqué l'usage de la Piscine et des Tennis, est exclusivement réservé aux copropriétaires, leurs ayants droit, leurs invités, leurs éventuels locataires. Il pourra leur être demandé de justifier leur statut. Ceci s'applique à tous les équipements sportifs et de loisir.
- Les règles, obligations et interdits sont affichés à l'entrée de la piscine et des tennis. Chacun est tenu de les respecter.
- S'agissant de parties communes, chaque utilisateur des installations sportives s'oblige à ne rien faire qui nuise à leur bon état ainsi qu'il est rappelé dans le règlement de copropriété.