

MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

21 JAN. 2021

N° 033 213 302 144²⁰²¹

0121-DL18012021-02.AAAAAA-DE

ANNEXES 6 ET 11

R E G L E M E N T S
=====

DU LOTISSEMENT DE LA GRINGUE SUD

1ère et 2ème tranches 28.12.1970
3ème tranche (GRINGUE dite SUDEST) 26.06.1975
Subdivision du lot 20 + délais détachés
de la GRINGUE-SUD 1ère tranche
Subdivision du lot 94 détaché de la
GRINGUE-SUD 1ère tranche
Subdivision de 15 parcelles détachées
du lotissement MATHIO
et 29 parcelles + 2 (sursis
à statuer)

— 27 oct 1980 —

pour
Dirigé par
Membre

F
R. LEBLANC

LOTISSEMENT DE LA GRINGUE SUD

(Arrêté préfectoral n° 12.899 du 28 décembre 1970) autorisant le lotissement
arrêté préfectoral n° 12 899 du 21 septembre 1977 modifiant la destination des lots 20, 94 et 157 et en autorisant la subdivision
arrêté préfectoral n° 16967 du 17 novembre 1978 autorisant la subdivision en 7 lots du lot n° 20 initial et du délaissé L

Règlement du Lotissement

Articles 4, 7 et 12 modifiés et complétés selon les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 17475 du 27 février 1980



Les Promoteurs:

G. LAMBERT
société immobilière des Lacs &
Lacanau Océan

C. BOYE
propriétaire

R. BOULLET
propriétaire

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE PREMIER. — OBJET DU RÈGLEMENT. OBLIGATIONS ET SERVITUDES CONTRACTUELLES PARTICULIÈRES.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Ces règles et servitudes constituent également les règles et servitudes d'intérêts particuliers et réciproques entre tous les propriétaires successifs du fait de leur acquisition et sans qu'ils puissent s'en dégager.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

ART. 2. — ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Société immobilière des lacs et de Lacanau-Océan, société anonyme, au capital de 2 970 000 francs, ayant son siège à Paris (VIII^e), 38, rue François-I^{er}.

— Propriétaire en vertu :

1^o d'un acte d'acquisition, reçu par M^e Dupin, notaire à Onesse-Laharie, le premier décembre mil neuf cent soixante-trois, publié au premier bureau des hypothèques de Bordeaux le vingt-sept janvier mil neuf cent soixante-quatre, vol. 2903, n^o 17;

2^o d'un acte d'échange à passer avec la commune de Lacanau-Médoc, en ce qui concerne le terrain BM 147.

Association générale de retraite par répartition, ayant son siège à Paris (XIV^e), 37, boulevard Brune.

— Propriétaire en vertu d'un acte d'acquisition, reçu par M^e Briguet-Lamarre, notaire à Bordeaux, le trente juillet mil neuf cent soixante-cinq, publié au premier bureau des hypothèques de Bordeaux le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-cinq, vol. 3109, n^o 33.

... BOULLET (Michel, Marcel, Eugène, Stanislas), époux de Mme Marie-Claude, Antoinette FROGET, demeurant à Figenc (Lot), rue Gabriel-Cayrel, né à Thiviers (Dordogne), le 7 mai 1924.

— Propriétaire en vertu d'un acte d'acquisition enregistré à Bordeaux-Caudéran, bordereau 425, n° 16-1616, le vingt-huit septembre mil neuf cent soixante-dix, de Madame Nautiac.

MATHIO (Jean, Claude), géomètre, demeurant à Gaillac (Tarn), 70, rue des Frères-Delga, né à Gaillac, le 6 avril 1936, célibataire majeur.

— Propriétaire en vertu d'un acte de partage reçu par M^e Frézouls, notaire à Soustons (Landes), le 21 juin 1957, publié à la première conservation des hypothèques de Bordeaux, le trois octobre suivant, vol. 2323, n° 12.

~~.....~~
— BOYÉ Claude propriétaire des lots Bx 333 et 334.

ART. 3. — PROPRIÉTÉ DU SOL DES VOIES OU ESPACES LIBRES.

Affectation du sol des voies à la circulation publique.

Les voies et espaces libres sont destinés à être incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que, toutefois, le lotisseur puisse prendre actuellement aucun engagement à ce sujet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies, places, espaces libres communs sera la propriété du syndicat des propriétaires, dont les statuts sont joints en annexe, mais le syndicat sera tenu de faire remise de tous ses droits à la commune à la première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

De plus, le sol des voies ou places demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les acquéreurs des lots, représentants ou ayants droit, auront sur ces rues et places des droits de jour, vue et issues, comme sur des voies publiques régulièrement classées. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction, que leur lot ait ou non accès sur l'une de ces voies.

Le lotisseur se réserve la possibilité de prolonger ultérieurement les voies répertoriées : A. E. I. J. O sur le plan n° 4 actuellement en cul-de-sac, de manière à assurer une meilleure desserte du lotissement.

ART. 4. — DESTINATION DES LOTS.

Lots n° 1 à 19, 21 à 93, 95 à 117 (1^{re} tranche); lots n° 118 à 156 (2^e tranche) : constructions de logements individuels à raison d'un seul logement par lots.

Possibilité de création d'un commerce pour les lots 39, 79, 80, 81, 82, 83, 140 (v. art. 7 suivant).

Lot n° 20 : construction de groupements d'habitations; densité maximale : 14 logements, destination modifiée par A.P. du 17/11/1978

Lot n° 94 : centre commercial du lotissement avec possibilité de logement à l'étage, destination modifiée par A.P. du 27. Février. 1980
à près A.P. du 21 Septembre 1977

— Lot n° 94 : 6 magasins (emplacement à déterminer).

Densité maximale de logements :

— Lot n° 94 : 16 logements, dont 6 affectés aux commerces.

Lot n° 157 : réservé à la construction d'un groupement d'habitations ou d'un hôtel.

Lots A à K : conservés en espaces verts et zones sportives (lot J) et pris en charge par la commune lors des opérations de récolement.

Lot J : affecté à l'agrandissement de la zone sportive mitoyenne existante, avec possibilité de construction d'un logement de gardiennage, club-house et services nécessaires à l'exploitation.

Lots L à R : le lotisseur se réserve le droit de les utiliser ultérieurement à diverses fins, particulièrement à la création de lots à bâtir, et ce en accord avec l'administration. (voir article 1er de l'A.P. du 17/11/78 qui concerne le délaissé L.

ART. 5. — SERVITUDES GENERALES D'URBANISME.

Les lotisseurs, acquéreurs ou locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements municipaux, ainsi qu'éventuellement aux plans et règlements d'urbanisme intéressant la zone considérée, dont les dispositions, quelle que soit leur date d'application, prévaudront sur celles du règlement actuel du lotissement, et qui pourront être modifiés pour mise en conformité, sans que les propriétaires ou locataires intéressés puissent s'y opposer ou même prétendre à une quelconque indemnité.

Le lotissement étant situé dans un site protégé, chaque projet de construction sera soumis à l'avis d'une commission de contrôle et de coordination du lotissement suivant la procédure prévue au Cahier des Charges annexe du lotissement.

ART. 6. — OBLIGATIONS DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Toutes les constructions, de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire et toutes les autorisations exigées par les textes en vigueur.

ART. 7. — CONSTRUCTION. (modifié et complété par l'article 3 de l'A.P. du 17/11/78 et par l'A.P. du 27. Février 1980

1. — Implantation des constructions.

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone *aedificandi* portée sur le plan des lots n° 4 sur lequel l'implantation des constructions n'est donnée qu'à titre indicatif.

De toute façon, les prospectifs à respecter ne pourront être en aucun cas inférieurs au minima ci-après :

- retrait sur alignement des voies : suivant indication du plan des lots sans jamais être inférieur à 5 mètres;
- retrait sur limites séparatives des parcelles : 4 mètres.

Dans ces deux derniers cas, il est nécessaire que le projet soit établi par un architecte inscrit au tableau de l'Ordre.

Le permis de construire sera refusé pour toute construction qui ne satisferait pas à toutes les prescriptions énumérées ci-dessus ou qui irait à l'encontre, par sa tenue, à l'intérêt du site et du lotissement lui-même.

Sur les lots 20 et 94, les constructions présenteront une unité d'architecture.

ART. 8. — SEUILS ET TROTTOIRS.

Il est recommandé aux acquéreurs d'établir les seuils des portes ou portails sur l'alignement de la rue, à un niveau supérieur de 0,30 m. au moins à celui de l'axe de la chaussée au droit de ces ouvertures.

A défaut, et en cas d'installation de trottoirs, ils pourraient se trouver dans l'obligation de modifier ces entrées entièrement à leurs frais. De même, les précautions seront prises, en vue du déversement d'eaux pluviales dans les caniveaux à créer. Enfin, il ne sera jamais établi de marches ou saillies quelconques du côté de la voirie publique, dans la zone *non aedificandi*, sauf en présence de difficultés particulières de terrain et sur avis de la Commission de contrôle.

ART. 9. — IMPLANTATION.

Conformément à la loi du 7 mai 1946, l'implantation des lots sera faite par un géomètre expert membre de l'Ordre des géomètres experts.

Ce document comportera : le mesurage, le bornage, les plans du lot vendu avec toutes les indications cadastrales pour la publicité foncière. Ce plan, qui sera annexé à l'acte de vente, portera toutes les indications foncières pour l'étude de la construction projetée (réseaux souterrains, nivellements, arbres principaux, zones de recul), et une photocopie de ce document sera obligatoirement jointe à la demande d'autorisation de bâtir.

ART. 10. — CLOTURES.

Les acquéreurs devront clôturer leur terrain dans les *six mois* suivant l'acquisition. Sont dégagés de cette obligation les propriétaires des lots commerciaux.

Les clôtures seront constituées comme suit :

En façade : par une clôture à claire-voie, exclusivement en bois, établie, le cas échéant, sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximale. L'ensemble ne devra pas excéder la hauteur de 1 mètre.

Sur les lignes mitoyennes : par un grillage sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1 mètre. Elles seront doublées par des haies vertes taillées, dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 m. Les potelets en bois ou béton sont interdits.

ART. 11. — REGLEMENTS SANITAIRES. EAU. ASSAINISSEMENT.

Le lotissement sera soumis aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

Les constructions doivent être obligatoirement branchées au réseau public d'eau potable.

Le lotissement devant être desservi par un réseau public d'assainissement, les constructions doivent être raccordées au réseau d'égout du lotissement.

Afin de permettre un assainissement rationnel en attendant le raccordement du réseau public d'égout au réseau primaire et à la station d'épuration, chaque construction sera assainie de la manière suivante :

- Soit élimination des eaux vannes et usées par turbo-digesteurs individuels à oxydation totale avec évacuation des eaux résiduaires par puits filtrants;
- Soit élimination des eaux vannes par fosses septiques, avec évacuation des eaux résiduaires par plateaux absorbants.

Les eaux usées seront, après dégraissage, dirigées vers le plateau absorbant. Les fosses étanches sont prohibées.

ART. 12. — SERVITUDES DE LIGNES ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES.

A l'intérieur du lotissement, toutes les installations des lignes électriques et téléphoniques seront réalisées en réseaux souterrains.

12.1. — Le lotisseur, se déclarant propriétaire du lotissement, concède à l'E.D.F. ou à la régie exploitante, à titre de servitude, les droits suivants :

- a) Occuper à titre définitif le ou les emplacements où sont édifiés le ou les postes de transformation MT/BT alimentant le lotissement;
- b) Faire passer *sous les voies* et *sous* les lots du lotissement toutes lignes électriques nécessaires pour la distribution générale de l'électricité, pour l'éclairage public et pour les branchements des abonnés;
- c) Faire pénétrer sur les voies et les lots du lotissement ses agents ou ceux des entrepreneurs, dûment accrédités par elle, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des postes de transformation, des lignes électriques et des branchements.

La construction des transformateurs sera soumise à l'avis de l'architecte du lotissement.

12.2. — Le propriétaire conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées.

12.3 — Compte tenu de l'intérêt que présente pour le lotisseur l'implantation des ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique, les droits concédés à l'E.D.F. ou à la régie exploitante le sont sans versement d'aucune indemnité en argent, et le lotisseur renonce à toute réclamation fondée sur la présence des installations électriques.

Toutefois, cette renonciation ne s'applique pas aux dégâts qui seraient occasionnés aux cultures, récoltes ou immeubles, lors de la construction, et de l'entretien des installations électriques, dégâts qui seront indemnisés par l'E.D.F. ou la régie exploitante après évaluation à l'amiable.

Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties ou désigné, à défaut d'entente, par le juge du tribunal compétent.

AB

AB

Amuly

Les prescriptions ci-dessus seront appliquées aux acquéreurs ou à leurs ayants droit.

ART. 13. — PROHIBITIONS.

Il est interdit :

a) d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Des points de distributions de carburants, stations-service ou garages, ateliers seront éventuellement tolérés sur les lots à vocation commerciale, après autorisation préfectorale, et sur avis de la Commission de contrôle;

b) d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins;

c) d'édifier des constructions provisoires ou de caractères précaires, fixes ou mobiles, ainsi que des volières, poulaillers; clapiers, étables ou porcheries, de même que des dépôts de matériaux tels que combustibles solides ou liquides, déchets de vieux véhicules, pneus, etc. (tolérance pour les maisons préfabriquées mentionnées à l'article 7);

d) d'établir des campings ou villages de toile;

e) d'établir des hôpitaux, cliniques ou hospices, maisons de cure ou de retraite, en un mot, tous établissements hospitaliers;

f) d'affouiller le sol en vue de l'extraction de matériaux;

g) de laisser les animaux vaquer sur les voies et espaces publics;

h) pendant la durée de la construction, de gâcher le mortier sur les trottoirs ou chaussées et d'y déposer des matériaux;

i) d'étendre du linge de façon apparente : des séchoirs-étendoirs pourront être établis en fond de parcelles, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure;

j) d'abattre des arbres sans autorisation (v. art. 15);

k) d'établir des lignes électriques ou téléphoniques en réseaux aériens.

ART. 14. — TENUE DES PARCELLES. PUBLICITE ET ETALAGES.

Les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, les acquéreurs (ou les locataires, le cas échéant) doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'occupant sont autorisées sans pouvoir excéder un mètre carré.

Les étalages et terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété, sauf pour les lots réservés à cet effet ou ayant une tolérance commerciale (v. art. 4).

Murphy

RLB

KRB

ART. 15. — PLANTATIONS. ABATTAGE DES ARBRES.

La forêt étant un attrait important du site de Lacanau-Océan et du lotissement en particulier, il est formellement interdit à l'acquéreur, pour un motif quelconque, d'abattre des arbres situés sur son lot. Cette clause est de rigueur, et les acquéreurs successifs s'engagent à s'y soumettre entièrement à peine de dommages et intérêts vis-à-vis du lotisseur et, par la suite, de la municipalité.

Les arbres gênant l'implantation de la construction ne pourront être abattus qu'avec l'autorisation expresse et écrite du lotisseur, sur avis de la Commission de contrôle ou, par la suite, du maire.

Cette autorisation sera demandée à la Commission de contrôle et de coordination du lotissement en même temps et dans les mêmes conditions que la demande d'approbation du projet de construction. Les arbres à abattre pour l'implantation de la construction seront indiqués et repérés sur le plan de masse joint au dossier de demande d'agrément et de permis de construire.

Seuls les pins morts pourront être abattus sans autorisation, avec toutefois l'obligation de replanter.

Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes, en choisissant de préférence des arbres ornementaux (feuillage persistant ou caduque).

ART. 16. — LITIGES.

Le vendeur décline toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation de la propriété des acquéreurs ou de leurs ayants droit, représentants ou locataires, ainsi qu'en ce qui concerne les sanctions qui pourraient être prises pour la non-observation des conditions imposées par le présent règlement.

En conséquence, tout acquéreur qui se prétendrait lésé serait subrogé dans tous ses droits au vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions. Il devra pourvoir lui-même à la garde et à la conservation de sa propriété, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

ART. 17. — SYNDICAT DES ACQUEREURS.

Il sera créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains lotis une association syndicale libre, dont chaque acquéreur fera partie de plein droit, du fait même de son acquisition.

Cette association syndicale sera constituée aussitôt après la vente du cinquième lot, sur l'initiative du lotisseur.

ART. 18. — ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES VERTS.

Jusqu'à l'incorporation au domaine public communal des voies, places et espaces verts, et avant la création du Syndicat des propriétaires, le lotisseur devra en assurer l'entretien.

Toutefois, après la création du Syndicat des propriétaires et jusqu'au jour où le classement des rues, places et espaces verts sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer, au prorata de la superficie de leurs lots, à l'entretien des chaussées et, éventuellement, aux frais d'éclairage et d'arrosage.

Fait à Bordeaux
le 21 octobre 1970

~~Fait à Bordeaux le 20 juin 1969.~~



12 bis

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
DES LACS ET DE LACANAU Océan
Rond-Point de la Plage
LACANAU Océan

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DES LACS
ET DE LACANAU Océan
Le Président Directeur Général

Amely

LOTISSEMENT DE LA GRINGUE SUD

CAHIER DES CHARGES

document contractuel non approuvé
par l'Administration

OBLIGATIONS ET SERVITUDES CONTRACTUELLES PARTICULIERES

Toutes les conditions relatives aux règles et servitudes d'intérêt général prévues en vertu du plan de lotissement sont constituées en règles et servitudes d'intérêt particulier et réciproque entre tous les propriétaires successifs, du fait de leur acquisition et sans qu'ils puissent s'en dégager.

ARTICLE PREMIER. — Contrôle et coordination;

ART. 2. — Plan des lots;

ART. 3. — Clôtures et plantations;

ART. 4. — Lignes électriques et téléphoniques;

ART. 5. — Publicité du Cahier des Charges et règlement du lotissement.

REGLEMENT ANNEXE

(Obligations et servitudes contractuelles particulières.)

ARTICLE PREMIER. — CONTROLE ET COORDINATION.

Dans l'intérêt du lotissement, de sa bonne tenue et de celle des constructions à édifier dans le périmètre protégé de la station de Lacanau-Océan, il est recommandé aux acquéreurs de faire établir leurs plans par un architecte membre de l'Ordre ou par une entreprise spécialisée dans la construction de pavillons individuels préalablement étudiés par un architecte membre de l'Ordre des architectes.

Il sera créé, pour la construction des lots, une commission chargée du contrôle et de la coordination de lotissement.

Elle sera désignée « Commission de contrôle et de coordination », et sera composée d'au moins trois membres :

- le lotisseur ou son représentant;
- un représentant de la municipalité;
- l'architecte, auteur du plan de masse et agissant en tant qu'urbaniste conseil ou son représentant accrédité par le lotisseur et la municipalité de Lacanau.

Cette commission aura pour objet :

- 1° de s'assurer de la correcte interprétation, par les différents maîtres d'ouvrages, des plans et programmes du présent lotissement et de l'exécution par chacun des obligations qui en découlent;
- 2° de veiller à la bonne harmonie tant des études que des réalisations;
- 3° de veiller à la conservation des arbres, d'éviter tout abattage qui ne serait pas indispensable, et d'assurer les reboisements nécessaires après les travaux de viabilité.

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra recueillir l'accord de la Commission de contrôle et de coordination sur l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire, afin que cette dernière s'assure que l'aspect et le volume de la construction ne peuvent nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non vendus, et à l'harmonie de l'ensemble du lotissement.

L'acquéreur pourra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses ou études en cinq exemplaires à l'accord de la commission ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes les instructions utiles à cet effet à son architecte, bureau d'étude ou entrepreneur.

Les modificatifs, additifs, rectificatifs et compléments éventuels de toute construction seront également soumis à l'accord de la commission dans les mêmes conditions qu'énoncées précédemment.

La commission se réunira à jour fixe, deux fois par mois, et son délai de décision ne devra pas excéder un mois.

Dépôt du permis de construire.

Le permis de construire sera déposé après approbation de l'architecte conseil du lotissement et du lotisseur, agissant au nom de la Commission de contrôle et de coordination.

Les acquéreurs devront déposer, au moins cinq jours à l'avance, leurs demandes auprès de la commission.

Règlements des différends entre acquéreurs et architecte conseil.

Un acquéreur en désaccord avec les conditions ou modificatifs imposés à son projet par l'architecte conseil du lotissement pourra toutefois maintenir son projet initial, en acceptant de subordonner sa demande de permis de construire à l'avis de la Commission départementale des sites, dont l'avis sera sans appel.

Rémunération de l'architecte conseil du lotissement.

La rémunération de l'architecte conseil du lotissement sera entièrement à la charge du lotisseur et fixée forfaitairement dans un règlement annexe.

ART. 2. — PLAN DES LOTS.

Conformément à la loi du 7 mai 1946, l'implantation des lots sera faite par un géomètre expert, membre de l'Ordre des géomètres experts.

Afin de coordonner toutes les implantations : le mesurage, le bornage, les plans du lot vendu, avec toutes les indications cadastrales pour la publicité foncière, et toutes les indications nécessaires pour l'étude de la construction projetée (réseaux souterrains, zones de recul), seront faits par le géomètre du lotissement aux frais des acquéreurs.

Ce plan sera annexe à l'acte de vente, et une photocopie de ce document sera obligatoirement jointe à la demande d'autorisation de bâtir.

Les acquéreurs auront un délai de un mois pour faire vérifier la contenance du lot vendu et se mettre d'accord avec le géomètre. Ce délai d'un mois commencera à courir du jour où l'acquéreur sera en possession du plan de bornage de sa propriété, délivré après bornage réel.

Passé ce délai, si aucune réclamation ne s'est produite, ils seront déchus de tous droits de réclamations, quand bien même la différence de mesure serait supérieure à un vingtième en plus ou en moins.

Si la réclamation se produit dans le délai ci-dessus imparti, et si elle est reconnue exacte par le géomètre du lotisseur, le prix total sera modifié, compte tenu de la superficie reconnue et du prix du mètre superficiel fixé lors de la vente, sans que l'acquéreur puisse réclamer en terrain la différence de contenance.

Les clôtures devront être posées suivant les alignements déterminés par le centre des bornes marquant les limites des lots. Entre parcelles, ces clôtures seront par la suite mitoyennes au sens propre et au sens juridique du mot.

ART. 3. — CLOTURES ET PLANTATIONS.

Les clôtures situées à la limite des espaces verts ou terrain de jeux seront privatives et édifiées aux frais exclusifs de l'acquéreur.

Les clôtures entre lots voisins seront édifiées en mitoyenneté, et leur coût en sera partagé par les propriétaires riverains.

Leur montant, avancé en totalité par la partie la plus diligente, devra être remboursé par le propriétaire mitoyen dans le mois de son acquisition, au coût du jour du règlement.

La forêt étant un attrait important du site de Lacanau-Océan et du lotissement en particulier, il est formellement interdit à l'acquéreur pour un motif quelconque d'abattre des arbres situés sur son lot. Cette clause est de rigueur, et les acquéreurs successifs s'engagent à s'y soumettre entièrement à peine de dommages et intérêts vis-à-vis du lotisseur et, par la suite, de la municipalité.

Les arbres gênant l'implantation de la construction ne pourront être abattus qu'avec l'autorisation expresse et écrite du lotisseur, sur avis de la Commission de contrôle ou, par la suite, du maire.

Cette autorisation sera demandée à la Commission de contrôle et de coordination du lotissement en même temps et dans les mêmes conditions que la demande d'approbation du projet de construction. Les arbres à abattre pour l'implantation de la construction seront indiqués et repérés sur le plan de masse joint au dossier de demande d'agrément et de permis de construire.

Dans le cas d'abattage non justifié ou exécuté sans autorisation, les dommages et intérêts sont fixés à 200 F par unité, avec obligation de reboisement à raison de deux plants pour un abattage.

Seuls les pins morts pourront être abattus sans autorisation, avec toutefois l'obligation de replanter (arbres de même essence).

Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes, en choisissant de préférence des arbres ornementaux (feuillage persistant ou caduque).

ART. 4. — LIGNES ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES.

Toutes les installations des lignes électriques et téléphoniques seront réalisées en réseaux souterrains.

ART. 5. — PUBLICITE DU CAHIER DES CHARGES.

Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent Cahier des Charges à ses architectes, entrepreneurs, artisans, etc., et faire constater par écrit cette disposition.

Fait à Bordeaux, le 20 octobre 1970.

7

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral en date
du 15 FEVR 1979

Pour le Préfet et par Délégation

L'Ingénieur Divisionnaire des T. P. E.
Assisté de Chef de S.O.C.

R. VEYRIAT

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE LACANAU

15

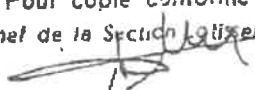
Subdivision de ~~12~~ lots provenant du lotissement Mathio autorisé par arrêté préfectoral du 21 Août 1928 et acquis de la SNILLA par la SILLO le 29 Août 1963.

(Subdivision prévue et réglementée par la loi d'Orientation Foncière du 30/12/1967 et par les articles R 315-28 et L 315-3 du Code de L'Urbanisme, complétés par 6 parcelles visées à l'article 4 du règlement annexé à l'arrêté préfectoral n° 12 899 du 28/12/1970)

REGLEMENT

Mise en conformité, avec les prescriptions :

- du Cahier des Charges annexé à l'arrêté préfectoral du 21 Août 1928 ayant autorisé le lotissement Mathio.
- et dispositions complémentaires apportées au Cahier des Charges original par arrêtés préfectoraux du 27 Avril 1947 et du 27 Mai 1961.
- du règlement-type du Plan d'Occupation des Sols de Lacanau en cours d'approbation.

Pour copie conforme
de Chef de la Section Logements

Y. OLIVIER

Le plan masse issu du remodelage de ces 18 parcelles, apporte la démonstration qu'il s'agit d'un ensemble homogène dont, en particulier, la superficie des espaces boisés communs à conserver correspond bien aux directives du Plan d'Occupation des Sois en cours d'approbation, alors que les espaces verts de ce type étaient absents du périmètre des 12 parcelles acquises le 29 Août 1963 et faisant partie du lotissement Mathio.

Le parcellaire proposé est relié aux réseaux généraux desservant soit les 3 tranches du lotissement de la Gringue Sud, soit le lotissement Mathio lui même à savoir :

- aux réseaux d'eau potable et d'électricité basse et moyenne tension,
- aux réseaux d'assainissement et du collecteur principal reliant ce réseau à la station d'épuration,
- au réseau téléphonique relié à l'autocommutateur de Lacanau-Océan
- au réseau de télédistribution relié à l'antenne collective de la Gringue Sud.

EXPOSE PRELIMINAIRE

Il s'agit :

- 1°) d'un ensemble de 12 parcelles acquis de la SNILLA par la SILLO le 29 Août 1963 (références cadastrales BL 289 - BK 123 - BK 277 à 285 sans exception - BK 143) faisant partie du lotissement "Mathio" approuvé par arrêté préfectoral du 21 Août 1928 ayant fait l'objet en date du 27 Mai 1961 d'un nouvel arrêté préfectoral approuvant le dossier de mise au point de ce lotissement confié à Monsieur Lescomère Géomètre Expert.
- 2°) d'un ensemble de 6 parcelles visées à l'article 4 du règlement annexé à l'arrêté préfectoral n° 12.899 du 28 Décembre 1970 autorisant la 1ère et la 2ème tranche du lotissement de la Gringue Sud portant les références M - N - O - P - Q - R et figurant au plan masse de ce lotissement.

Aux termes dudit article 4, le lotisseur se réservait le droit d'utiliser ces parcelles ultérieurement pour la création de lots à bâtir.

C'est ce que le lotisseur se propose de faire en considérant le périmètre des 18 parcelles définies ci-dessus comme celui du parcellaire modificatif qui a fait l'objet de l'enquête prescrite par l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme auprès des propriétaires détenant la superficie du lotissement Mathio approuvé par arrêté préfectoral du 21 Août 1928

du lot a obtenu le permis de construire et toutes les autorisations exigées par les textes en vigueur.



← CONSTITUTION DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE : En sus des éléments constitutifs légaux et indispensables, il sera nécessaire de présenter :

- une coupe du terrain naturel perpendiculairement à la voie de desserte
- un relevé des arbres,
- un échantillonnage des teintes de façade prévues.

CREATION D'UNE COMMISSION DE CONTROLE ET DE COORDINATION :
SA COMPOSITION ET SON ROLE

L'avis motivé du Maire concernant le permis de construire sollicité, fera référence à celui de la commission de contrôle et de coordination qui sera composée:

- du lotisseur ou de son représentant
- du Maire (ou de son représentant) assisté éventuellement de l'architecte conseil de la Commune
- du propriétaire ayant déposé le permis de construire assisté de son maître d'oeuvre
- et d'un représentant de l'association syndicale du lotissement Mathio et d'un représentant de l'association syndicale constituée entre les 28 propriétaires du parcellaire modificatif auquel le présent règlement se rapporte.

Cette commission aura pour objet :

- 1°) de s'assurer de la correcte interprétation, par les différents maîtres d'ouvrages, des plans et programmes du présent lotissement et de l'exécution par chacun des obligations qui découlent du présent règlement.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CLAUSES ET CONDITIONS DE VENTE DES TERRAINS OBLIGATIONS ET SERVITUDES CONTRACTUELLES PAR- TICULIERES

Toute vente de terrain est de conditions expresse subordonnée à l'acceptation par l'acquéreur des clauses et conditions générales et particulières ci-après.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitude d'intérêt général imposées dans le lotissement, dont le périmètre est défini, par arrêté préfectoral, conformément au plan masse joint au présent dossier qui détermine la situation, les limites, la superficie et les références cadastrales des lots en faisant partie.

Ces règles et servitudes constituent également les règles et servitudes d'intérêts particuliers et réciproques entre tous les propriétaires successifs du fait de leur acquisition et sans qu'ils puissent s'en dégager.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif de la propriété des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente qu'il s'agisse d'une première vente ou de ventes successives.

ARTICLE 2 - OBLIGATIONS DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire

../...

- 2°) Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra recueillir l'accord de la commission de contrôle et de coordination sur l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire, afin que cette dernière s'assure que l'aspect et le volume de la construction ne peuvent nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non vendus, et à l'harmonie de l'ensemble du lotissement.
- 3°) L'acquéreur pourra, avant tout établissement des projets d'exécution soumettre ses esquisses ou études en cinq exemplaires à l'accord de la commission ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes les instructions utiles à cet effet à son architecte, bureau d'études ou entrepreneur.
- 4°) Les modificatifs, additifs, rectificatifs et compléments éventuels de toutes constructions seront également soumis à l'accord de la commission dans les mêmes conditions qu'énoncées précédemment.

La commission se réunira à la diligence du Maire ou du lotisseur en accord avec le Maire.

ARTICLE 3 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Les dispositions prises lors de l'élaboration du plan masse ainsi que les prescriptions faisant l'objet du présent règlement ayant été élaborées en conformité avec les dispositions et prescriptions du Plan d'Occupation des Sols et de son règlement type en cours d'approbation, ne pourraient être modifiées pour mise en conformité, que dans le cas où à l'occasion ou à la suite de la procédure d'approbation du P.O.S. et de son règlement, et en particulier de leur publication, une modification devait être apportée aux dispositions et aux prescriptions du règlement actuel du lotissement dès lors celles du règlement définitivement approuvé prévaudront sans que les propriétaires intéressés puissent s'y opposer.

ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIETE

S.I.L.L.O. (Société Immobilière des Lacs et de Lacanau-Océan), Société anonyme au capital de DEUX MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS ayant son Siège Social à LACANAU-OCEAN Villa 511 rue Danton) est propriétaire en vertu :

- 1°) d'un acte d'acquisition reçu par Maître DUPIN, notaire à OMESE-LAHARIE le 1er Décembre mille neuf cent soixante trois, publié

au premier bureau des Hypothèques de BORDEAUX le vingt sept Janvier mille neuf cent soixante quatre, vol. 2903, N° 17.

2°) d'un acte d'acquisition à la SNILLA reçu le 29 Août mille neuf cent soixante trois par Maître DAVID, Notaire à CASTELNAU vol. 2885 n° 13.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DU SOL DES VOIES OU ESPACES LIBRES
AFFECTATION DU SOL DES VOIES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les espaces verts publics ainsi que les voies, places, parkings et réseaux et leur emprise resteront la propriété des co-proprétaires jusqu'à ce qu'ils soient incorporés aux voies, places, parkings et réseaux pris en charge par la Commune elle-même ou par les régies compétentes.

Jusqu'à cette incorporation, ils restent en effet la propriété du syndicat des propriétaires, dont les statuts sont joints en annexe de l'arrêté préfectoral autorisant la création du parcellaire auquel s'applique le présent règlement ; l'association -dont la création était prévue et les statuts annexés à l'arrêté préfectoral du 21 Août 1928 - existante puisque non dissoute mais n'ayant plus d'activité légalement valable, il doit lui être substituée l'association dont les statuts seront joints à l'arrêté préfectoral autorisant la création par subdivision des parcelles, objet du présent règlement.

L'Association Syndicale sera tenue de faire remise de tous ses droits à la Commune à la première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer, dans le cas où la municipalité déciderait une incorporation pour cause d'utilité publique.

Tous les acquéreurs de lots, représentants ou ayants-droit, ayant accès sur les voies ou places affectées à la circulation publique, au-

.../...

ront sur ces voies et places des droits de jour, vue et issues, comme sur les voies publiques régulièrement classées. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction, que leur lot ait ou non directement accès sur l'une de ces voies.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION - MESURAGE ET BORNAGE

Conformément à la loi du 7 Mai 1946, l'implantation des lots sera faite par un Géomètre-Expert membre de l'Ordre des Géomètres-Experts.

Ce document comportera : le mesurage, le bornage, les plans du lot vendu avec toutes les indications cadastrales pour la publicité foncière. Ce plan, qui sera annexé à l'acte de vente, portera toutes les indications nécessaires pour l'étude de la construction projetée (réseaux souterrains, zones de recul), et une photocopie de ce document sera obligatoirement jointe à la demande d'autorisation de bâtir.

Après le bornage, l'acquéreur devra faire clôre provisoirement son terrain, de manière à intercepter toute communication avec le reste du lotissement. Les clôtures définitives seront constituées comme il est dit plus loin.

ARTICLE 7 - ENTREE EN JOUISSANCE ET PRISE DE POSSESSION

Les acquéreurs n'auront la pleine propriété des terrains à eux vendus qu'à compter du jour de la passation de l'acte définitif.

Tout acquéreur prend le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucun indemnité ou diminution de prix en raison du dit état.

En particulier il ne pourra élever aucune réclamation si le mesurage définitif de la superficie à lui vendue est en diminution d'au maximum 20 % par rapport à la superficie annoncée par le vendeur

et figurant par exemple à l'acte sous-seing privé.

**ARTICLE 8 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - FRAIS, HONORAIRES
ET DROITS - PAIEMENT DU PRIX**

1 - Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature auxquelles les terrains qui leur sont vendus peuvent et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance ; le tout de manière que les vendeurs ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

2 - Tous les frais, honoraires et droits relatifs à la régularisation de la vente seront à la charge des acquéreurs.

3 - Paiement du prix de vente et clauses résolutoires à défaut de paiement. :

Ces ventes sont faites sous la condition suspensive que lors de la passation de l'acte définitif, en lequel elles doivent être converties dans un délai de ~~trois~~^{deux} mois, l'acquéreur sera en mesure de payer comptant le prix d'acquisition.

A défaut de ce paiement la vente sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code Civil dès que l'acquéreur aura été mis en demeure, par une sommation contenant déclaration formelle par les vendeurs de profiter de la présente clause.

A l'expiration du délai de huit jours après cette sommation, le vendeur reprendra de plein droit la libre disposition de son terrain, et conservera à titre de dommages et intérêts les arrhes et tout autre acompte qui leur auront été versés sur le prix de ladite vente.

ARTICLE 9 - SYNDICAT ET ASSOCIATION ENTRE PROPRIETAIRES

Tous les propriétaires présents et à venir des terrains lotis, constituant le parcellaire auquel s'applique le présent règlement,

devront adhérer à l'association syndicale libre dont, comme rappelé à l'article 5 ci-dessus, les statuts seront annexés à l'arrêté autorisant ce parcellaire, chaque acquéreur fera partie de plein droit, du fait même de son acquisition, de cette association.

Exception sera faite à cette obligation dans le cas où les voies, places parkings, réseaux divers et espaces verts publics du lotissement ainsi que leur emprise auront été entre temps, soit incorporés au domaine communal, soit pris en charge par les régies compétentes.

Dans tous les cas et sans aucune exception, tous les propriétaires présents et à venir adhéreront, du fait même de leur acquisition d'un ou plusieurs lots reliés au réseau de télédistribution et à l'antenne collective de la Gringue Sud à l'Association pour la Gestion et l'Exploitation du Réseau de Télédistribution de la Gringue Sud d'ores et déjà constituée et devront obligatoirement se conformer aux prescriptions et dispositions des statuts de l'Association.

ARTICLE 10 - LITIGES - ELECTION DE DOMICILE

La vendeur décline toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation de la propriété des acquéreurs ou de leurs ayants-droit, représentants ou locataires, ainsi qu'en ce qui concerne les sanctions qui pourraient être prises pour la non observation des conditions imposées par le présent règlement.

En conséquence, tout acquéreur qui se prétendrait lésé serait subrogé dans tous ses droits au vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions. Il devra pourvoir lui-même à la garde et à la conservation de sa propriété, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

Les vendeurs et les acquéreurs demeurant soumis par tous les effets des ventes faites en vertu du présent règlement à la juridiction du tribunal de première instance à Bordeaux, et à défaut d'élection de domicile spéciale à Bordeaux par les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'étude du notaire des vendeurs.

TITRE II - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - DESTINATION DES LOTS

Les lots du parcellaire auquel s'applique le présent règlement sont exclusivement réservés à la construction de logements individuels à raison d'une seule habitation par lot.

Toutefois l'acquéreur de 2 ou plusieurs lots contigus pourra, s'il le désire, ne construire qu'une habitation sur la superficie d'un seul tenant dont il sera devenu propriétaire, dès lors les prescriptions et dispositions du présent règlement s'y appliqueront, comme s'il s'agissait d'une seule et même parcelle.

La vocation des lots (construction de villas familiales, une villa par lot) sera respectée sans aucune dérogation. La construction de co-propriétés, d'immeubles locatifs spécialisés, d'hôtels, de commerces, reste exclue conformément aux statuts d'origine.

La proportion d'espaces non bâtis ne sera pas diminuée. Ces espaces ne seront pas utilisés à des fins d'"animation" ou autres susceptibles de troubler la quiétude des habitants (sports, ball-trap, ciné en plein air, réunions de groupes organisés, etc...)

Aucune parcelle ni espace libre, remaniés ou non, ne servira de support à des voies nouvelles, piliers de transporteurs aériens, téléphériques, télébennes, et tous moyens de transport autres que les voies indispensables à l'accès des propriétaires des lots remodelés le cas échéant. Ces voies ne différeront pas sensiblement des voies déjà existantes.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol constituantl'emprise de chaque parcelle formellement interdits :

- les constructions à usage de commerce ou d'hôtel

.../...

- Les constructions liées à l'exploitation agricole
- Les établissements industriels classés ou non
- Les entrepôts
- Les établissements à caractère hospitalier ou pour cure de repos
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les ouvertures de carrières
- La publicité sous quelque forme que ce soit
- les terrains de sports quelque'il soit ou la création de bâtiments à usage de groupes organisés

ARTICLE 2 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOTS

L'un quelconque des lots auquel s'applique le présent règlement et figurant au plan masse annexé à l'arrêté préfectoral ayant autorisé ce morcellement, pourra à tout moment être classé en espace vert boisé à conserver et être rattaché en le subdivisant le cas échéant à un ou plusieurs lots mitoyens sous réserve que la totalité de la superficie de ce lot soit classée en espace vert boisé à conserver et soit déclarée inconstructible.

Ce lot ou chaque parcelle issue de sa subdivision sera affecté d'un numéro donné par le cadastre avant sa cession à un seul ou plusieurs des propriétaires mitoyens concernés.

ARTICLE 3 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS RESERVES

SERVITUDES DE PASSAGES DIVISION DES LOTS

Son formellement prohibées les créations par conventions ou usages de tous passages de servitudes ayant pour but de desservir même une construction.

Sont aussi formellement prohibées toutes opérations résultant de toute clause, conventions ou partage successoral, ayant pour effet de morceler les lots originaires et d'en créer ainsi un plus grand nombre sauf dérogations prévues par la loi d'orientation foncière du 30/12/1967 et réglementées par les articles R 315-28 et L 315-3 du Code l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ACCES AUX VOIRIES ET TROTTOIRS

Il est recommandé aux acquéreurs d'établir les seuils des portes ou portails, sur l'alignement de la rue, à un niveau supérieur d'au moins 0,30 m à celui de l'axe de la chaussée au droit de ces ouvertures.

A défaut, et en cas d'installation de trottoirs, ils pourraient se trouver dans l'obligation de modifier ces entrées entièrement à leurs frais. Enfin, il ne sera jamais établi de marches ou saillies quelconques du côté de la voirie publique, dans la zone non aedificandi, sauf en présence de difficultés particulières dues à la nature ou au relief du terrain.

Le plan masse général prévoit la desserte des habitations par des circulations pour piétons indépendantes de la voirie automobile.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès se faisant sur des voies ouvertes à la circulation publique devront être aménagés de telle sorte que la visibilité soit assurée à 50 mètres de part et d'autre de leur axe.

ARTICLE 5 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements quels qu'ils soient devront être obligatoirement raccordés aux réseaux existants et exécutés par le lotisseur comme ceux-ci en souterrain, notamment en ce qui concerne les réseaux de télédistribution et de téléphone.

Les supports de lignes téléphoniques aériennes sont interdits ainsi que les antennes aériennes de télévision.

Exception faite pour les lots ayant accès sur la rue Léon Dominique qui seront desservis en électricité basse tension à partir de la ligne aérienne existante ; les branchements individuels seront exécutés en aéro souterrain à partir d'une armoire de branchement du type PANINTER.

ARTICLE 6 - SUPERFICIE ET FORME DES TERRAINS

Elle est déterminée par le plan masse annexé et non modifiable sauf dérogations prévues in fine de l'article 4 ci-avant.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS

1°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX VOIES ET DESSERTE

Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite des voies de desserte - voies privées ou communales - de 4 m pour les constructions ne dépassant pas 4,20 m à l'égoût des toitures et 6 m pour les constructions dépassant ces hauteurs lesquelles sont fixées et limitées au paragraphe 5 ci-après .

~~la façade de~~ la façade de la construction principale, ~~devra~~ devra être implantée à l'inté-

rieur du premier tiers de la parcelle par rapport à la voie de desserte de celle-ci.

De même, les annexes autres que les garages devront obligatoirement être construites dans le dernier tiers de chaque parcelle par rapport à la voie assurant sa desserte et avoir au moins un mur en limite séparative.

Les garages enfin de 5 m et moins de largeur de façade pourront être édifiés soit à l'alignement de la façade de la construction principale si le respect du reculement fixé plus haut entraînerait des travaux de terrassement de nature à compromettre l'économie du projet, soit à l'aplomb de la limite sur rue de la parcelle et sur une limite séparative, lorsque le relief (forte pente) imposera une telle implantation (la toiture du garage étant alors obligatoirement une toiture en terrasse) soit enfin en rond de parcelle, deux des murs extérieurs étant construits en mitoyenneté.

Tous ces bâtiments annexes et garages, devront être en même matériaux que la construction principale. En aucun cas ils ne pourront être utilisés comme logement même à caractère temporaire. Ils sont soumis à l'octroi préalable à leur construction du permis de construire.

2°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales seront implantées à 4 m d'une limite séparative au moins. Sur l'autre limite, elles seront implantées à 2,50 m minimum si elles ne sont pas implantées sur cette limite séparative. Les annexes séparées des constructions principales seront obligatoirement implantées sur une limite séparative au moins.

.. /

3°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PARCELLE

NEANT : déjà prescrit par les articles précédents, en particulier par les articles 6 et 7 ci-dessus.

4°) EMPRISE AU SOL

Voir C.O.S. article 10 ci-après

5°) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée pour la construction principale à 7 m au faitage et à 5,40 m à l'égoût des toitures ou à l'acrotère : ce qui permettra la réalisation d'un demi-étage sur rez-de-chaussée.

Les annexes sont limitées à 4 m au faitage et à 3,10 m à l'égoût des toitures.

6°) ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et les matériaux comptibles avec la bonne économie de la construction, la tenue de l'agglomération, et l'harmonie du paysage. En particulier, les enduits, peintures extérieures, les toitures doivent être choisies parmi les tons et matériaux susceptibles de ne pas établir de contraste choquant avec l'aspect végétal du lotissement.

Si les constructions ont une architecture traditionnelle de la région, les toitures auront une pente comprise entre 20 % et 35 % avec une couverture de tuiles creuses ou romanes de nuances variées.

Clôtures

Les acquéreurs devront clôturer leur terrain dans les 6 mois suivant l'acquisition.

Les clôtures seront constituées comme suit :

- en façade par une clôture à claire-voie en bois à l'exclusion des croûtes, redos ou délignage, établie le cas échéant sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximale : l'ensemble ne devant pas excéder la hauteur de 1 M.
- sur les lignes mitoyennes par un grillage sur potelet d'une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront doublées par des haies vertes taillées ; en mitoyenneté les murs bahut sont interdits.

Ces acquéreurs sont tenus de payer aux propriétaires contigus la mitoyenneté de la clôture.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 1,5 place de stationnement par logement dont 1/3 banalisé.

ARTICLE 9 - ESPACES PLANTES

La forêt étant un attrait important du site de LACANAU-OCEAN et du lotissement en particulier, il est formellement interdit à l'acquéreur pour un motif quelconque d'abattre des arbres situés sur son lot. Cette clause est de rigueur et les acquéreurs successifs s'engagent à s'y soumettre entièrement sous peine de dommages et intérêts vis-à-vis du lotisseur et, par suite vis-à-vis de la municipalité et de l'obligation de replanter 2 arbres en remplacement de celui ou ceux morts ou abattus en violation des prescriptions ci-dessus : exception faite pour les arbres gênant l'implantation de la construction qui seront indiqués et repérés sur le plan de masse joint au dossier de demande du permis de construire.

Les lots figurant comme espaces verts au plan masse et désignés par l'abréviation EV 1 seront considérés comme espaces verts communs à conserver, soumis aux dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Quant aux lots figurant en espaces verts au plan masse et désignés par l'abréviation EV 2 ils seront considérés comme espaces boisés privés à conserver et cette obligation sera assimilée à une servitude qui devra être inscrite et publiée comme telle lors de l'acte d'acquisition.

Sous cette réserve ces lots pourront, le cas échéant, être rattachés à tous lots attenants constructibles.

Toutefois la superficie d'EV 2 (espace boisé à conserver) représentée au plan masse correspond à une superficie globale à respecter, celle-ci pouvant être répartie à l'intérieur de chaque parcelle au choix de son propriétaire, en 2 ou plusieurs lots boisés à conserver de telle sorte que la superficie globale de ces lots soit égale à la superficie globale visée ci-dessus.

MODIFICATION DU CLASSEMENT DES ESPACES VERTS A CONSERVER

Lorsqu'il existera déjà à proximité d'un EV 1 un vaste espace boisé commun à conserver - qu'il fasse ou non partie du même lotissement -, ou une zone forestière protégée et inconstructible faisant par exemple partie de la forêt domaniale, le maire pourra demander, soit avant, soit après la délivrance du permis de lotir, le classement en EV 2 d'une ou plusieurs parcelles classées en EV 1 ; ce afin d'alléger les charges du budget communal auquel incombe l'entretien courant et le reboisement éventuel des espaces communs publics.

Dès lors ces parcelles pourront être cédées par le lotisseur à un ou plusieurs propriétaires mitoyens qui en deviendront propriétaires

avec tous les avantages attachés à la propriété privée, mais devront s'engager - dans l'acte de vente notarié à intervenir - à en assurer l'entretien courant et l'éventuel reboisement et s'interdire, sur leur emprise, toute construction qui en aucun cas ne pourront faire l'objet de l'octroi d'un permis de construire.

ARTICLE 10 - SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) soit 0,20, permet de déterminer la superficie de plancher hors oeuvre, qu'il est possible de construire sur un terrain de surface donnée.

La superficie des annexes ne devra pas dépasser 65 m² par lot.

Sont exclues de ce calcul les surfaces affectées au stationnement des véhicules.

ARTICLE 11 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.

TITRE III - REGLEMENT INTERIEUR

ARTICLE 1 - ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES VERTS

Jusqu'à la création du Syndicat des propriétaires, le lotisseur devra assurer l'entretien des voies, et espaces verts.

Toutefois, après la création du Syndicat des Propriétaires, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata de la superficie de leurs lots à l'entretien de tous les réseaux voies, places, parkings publics qui n'auraient pas été pris en charge soit par la commune soit par les organismes ou régies compétentes.

ARTICLE 2 - TENUE DES PARCELLES

Les constructions et les terrains constituant l'emprise d'une parcelle doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris les propriétaires doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

Dans le cas d'abattage d'arbres non justifié, soit par la réalisation de toutes constructions autorisées, soit par la nécessité d'abattre des arbres morts ou ceux représentant un danger réel pour les biens et les personnes, le propriétaire sera tenu de reboiser à raison de 2 plans vivaces par arbre abattu.

ARTICLE 3 - MAINTIEN EN BON ETAT DE L'ACCES AU LOT DES TROTTOIRS, TALUS, ZONES RESERVEES AUX ESPACES VERTS BORDANT LES VOIES, LES RESEAUX, BRANCHEMENTS AUX RESEAUX PENDANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Il sera dressé contradictoirement par le lotisseur, le Maire et son représentant, le propriétaire, l'entrepreneur et son maître d'oeuvre au moment de la délivrance du permis de construire un état des lieux constatant qu'avant que soient entreprise les travaux de construction sur la parcelle considérée :

1°) L'accès au lot est bien implanté conformément au plan masse délivré par le lotisseur à l'acquéreur.

2°) Les trottoirs, s'il y a lieu les talus bordant la voie de desserte, les réseaux passant sous accôtement ou sous trottoirs, les branchements (regards, chambres, boîtiers, armoires, etc...) de la parcelle aux divers réseaux souterrains sont en bon état.

Le permis de construire ne sera délivré par le Maire au propriétaire demandeur qu'après que celui-ci ait remis à la Mairie et au lotisseur le procès verbal constatant l'état des lieux dont il appartiendra au propriétaire précité de la faire accepter par l'entrepreneur et le maître d'oeuvre qu'il aura choisi et qui devront prendre la responsabilité du maintien en bon état des lieux, pendant l'exécution des travaux, ainsi que de leur remise, en fin de travaux, dans l'état dans lequel il se trouvait au moment où ses travaux ont été entrepris.

Le Maire ne délivrera le certificat de conformité au propriétaire concerné qu'après constat contradictoire de ce qui précède par lui-même ou son représentant, le lotisseur et le propriétaire.

ARTICLE 4 - PUBLICITE

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet toute ou partie du terrain ou des constructions faisant partie d'un lot quelqu'il soit.

.../...

ARTICLE 5.

Plus spécialement pendant les travaux de construction et en tous temps, il est formellement interdit de faire du feu à même le sol sur les parcelles en raison non seulement de propagation du feu aux parcelles voisines, mais surtout en raison des mortalités que ces feux déclenchent habituellement.

Tout manquement à ces prescriptions fera l'objet d'un constat, d'une plainte à la gendarmerie et du versement d'une indemnité fixée par le Tribunal compétent et versée :

- au lotisseur avant la constitution de l'association syndicale
- à l'association syndicale dès sa constitution
- à la commune après la dissolution de l'association syndicale.