

ARRÊTÉ DU MAIRE**2022/238**

Département de la
GIRONDE
Canton de
NORD MÉDOC
Commune de
VENDAYS-MONTALIVET

**2022-238 APPROUVANT LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
"VOLNY MARTIN" AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENDAYS-
MONTALIVET**

Le Maire de la commune de Vendays-Montalivet,

VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.442-11 ;
VU le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
VU l'arrêté préfectoral du 17/11/1950 approuvant le projet de lotissement dit « VOLNY MARTIN » ;
VU le cahier des charges du lotissement dit « VOLNY MARTIN » ;
VU la délibération n°22-2017 du 17/03/2017 portant approbation du plan local d'urbanisme ;
VU la délibération n°84-2018 du 01/06/2018 portant approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;
VU la délibération n°130-2019 du 29/08/2019 portant approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme ;
VU la décision n°E22000081/33 du 4 août 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant le commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement VOLNY MARTIN avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ;
VU l'arrêté municipal n°2022-141 du 05/09/2022 prescrivant l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « VOLNY MARTIN » avec le plan local d'urbanisme de la commune de Vendays-Montalivet ;
VU les pièces du dossier soumis à enquête ;
VU le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 07/11/2022 ;
VU la délibération n°217-2022 du 02/12/2022 approuvant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « VOLNY MARTIN » avec le plan local d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme permet à l'autorité administrative, après enquête publique et délibération du conseil municipal, de modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le lotissement « VOLNY MARTIN » a été autorisé par arrêté préfectoral du 17/11/1950, et que l'aménagement et l'urbanisation du territoire de la commune de Vendays-Montalivet ont connu d'importantes évolutions depuis ;

CONSIDÉRANT que les clauses du cahier des charges du lotissement engagent les colotis entre eux de manière perpétuelle pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées ;

CONSIDÉRANT que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers et ne

garantissent pas aux colotis la conformité de leurs travaux ou aménagements aux stipulations du cahier des charges ;

CONSIDÉRANT que cette situation est source d'insécurité juridique pour les colotis qui auraient pu construire ainsi que diviser ou aménager leur terrain de bonne foi ;

CONSIDÉRANT que le plan local d'urbanisme de la commune de Vendays-Montalivet a été approuvé par délibération du conseil municipal du 17/03/2022 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Vendays-Montalivet souhaite mettre en concordance les stipulations contenues dans le cahier des charges du lotissement « VOLNY MARTIN » avec le plan local d'urbanisme, afin d'unifier et harmoniser les règles opposables sur son territoire, et pour clarifier et sécuriser la situation juridique des colotis ;

CONSIDÉRANT que le projet de mise en concordance des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme a été soumis à enquête publique à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable ;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal a approuvé le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le cahier des charges du lotissement « VOLNY MARTIN » autorisé par arrêté préfectoral du 17/11/1950 est mis en concordance avec le plan local d'urbanisme de la commune de Vendays-Montalivet.

ARTICLE 2 : Les modifications apportées au cahier des charges du fait la mise en concordance, telles qu'elles étaient soumises à enquête publique, sont approuvées.

ARTICLE 3 : Le cahier des charges du lotissement « VOLNY MARTIN » est désormais rédigé tel qu'annexé aux présent arrêté.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté est transmis à Madame la Préfète de la Gironde et à la Chambre des Notaires de la Gironde.

ARTICLE 5 : Une information circonstanciée auprès du public sera effectuée au moyen d'une publicité sur le site internet de la commune, et d'une parution dans le prochain magazine municipal.

ARTICLE 6 : Le cahier des charges du lotissement « VOLNY MARTIN » est désormais rédigé tel qu'annexé aux présent arrêté.

- Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent arrêté ;
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat. Le recours peut également être déposé sur l'application Télérecours à l'adresse : www.telerecours.fr

Fait à Vendays-Montalivet, le 29 décembre 2022

Le Maire,
Pierre BOURNEL



CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT VOLNY MARTIN MIS EN CONCORDANCE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENDAYS-MONTALIVET

Article I – CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le premier et second alinéa étant contraires aux prescriptions du PLU, ils sont supprimés

La désignation des lots vendus sera établie dans chaque acte de vente, auquel sera joint le plan spécial desdits lots, portant indication des diverses servitudes intéressant le lot, et le plan de l'ilot considéré portant l'indication de l'orientation des rues le desservant et des amorces des rues voisines.

Article II – VIABILITÉ

Bien qu'obsoletes, les dispositions de cet article ne sont pas modifiées

Monsieur Volny MARTIN créera des voies nécessaires et les puits forés, conformément au plan d'aménagement et au programme d'aménagement. Il assurera aussi la distribution de la lumière électrique.

Sol des voies

La commune restera propriétaire du sol des voies avant et après leur incorporation dans la voirie communale à la suite de l'exécution des travaux de viabilité incombant au lotisseur.

Tout acquéreur devra souffrir, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, l'établissement sur la clôture de son lot, de tous supports de lumière ou de force ou encore de son, et de tous poteaux, inscriptions et signes quelconques indicateurs de voies.

Circulation sur les voies et entretien

Chaque acquéreur aura droit de jour et d'issue sur les voies bordant son lot, et de circulation sur lesdites voies et devra se conformer aux règlements municipaux en réglementant l'usage et la circulation sur les voies publiques.

L'entretien de la voirie sera pris en charge par la Commune aussi tôt le classement des voies effectué, cet entretien s'entendant pour tout ce qui a trait à la voirie proprement dite, aux puits forés, aux mesures contre l'incendie, à l'éclairage public et aux plantations sur les espaces libres, conformément au programme d'aménagement et à ses accords avec le lotisseur.

Article III – CLOTURES - CONSTRUCTIONS

De nombreuses dispositions de cet article étant obsolètes et contraires aux dispositions du PLU, elles sont supprimées

Clôtures

Toute clôture en panneaux de béton dit « décoratif » en brande sèche, genêts, etc... est interdite. Les acquéreurs devront se clore par une clôture provisoire dite « de Gironde », dans un délai de dix mois à dater de leur entrée en jouissance ; passé ce délai, le vendeur pourra faire une clôture aux frais de l'acquéreur. La clôture définitive devra être faite dans un délai de deux ans au maximum à dater de la signature de l'acte.

Constructions

Les acquéreurs pourront lorsqu'ils le jugeront utile, élever sur leur lot une construction. Dans l'intérêt de la Station les constructions en bois du genre baraques provisoires ne seront pas admises.

D'une façon générale, les constructions devront être traitées de façon à sauvegarder l'allure et la

tenue générale de la station et du site. Dans cet esprit les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

De même les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, plaques ou matériaux quelconques préfabriqués) ne pourront être laissés apparents sur les façades, ni sur les clôtures visibles des lieux publics.

Les marges de reculement et d'isolement et les espaces libres des lots devront obligatoirement être entretenus ou aménagés de façon à respecter l'hygiène et l'aspect de la station à cet égard il est particulièrement recommandé l'aménagement de jardins, la plantation d'arbres ou d'arbustes, de fleurs etc... particulièrement devant la façade de l'habitation.

Permis de construire

Les acquéreurs feront leur affaire au moment d'entreprendre leur construction, de l'obtention du permis de construire, selon les lois et règlements en vigueur.

Eaux pluviales et ménagères

Chaque acquéreur devra réunir sur fonds les eaux pluviales et ménagères et les y absorber en se conformant aux règlements en vigueur dans la commune.

Fosse d'aisance – Dépôt

En ce qui concerne les fosses d'aisance, les acquéreurs devront se conformer aux règlements sanitaires en vigueur dans la commune.

A l'égard des dépôts et décharges, il ne pourra être établi dans les lots vendus aucun dépôt de manière insalubre ou dégageant de mauvaises odeurs, de gadoues détritiques quelconques, etc... Toutes dispositions nécessaires devront être prises à cet égard principalement en ce qui concerne les dépôts et approvisionnements commerciaux, qui de plus, ne devront en aucune manière encombrer les voies publiques, et ne pas favoriser l'éclosion des insectes. Dans le cas de constitution de dépôts importants sur un lot de caractère commercial ou artisanal, l'acquéreur devra se conformer aux dispositions normalement conformes à l'esthétique et à la bonne tenue de la station et notamment en prenant les mesures nécessaires pour en dissimuler la vue depuis les voies publiques.

(Article IV – COMMERCE-PROFESSION-INDUSTRIE)

Cet article étant obsolète et contraire aux dispositions du PLU, il est supprimé dans son intégralité

Article IV – MESURAGE BORNAGE

Cet article étant hors du champ du PLU, il est conservé dans son intégralité

Les lots seront vendus avec la garantie de droit de la part du vendeur et garantie de contenance après bornage, mais faute par les acquéreurs, en cas d'insuffisance de mesure de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition, la contenance annoncée par le vendeur sera considérée comme exacte et définitive et les acquéreurs seront forclos à l'expiration dudit mois. Ils ne pourront plus prétendre de ce fait, à aucune indemnité, ni indemnisation de prix, quel que soit la différence de contenance.

Article V – SERVITUDE

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article ne sont pas modifiées

En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en résulter et sans y

préjudicier, il demeure stipulé, d'une manière générale, que les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront des servitudes passives apparentes et non apparentes, continues et discontinues, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers ou de la loi.

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré aucune servitude et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe d'autres que celles créées par les présentes, les plans et le programme d'aménagement, lesquelles servitudes les acquéreurs devront souffrir de manière que le vendeur ne soit aucunement inquiété à ce sujet.

Article VI – PAIEMENT DES PRIX-FRAIS DE VENTE

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article ne sont pas modifiées

Les acquéreurs acquitteront le prix en principal de leur acquisition en l'étude de Me GARAT, Notaire à LESPARRÉ (Gironde) (actuellement Me DULAC notaire soussigné, son successeur immédiat) suivant les conditions fixées avec le vendeur. Ils paieront en sus de ce prix une somme forfaitaire de huit francs par mètre carré vendu, pour frais de mesurage, bornage, piquetage, confection des plans et leur tirage (plan de situation de l'îlot et du lot) etc... ils paieront en outre, entre les mains du notaire ci-dessus nommé, rédacteur des actes de vente, tous les frais ordinaires occasionnés par la vente ; frais de mutation, de rédaction de l'acte, etc... lequel percevra aussi le montant forfaitaire ci-dessus des frais de bornage mesurage, plan etc... travaux accomplis par les services techniques du lotisseur.

Article VII – PROHIBITION DE DEBOISER– DETORIORER - DIVISER

Le second alinéa étant contraire aux prescriptions du PLU, il est supprimé

Les acquéreurs ou locataires de terrains devront se conformer strictement à tous les règlements des eaux et forêts concernant les terrains boisés. D'autre part étant donné l'intérêt supérieur qui s'attache à la préservation du site, aucun arbre ne pourra être gemmé sur un lot et aucun ne pourra être abattu sans l'assentiment du Maire de VENDAYS-MONTALIVET, et cela dans la limite rigoureusement indispensable pour l'établissement des constructions et allées particulières.

Article VIII – ELECTION DE DOMICILE

Cet article étant hors du champ du PLU, il est conservé dans son intégralité

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu pour le vendeur en l'étude Me GARAT notaire à LESPARRÉ (Gironde), actuellement Me DULAC notaire soussigné son successeur immédiat.

Les acquéreurs seront tenus d'élire domicile dans le département de la Gironde et de droit à LESPARRÉ, en l'étude de Me DULAC, notaire, à défaut d'élection spéciale de domicile.

Au surplus Monsieur Volny MARTIN et les acquéreurs demeureront soumis pour toutes contestations relatives aux ventes, à la juridiction du tribunal civil de première instance.

Article IX – TRANSCRIPTION DU CAHIER DES CHARGES

Cet article étant hors du champ du PLU, il est conservé dans son intégralité

Une expédition du présent cahier des charges sera transcrite au bureau des hypothèques de LESPARRÉ, au moyen de quoi les ventes auxquelles il sera procédé pourront se référer audit cahier des charges et à sa transcription, à l'égard de toutes les clauses et conditions y stipulées sans qu'il soit nécessaire de les rappeler dans ces ventes partielles.

Article X – SANCTIONS

Bien que parfois obsolètes, les dispositions de cet article ne sont pas modifiées

Tout acquéreur qui ne se conformerait pas l'une quelconque des clauses du présent cahier des charges pourra être contraint, soit à la requête de Monsieur Volny MARTIN, soit à celle de la commune de VENDAYS-MONTALIVET, soit à celle des voisins, soit à celle de l'un de quelconque des propriétaires du lotissement, soit à celle de l'Administration. Compétence est donnée, par le fait de l'acquisition d'un lot à Monsieur le Président du Tribunal civil de LEPARRE, statuant en référé, pour toute contestation relative à l'application du présent cahier des charges. Dans le cas d'infraction aux clauses du présent cahier des charges, des transactions amiables pourront intervenir, les sommes à verser à ce titre seront attribuées au Syndicat d'initiative de VENDAYS-MONTALIVET, pour être consacrées à son action touristique et publicitaire ou encore d'embellissement de la Station. Le fait d'une transaction n'impliquera pas le maintien de l'infraction. La responsabilité et les sanctions qui s'attachent au respect des clauses du présent cahier des charges seront les mêmes pour tous les propriétaires futurs des lots pour quelque cause que ce soit (vente, succession, donation, etc...).

Article XI – PUBLICITE

Bien que parfois obsolètes, les dispositions de cet article ne sont pas modifiées

Aucun acquéreur ne pourra procéder sur son lot à la création d'une publicité quelconque soit par la pose panneaux, soit par la confection de peintures murales, soit par tous autres moyens. Seules seront autorisées les enseignes commerciales, relatives à un seul commerce ou à celui de son locataire ou cessionnaire, mais leur création ne pourra être d'un caractère nuisible à l'esthétique générale de la station. En cas de contestation soit de la part de Monsieur Volny MARTIN, soit celle de la Municipalité ou d'un propriétaire d'un lot, l'avis de l'Inspecteur Départemental de l'Urbanisme sera demandé et fera force de Loi.