

**NATURE OCÉANE**

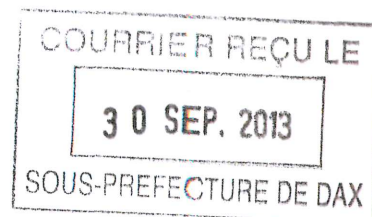
40530 - LANDES

Email : ville.labenne@wanadoo.fr

Tél. 05 59 45 46 60

Fax 05 59 45 80 00

LABENNE, le .....



**ARRETE MUNICIPAL**

**N° : 163/2013**

**Objet :** Mise en concordance des cahiers des charges du lotissement Labenne Océan avec le PLU

**Le Maire de la Commune de LABENNE**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L442-1 à L442-14 et R442-22 à R442-25,

**Vu** le Code de l'Environnement et notamment les articles R123-1 à R123-33,

**Vu** le « cahier des charges » annexé à l'arrêté de lotir délivré par Monsieur le Préfet des Landes le 22 septembre 1926,

**Vu** le « cahier des charges clauses et conditions du lotissement des terrains de la S.A. Immobilière de Labenne Océan » annexé à l'arrêté de lotir délivré par Monsieur le Préfet des Landes le 13 janvier 1961,

**Vu** le PLU de la commune de Labenne approuvé le 15 octobre 2009,

**Vu** la délibération en date du 14-06-2012 autorisant le Maire de LABENNE à organiser une enquête publique pour la mise en concordance des cahiers des charges du lotissement de Labenne Océan avec le PLU de la commune,

**Vu** la décision du Tribunal Administratif de Pau en date du 30 juillet 2012 désignant en qualité de Commissaire enquêteur Monsieur Alain PONSOT,

**Vu** l'arrêté municipal du 3 août 2012 prescrivant l'enquête publique du 27 août 2012 au 28 septembre 2012 inclus,

**Vu** le rapport du commissaire enquêteur et l'avis favorable émis par celui-ci,

**Vu** le dossier d'enquête publique et après analyse des observations portées au dossier et des questions réponses entre Monsieur le Commissaire et la Commune,

**Vu** la délibération du conseil municipal du 13/12/2012 approuvant les conclusions du commissaire enquêteur et les observations annexées à ladite délibération,

## ARRETE

**Article 1** : Les cahiers des charges des lotissements du 22 septembre 1926 et du 13 janvier 1961 sont mis en concordance totale avec le Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L442-11 du code de l'urbanisme.

**Article 2** : Afin d'appliquer les recommandations du rapport du commissaire enquêteur il est notamment décidé de supprimer les articles suivants :

- Concernant le cahier des charges annexé à l'arrêté du 22 septembre 1926 sont supprimés les articles 4, 5 et 6 (liste ci-jointe)
- Concernant le cahier des charges annexé à l'arrêté du 13 janvier 1961 sont supprimés les articles 5, 11, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23 et 24 (liste ci-jointe)

**Article 3** : Après les formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité, l'information sera délivrée aux organismes professionnels (chambre des notaires, barreau, conseil de l'ordre des géomètres, architectes et agents immobiliers).

Fait à LABENNE le 25 septembre 2013

**Le Maire**

**J.L. DELPUECH**



Le présent arrêté sera transmis au contrôle de légalité et régulièrement publié.

Le présent arrêté est susceptible d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification.

# LISTE DES ARTICLES SUPPRIMÉS

-----

## ↳ Cahier des Charges annexé à l'arrêté du 22.09.1926

### Article 4 :

La Société de « Labenne-Océan » est propriétaire du sol des voies.

Aucun des acquéreurs ne pourra réclamer l'indemnité à qui que ce soit dans le cas où l'exécution des travaux de viabilité nécessiterait une modification dans le nivellement du sol du terrain affecté aux voies.

Tout acquéreur de lots devra souffrir sans pouvoir prétendre à aucune indemnité l'établissement sur la clôture ou les constructions de son lot de tous support de transmission de lumière, de force, de son, de tous poteaux, inscriptions et signes quelconques indicateur de voies.

La Société de « Labenne-Océan » se réserve de plus, sans qu'aucun des acquéreurs puisse s'y opposer sous quelque prétexte que ce soit le droit d'établir et d'exploiter soit de conférer à tous acquéreurs ou tierces personnes l'autorisation de faire établir ou exploiter sur tous les trottoirs et sur la chaussée des voies, tous kiosques et chalets de gardien, tous candélabres et bornes fontaines, tous poteaux indicateurs, affiches, tous travaux d'embellissement, toutes installations ou moyens de transport quelconques, toutes transmissions, canalisations, de source, de force, de lumière, d'eau et de son, et encore tous travaux d'utilité générale que la Société jugera utile de faire.

**Cet article est supprimé**

### Article 5 :

Les clôtures des lots seront faites par un treillage avec piquets de fer ou de bois mais chaque acquéreur aura le droit de substituer un mur à ce treillage.

Cette faculté deviendra une obligation dès que l'acquéreur fera construire, mais en ce qui concerne seulement la partie de la propriété en bordure de voie.

Les murs sur voie devront avoir une hauteur de 0,80 au maximum et être des murs bahuts avec chaperon en pente surmontés d'une grille ou en bois de charpente ouvragé de 1,50 de hauteur maximum.

Les acquéreurs ne pourront pas exiger la participation des voisins aux frais de constructions et ils devront se clore sans tour d'échelle.

Les voisins devront abandonner la moitié du sol nécessaire pour asseoir un mur dont l'épaisseur ne pourra excéder 0,40.

Le mur ainsi établi sera bien entendu la propriété exclusive de celui qui l'aura fait élever et les voisins ne pourront prétendre à son usage qu'en acquérant la mitoyenneté de la construction qui ne pourra leur être refusée.

Si toutefois l'un des voisins trouvait l'épaisseur de 0,40 insuffisante pour son usage, il aura toujours le droit d'en augmenter l'épaisseur à la charge de prendre sur lui-même le terrain nécessaire à cette épaisseur.

Les acquéreurs devront se clore dans un délai de SIX mois à dater de leur entrée en jouissance.

Passé ce délai la société de « Labenne-Océan » sera autorisée à faire faire une clôture aux frais de l'acquéreur.

**Cet article est supprimé**

#### **Article 6 :**

Les constructions élevées sur les lots vendus et servant à l'habitation devront avoir un aspect convenable.

Elles ne pourront être construites qu'en dur : pierres meulières ou autres, moellons, briques, ciment, agglomérés de chaux et ciment ou en bois neuf ouvré, avec soubassement en dur.

En outre les constructions édifiées devront avoir une valeur d'au moins Fr 9.000 au prix de la série de la ville de Bayonne appliquée en 1925.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de SIX mètres en recul de la façade des terrains.

Toutefois de petites constructions accessoires pourront être édifiées dans tous les lots en carreaux de plâtre ou en bois neuf présentant un aspect convenable, mais toutes ces constructions accessoires devront être obligatoirement dans le fond du jardin.

**Cet article est supprimé**

#### **↳ Cahier des Charges annexé à l'arrêté du 13.01.1961**

#### **Article 5 : Interdiction d'ouvrir d'autres voies**

Il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir, même sur son terrain, d'autres voies que celles prévues par le plan de lotissement, et de créer des sentiers, ruelles, ou venelles, notamment entre les lots.

**Cet article est supprimé**

#### **Article 11 : Modification du parcellaire**

Toute division pure et simple d'un lot est rigoureusement interdite. Les limites des lots ne pourront être déplacées que pour des raisons d'agrandissement ou de regroupement de lots et éventuellement de modification de leur forme pour faciliter la construction d'habitations d'importance différentes. En tout état de cause, de telles transformations ne pourront avoir lieu qu'après leur approbation par l'Autorité préfectorale selon la même procédure que celle du présent lotissement. Aucun acquéreur ne saurait élever une protestation ou présenter une réclamation quelconque à l'encontre de qui que ce soit où de telles transformations interviendraient.

**Cet article est supprimé**

#### **Article 14 : Nature des constructions**

Les terrains lotis sont destinés à la construction d'immeubles d'habitation. Tout bâtiment à usage industriel est interdit. Il en est de même, à l'exception de ce qui est prévu à l'article 19 ci-après, de tout bâtiment à usage commercial. Ces dispositions ne visent pourtant pas les bâtiments qui pourraient présenter un caractère d'intérêt commun tels que : centres médicaux, cliniques, dispensaires, établissements d'enseignement, salles de réunion ou de spectacle par exemple. Ceux-ci devront être conçus et exploités de manière à n'apporter aucun trouble à la jouissance paisible des voisins. Si plusieurs emplacements peuvent être envisagés l'Association Syndicale des Propriétaires sera consultée sur le choix à intervenir.

**Cet article est supprimé**

### **Article 15 : Implantation**

Sauf application de l'article 11 ci-dessus, aucune construction ne pourra être édiflée dans le lotissement en dehors des emplacements figurés au plan visé à l'article 1.

En tout état de cause, aucune construction ne pourra être édiflée à moins de dix mètres de l'alignement des voies et à moins de quatre mètres des limites séparatives des lots.

Cependant, dans la zone commerciale, les bâtiments seront édiflés à l'alignement des voies et en continuité. Les marges de reculement seront observées pour les parcelles mitoyennes de celles destinées aux maisons particulières.

Toutefois, dans le but de conserver des arbres de valeur existants, l'implantation des maisons particulières pourra être légèrement modifiée en ce tenant au plus près en se tenant au plus près de l'implantation imposée et en respectant les marges de reculement et d'isolement indiquées ci-dessus.

Au moment où ils fixeront l'implantation de la construction les acquéreurs auront à prendre toutes dispositions utiles pour obtenir des Eaux et Forêts les autorisations nécessaires à l'abattage éventuel d'arbres sur leurs parcelles. Ils seront tenus ensuite de respecter strictement les règlements régissant les terrains boisés dont ils seront propriétaires et ceux qui pourraient être édictés comme conséquence du classement du site.

**Cet article est supprimé**

### **Article 16 : Qualité des constructions**

Les maisons particulières implantées sur un seul lot ne pourront comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée. Il y aura par lot au maximum un bâtiment principal et un bâtiment annexe, lequel ne devra comporter aucun logement.

La superficie bâtie, qu'il y ait ou non un bâtiment annexe, ne pourra dépasser 20% de la superficie totale du lot. Tout bâtiment annexé devra édiflé en fond de parcelle, le plus loin possible des voies de communication tout en respectant l'intervalle des quatre mètres imposés par l'article 15 ci-dessus sauf accord de mitoyenneté avec les voisins ; il ne pourra comporter qu'un rez-de-chaussée et sa hauteur totale ne devra pas dépasser 3 mètres 50.

Toutes constructions en bois sont formellement interdites le lotissement étant situé dans une pinède.

Il en est de même, pour des raisons d'esthétique, de toutes constructions en tôle ou en matériaux de fortune.

Après l'édification de toute construction, aucune modification, si minime soit elle, ne pourra y être apportée sans avoir obtenu, au préalable, un nouveau permis de construire.

**Cet article est supprimé**

### **Article 19 : Zone commerciale**

Sur les lots N° 95 à 115 inclus est prévue une zone destinée à permettre l'installation progressive de divers commerces et notamment de ceux d'alimentation. Les constructions qui y seront édiflées comporteront les aménagements spéciaux nécessités par leur objet. Ces constructions devront néanmoins respecter une harmonie d'ensemble. Dans ce but, un plan architectural est annexé au présent Cahier des Charges.

Les acquéreurs devront déclarer la nature du commerce qu'ils entendent exploiter et ne pourront y apporter ensuite aucune modification. Aucun monopole de fait ne sera accordé à quiconque mais le lotisseur veillera à ce que le nombre des commerces concurrents soit conforme aux normes habituelles. Les besoins du lotissement seront satisfaits progressivement en fonction de leur évolution. De ce fait, un refus d'installation, opposé à un moment donné à un nouveau

commerce ou à un nouveau commerçant, pourra être ultérieurement rapporté sans que pour autant la responsabilité du lotisseur puisse être engagée.

Celui-ci d'ailleurs recueillera l'avis de l'Association Syndicale des Propriétaires à partir du moment où les superficies vendues atteindront le tiers des superficies à vendre.

### **Cet article est supprimé**

#### **Article 20 : Obligation de clore**

Tout acquéreur est tenu de clore son lot dans les six mois de son acquisition. Passé ce délai, le lotisseur pourra faire exécuter la clôture aux frais de l'acquéreur, sans qu'il soit même besoin d'une mise en demeure.

### **Cet article est supprimé**

#### **Article 21 : Clôture en bordure de voie**

Les clôtures en bordure des voies seront établies conformément à l'un des dessins joints au présent Cahier des Charges.

Les clôtures en bordure des voies publiques ne pourront être édifiées qu'après délivrance par l'autorité compétente de l'alignement et du nivellement.

### **Cet article est supprimé**

#### **Article 22 : Clôture sur les limites des lots**

Sur les limites séparatives, les clôtures seront établies en mitoyenneté. Elles pourront être édifiées comme celles en bordure des voies ou constituées par une haie, du treillage ou du fil de fer lisse tendu sur des supports de préférence en ciment. La hauteur totale sera comprise entre 1 m 20 et 1 m 90. Sur une profondeur de 10 m à partir de la bordure de voie, la clôture mitoyenne devra être de la même hauteur que celle sur voie.

### **Cet article est supprimé**

#### **Article 23 : Interdiction**

L'emploi de tout fil de fer à ronce artificielle ou similaire est rigoureusement interdit.

### **Cet article est supprimé**

#### **Article 24 : Haies**

Des plantations formant haie continue pourront être établies le long des clôtures. Elles devront être soigneusement entretenues et taillées à une hauteur ne dépassant pas deux mètres.