

ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES DU PARC ET DE LA PLAGE DE LA GRIÈRE

Commune de la TRANCHE-SUR-MER (Vendée)

Autorisée par Arrêté Préfectoral du 8 Janvier 1937

CAHIER DES CHARGES

Approuvé par M. le Préfet de la Vendée, le 19 Octobre 1955,
modifiant celui du 14 Août 1949, déposé en l'Etude de
M^e A. BRANGER, notaire à Talmont (Vendée)

Exposé. — L'Association syndicale des Propriétaires du Parc et de la Plage de La Grière, commune de La Tranche-sur-Mer (Vendée), assure la gestion du lotissement autorisé par arrêté préfectoral du 2 septembre 1926.

Ce lotissement a été établi sur une propriété rurale de 16 hectares environ ayant les origines suivantes :

A. — Une propriété rurale ayant appartenu à M^{me} Charlotte-Aline-Marie GILLAIZEAU, veuve de M. Louis MARTIN, en nature de sable, bois de pins et prés, comprenant deux parcelles :

I. — L'une en nature de sable et bois de pins confrontant du nord à la route de La Tranche à La Faute, portée au plan cadastral de la commune de La Tranche sous les numéros 433 p, 483 p, 490, 491, 492, 493, 494 p et 495 de la section J pour une contenance de onze hectares quatre-vingt-huit ares soixante centiares.

Les terrains dits d'atterrissement se trouvent sur cette parcelle.

II. — L'autre, en nature de pré, en face de ladite dune de l'autre côté de la route, cadastrée sous le numéro 463, portion de la section J, pour une contenance de un hectare vingt-trois ares quatorze centiares.

B. — Une propriété rurale ayant appartenu à M^{me} Palmyre-Eugénie-Adrienne-Charlotte JOUSSEMET, veuve de M. Henri RAFFIN, comprenant une parcelle de terrain sablaire dont partie plantée en pins, cadastrée sous le n° 461, portion de la section J, pour une contenance de un hectare quatre ares trente-deux centiares, confrontant du midi à la route de La Tranche à La Faute, du couchant à Touvron, du nord au pré venant de M^{me} MARTIN (Article A 2), ainsi qu'un pré réservé par M^{me} RAFFIN et à GUÉRINEAU.

Lesdites parcelles ont été acquises par la Société Anonyme L.A.M.E., soit directement par acte reçu par M^e BRANGER le 11 mars 1925, transcrit au Bureau

des Hypothèques des Sables-d'Olonne le 18 avril 1925, volume 174, numéro 21, soit par l'intermédiaire de M. BROCHERIOUX, administrateur de ladite Société, par acte reçu en la même étude le 15 juillet 1925, transcrit au Bureau des Hypothèques des Sables-d'Olonne le 4 août 1925, volume 190, numéro 43.

Par suite de la défaillance de la Société LAME déclarée liquidation judiciaire en 1935, les propriétaires se sont constitués en Association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 8 janvier 1937, à la suite de l'Assemblée générale constitutive du 27 décembre 1936.

Cette dernière a repris les droits et charges dévolus antérieurement à la Société LAME, assurant depuis cette date le fonctionnement et l'administration du Lotissement.

Ceci exposé, l'Assemblée générale de l'Association, en sa séance du 14 août 1949, a décidé de proposer à M. le Préfet de la Vendée un nouveau Cahier des Charges portant certains aménagements au Cahier des Charges antérieur, pour tenir compte, d'une part, de la disparition de la Société LAME, avec remplacement par l'organisation actuelle ; d'autre part, des directives générales des services de l'Urbanisme et, enfin, des résultats de l'expérience.

I. — CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DES MUTATIONS

Initialement, les terrains à vendre ont été divisés suivant un plan annexé au précédent Cahier des Charges, mais ne liant pas d'une façon absolue le lotisseur. Pour préserver le lotissement d'un déboisement excessif, tout en permettant l'extension des constructions, les reventes ne pourront pas avoir pour effet de créer des parcelles inférieures à 300 m² de surface ni comportant une largeur inférieure à 10 mètres. Celles actuellement non conformes à cette spécification ne pourront être réduites.

Les ventes de terrain devront obligatoirement être signalées, avec communication du plan, au bureau de l'Association syndicale avant enregistrement.

Viabilité

La viabilité du lotissement comprendra :

- 1° un boulevard maritime de 25 mètres de largeur ;
- 2° deux avenues perpendiculaires à la mer de 12 mètres de largeur, dont 4 mètres de chaussée ;
- 3° deux avenues latérales de 10 mètres de largeur, dont 3 mètres de chaussée ;
- 4° des pans coupés de 6 mètres aux débouchés sur le boulevard maritime des rues perpendiculaires à la mer et de 5 mètres à toutes les autres intersections ;
- 5° le diamètre des squares de Bretagne et du Poitou sera maintenu à 40 mètres entre les constructions.

II. — CLOTURES ET MITOYENNETÉS

Les clôtures des lots seront faites par les acquéreurs au moyen d'un treillage en fer ou en bois, mais chaque acquéreur aura la faculté de substituer un mur à ce treillage. Ce mur ne pourra excéder une hauteur de 0 m. 80 ; toutefois, les clôtures partielles existant antérieurement pourront se continuer dans les mêmes styles et hauteur. Pour l'application de cette clause, les clôtures préfabriquées en ciment armé sont considérées comme mur.

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

Les voisins devront, en cas de construction de murs, abandonner la moitié du sol nécessaire pour asseoir le mur, dont l'épaisseur ne pourra excéder quarante centimètres.

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.

Toutefois, si l'un des voisins trouvait l'épaisseur de quarante centimètres donnée au mur 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 propriétaires devront entretenir et maintenir en état les clôtures rétablies par l'Association. En cas d'inobservation de cette clause, l'Association fera faire le travail à leurs frais.

III. — CONSTRUCTIONS ET CAMPING

Les propriétaires pourront, lorsqu'ils le jugeront convenable, élever, sur leur lot, des constructions servant à l'habitation, mais ces constructions devront avoir un aspect convenable. Elles ne pourront être construites qu'en dur : pierres (meulières ou autres), moellons, briques, ciment armé, agglomérés de chaux ou ciment. Elles devront être obligatoirement couvertes en tuiles ou terrasse. Les ardoises, tôles galvanisées ou fibrociment ondulé, carton bitumineux, bardeaux, bois et chaumes sont formellement proscrits.

Les constructions devront comprendre obligatoirement garage, W.-C., ainsi que, le cas échéant, servitudes (clapiers, poulaillers, bûchers, etc...), inclus ou attenants à l'habitation.

A titre exceptionnel, des dérogations pourront être accordées à l'obligation de faire jouxter les bâtiments de servitudes et le bâtiment principal à la double condition que ces bâtiments de servitudes ne soient pas visibles des voies et avenues, ne dépassent pas le parc et que leur destination ne soit pas de nature à gêner le voisinage. Les dérogations seront accordées ou refusées par le Bureau sur rapport d'une Commission composée de trois de ses membres ; après acceptation formelle et par écrit des propriétaires des fonds contigus, les décisions seront portées à la connaissance des intéressés par lettre recommandée du Secrétaire.

Aucune habitation supplémentaire ne pourra être édiflée sur un lot s'il n'est pas possible d'affecter à chaque édifice une surface indépendante conforme à l'article 1^{er} (surface minimum 300 m², largeur minimum 10 mètres).

En outre, ces constructions ne pourront être édifiées à moins de 4 mètres des voies de communications, sauf en ce qui concerne le boulevard des Vendéens, où cette distance est ramenée à 2 mètres.

Celles établies antérieurement non conformes à cet article seront maintenues avec interdiction de modification à leur caractère.

Les projets de construction devront faire l'objet d'une approbation de l'Association avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Aucun garage ou bâtiment de servitudes ne pourra être transformé en local d'habitation sans remplir au préalable les obligations imposées aux constructions nouvelles.

Il est rappelé que tous les textes du présent Cahier des Charges sont applicables à tous les propriétaires, qu'ils utilisent leurs terrains pour la construction ou, éventuellement, en vue du camping. En conséquence :

1° Seuls les propriétaires ou leurs amis, munis d'une autorisation écrite des dits propriétaires, seront autorisés à camper sur ces terrains, nus ou bâtis, à condition que les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité soient respectées (poste d'eau et W.-C.). Néanmoins, sur chaque terrain, il ne pourra y avoir plus d'une installation familiale de camping par fraction de 300 m² ;

2° Tout campeur invité par un propriétaire devra avant son installation, présenter au garde du lotissement une licence officielle de camping et l'autorisation du propriétaire, laquelle devra indiquer l'emplacement et certifier qu'un poste d'eau et des W.-C. sont à sa disposition sur son propre terrain. Les propriétaires, leurs ascendants et descendants directs ainsi que leurs amis dont ils répondent personnellement et par écrit, seront dispensés de la licence. En outre, tout campeur devra justifier d'une assurance « Risque de voisinage » ;

3° Le campeur inscrit par le garde sur un registre spécial en vue du contrôle et de la perception de la taxe d'entretien, devra se conformer au Cahier des Charges et Règlements du Lotissement ;

4° Le camping dans les avenues du Lotissement est formellement interdit sous toutes ses formes (tente, remorque-camping, voiture-camping) ;

5° Les installations de camping sous tente ou caravane doivent présenter toute garantie de propreté et d'esthétique afin de ne pas nuire au caractère résidentiel du Lotissement, à l'exclusion de toute construction ou installation temporaire en bois, tôles, baraques foraines, roulotte, cabane ;

6° Les propriétaires sont tenus responsables de l'observation de ces prescriptions sur le camping, sous les sanctions prévues aux statuts, pour infraction au Cahier des Charges.

IV. — EAUX PLUVIALES ET MÉNAGÈRES PUISARDS ET FOSSES

1° Puits et fosses d'aisance (ou évacuation) ne peuvent être établis à moins de 10 mètres les uns des autres. Le morcellement éventuel des lots devra tenir compte de ces obligations ;

2° Chaque maison sera pourvue d'une fosse d'aisance rigoureusement étanche ; toutefois, les fosses septiques seront autorisées à condition que le propriétaire justifie d'un service d'eau particulier à moteur ou syndical. Ces dernières devront être conformes aux prescriptions du Service départemental d'Hygiène ;

3° Les eaux usées seront déversées soit dans un système de drainage à faible profondeur, soit dans les fosses étanches.

V. — ORDURES MÉNAGÈRES ET IMMONDICES

Il est formellement interdit aux acquéreurs de déposer sur les voies créées, comme aussi de jeter dans les ravins ou terrains voisins, aucun débris, ordures ou immondices d'aucune sorte. Un service de réputation étant assuré, l'enfouissement est interdit.

VI. — CLAPIERS — POULLAILLERS W.-C. — BUCHERS

Les poulaillers, clapiers, etc... ne pourront être établis que dans la partie du lot opposée aux voies publiques.

VII. — INTERDICTION DE PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Les propriétés loties étant destinées à être habitées bourgeoisement, il est interdit d'édifier d'autres genres de constructions que des maisons de campagne ou d'habitations bourgeoises.

Toutefois, l'Association se réserve expressément la faculté d'autoriser la création de maisons de rapport, boutiques, magasins, commerces sédentaires ou temporaires, magasins ambulants, cinéma, théâtre, exploitation d'attractions diverses, ainsi que l'exercice de divers commerces ou métiers à son gré, sur les lots situés en bordure du boulevard des Vendéens et, pour les hôtels de luxe et commerce de luxe, en bordure du boulevard Maritime, à l'exclusion de toute installation de nature à troubler le voisinage. En conséquence, sont prohibés, sauf la réserve ci-dessus, toutes

fabriques et usines, tous ateliers industriels et artisanaux, dépôts de tout genre et, d'une manière générale, toutes entreprises lucratives et, encore plus spécialement, tous établissements incommodes, insalubres, bruyants, immoraux.

Les propriétaires s'interdisent d'exercer ou de laisser exercer toutes professions, métiers, industries ou commerces qui, par leurs bruits, leurs odeurs, leurs émanations ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.

De même, il ne pourra être créé ou exploité dans lesdits lots aucun bureau ou revente de terrains et immeubles déjà construits, en un mot d'exercer la profession d'agence de vente et locations sans l'autorisation expresse et par écrit de l'Association.

Il est également interdit de créer tout sanatoria, préventoria ou colonie de vacances et établissements similaires, ainsi que de donner une de ces destinations à un immeuble précédemment construit à d'autres fins.

VIII. — PROHIBITION DE DÉTÉRIORER ET DE DÉBOISER

Etant donné l'intérêt supérieur qui s'attache à la préservation du site de La Grière et à l'établissement d'une station pittoresque dans ce site, les locataires ou propriétaires des terrains boisés de La Grière s'interdisent de gemmer ou exploiter aucun arbre.

Les défrichements nécessaires à la construction des maisons et au tracé des allées intérieures, ainsi que l'éclaircissement des semis, pourront être effectués au fur et à mesure de l'exécution des travaux, conformément à l'accord écrit de l'Association, sur le nombre et la situation des arbres à abattre et suivant plan dressé et approuvé par elle à cet effet.

Les acquéreurs resteront, en outre, soumis au droit commun en matière de défrichement (Titre XV du Code Forestier).

Les propriétaires sont tenus de débroussailler leurs terrains chaque fois que de besoin. A défaut, l'Association y fera procéder à leurs frais.

Elle prendra, en outre, toute mesure qui s'imposera pour maintenir le caractère et les particularités du Lotissement.

La création de jardins potagers est formellement interdite sur tout terrain non bâti. Pour les terrains bâtis, les propriétaires pourront en établir un aux conditions essentielles suivantes : ne pas déboiser, le placer hors la vue des avenues et ne pas dépasser le quart de la surface de la propriété.

IX. — EXÉCUTION DU CAHIER DES CHARGES DROITS RÉCIPROQUES DES ACQUÉREURS

Sans préjudice des droits que le Conseil peut tenir des statuts pour assurer l'exécution des clauses du présent Cahier des Charges, tout propriétaire d'un lot aura le droit d'exiger de tous autres propriétaires l'exécution des conditions réciproques à eux imposées et auxquelles il aurait été contrevenu.

En conséquence, toutes discussions entre divers propriétaires à cet égard pourront se régler directement

entre eux, sans que, dans aucun cas ou aucun prétexte, l'intervention de l'Association puisse être exigée.

En cas de cession de terrain comprenant un morcellement, le vendeur doit se conformer aux dispositions du Code de l'Urbanisme et garantir les moyens de réaliser la viabilité. En conséquence, il devra, s'il est nécessaire, fournir le sol des chemins d'accès et assurer la possibilité à l'acquéreur d'avoir le bénéfice de l'électricité et de l'eau, quitte à accepter le passage des canalisations sur son propre terrain, par la voie la moins préjudiciable aux plantations ou constructions.

Toutes les conditions qui précèdent forment l'ensemble de conditions applicables à la généralité des lots des terrains du Lotissement.

Conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi du 19 juillet 1924, aucune construction ne pourra être édictée dans le Lotissement sans la délivrance, par le Maire de La Tranche, de l'alignement conforme au plan approuvé et d'un permis de construire, en application des articles 84 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'approbation par l'Association et les Services départementaux de l'Urbanisme des plans de masse et de détail est également obligatoire.

Les propriétaires seront tenus de se conformer à toutes les clauses, charges et conditions pouvant résul-

ter des lois, décrets et arrêtés préfectoraux ou municipaux, actuels et futurs, et notamment de la loi du 14 mars 1919, modifiée par les lois du 19 juillet 1934 et du 13 juin 1943.

Il leur est rappelé que le texte de cette loi prévoit jusqu'à l'annulation des ventes (donc l'expropriation) en cas de non-exécution des clauses du Cahier des Charges.

Le présent Cahier des Charges n'entraîne pas d'application rétroactive.

X. — TRANSCRIPTION DU CAHIER DES CHARGES

Une expédition dudit Cahier des Charges sera transcrite au Bureau des Hypothèques des Sables-d'Olonne, au moyen de quoi les ventes auxquelles il sera ultérieurement 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.

La Grière, le 31 juillet 1955.

Pour l'Association Syndicale :

Le Président,

J. DUMAINE.

