



Cahier des charges d'un lotissement vs RNU

Par **julien01001**, le **17/04/2021** à **11:17**

Bonjour,

mon lotissement va bientôt fêter ses 10 ans (délivrance du droit de lotir). Ma commune n'a pas encore repris le lotissement en son sein donc à la date fatidique si la transition n'est toujours pas effective vers le RNU (ma commune n'a pas de PLU) quand n'est-il vu que le cahier des charges du lotissement devient caduque ? Quel règlement s'applique à une demande de permis de construire ?

Autre question : me retrouvant dans ce changement de droit pour ma demande de PC, la date faisant foi est celle où je dépose ma demande de permis ou celle où je reçois la réponse, soit 2 mois après ?

Merci d'avance pour vos réponses éclairées,

Julien

Par **youris**, le **17/04/2021** à **13:42**

bonjour,

à la réponse exacte de yukiko, je me permets de rajouter qu'un permis de construire est délivré s'il respecte les règles d'urbanisme mais toujours sous réserve du droit des tiers.

même si vous obtenez votre permis de construire, cela n'interdit pas à un tiers de contester votre projet.

salutations

Par **julien01001**, le **18/04/2021** à **15:40**

merci pour vos réponses. Du coup c'est jamais vraiment caduque ... alors pourquoi faire une loi qui indique le contraire ... C'est à en perdre son latin lol

plus précisément : je souhaitais faire un étage à mon logement actuel. Dans le règlement du

lotissement il n'y a rien qui s'oppose à ce projet. Donc dans le contrat qui lie tous les colotis rien ne m'interdit de le faire. Par contre , le lotisseur avait indiqué sur mon plan de vente "construction de plein pieds obligatoire" dans la légende ... Le géomètre m'a indiqué que cette mention serait caduque en meme temps que le reglement du lotissement soit au bout de 10 ans.

Donc je ne suis pas sûr qu'un tiers puisse contester mon projet

Par **beatles**, le **18/04/2021** à **16:21**

Bonjour,

Ne connaissant pas toutes les finesses de l'urbanisme au lieu d'improviser en vous commentant un article sans vous en dévoiler le contenu est plus qu'amateur et vous amène à en déduire qu'une loi indique le contraire !

Un règlement de lotissement n'est pas un contrat entre les colotis c'est un document administratif approuvé par l'administration (pouvoir public) et qui s'impose aux colotis !

C'est uniquement le cahier des charges qui est un contrat entre les colotis, et la clause du lotisseur en fait partie !

Article 442-9 du Code de l'urbanisme :

[quote]

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à [l'article L. 115-6](#).

[/quote]

Ce qui vous intéresse ce sont les trois premiers alinéas de l'article !

Pour que cet article s'applique il faut qu'il existe un PLU ; et dans votre cas il n'en existe pas !

Donc le deuxième alinéa ne s'applique pas !

En revanche le troisième alinéa s'applique de facto !

Les deux derniers sont sans intérêt !

La loi est très claire elle ne se contredit pas !

Cdt.