



Plu incomplet : modification cahier des charges autorisée ?

Par **Marie56250**, le **03/07/2017** à **16:25**

Bonjour,

Notre lotissement à plus de 10 ans. Le règlement n'a pas été reconduit.

Le cahier des charges stipule que chaque propriétaire doit laisser 5X6 m non clos sur sa propriété pour les emplacements de parking.

Le cahier des charges peut être modifié avec l'accord de la mairie.

J'ai consulté le PLU et il précise que dans le cadre d'un habitat individuel il doit être prévu deux places de stationnement sans aucune autre précision en ce qui concerne le fait d'être ouvert ou pas.

Puis je me servir de cette réglementation, incomplète à mon avis, pour demander l'accord de la mairie en ce qui concerne la modification de notre cahier des charges et faire supprimer la mention "non clos" ?

C'est important pour nous car sans clôture cela représente un danger pour les enfants et les animaux.

Merci de votre aide

Par **morobar**, le **03/07/2017** à **16:35**

Bonjour,

Je ne vois pas ce que vient faire la mairie dans cette affaire.

Le règlement du lotissement a une durée de vie limitée, c'est un fait.
Mais le cahier des charges est une convention privée qui n'a rien à voir avec le PLU.
Par ailleurs il faut bien relire le PLU, car les 2 emplacements auxquels vous faites allusion c'est souvent une traduction de 1 emplacement par tranche de 60 m2 habitable, dont un emplacement accessible depuis la voie publique sans barrière.
Simplement pour que le véhicule stationne systématiquement sur un emplacement privé et non à cheval sur le trottoir...
Nous avons les mêmes règles par ici, et les clôtures entourent de part et d'autres les entrées de garages dont la voie d'accès sert d'emplacement de stationnement.

Par **Marie56250**, le **03/07/2017 à 16:43**

Le cahier des charges ne peut être modifié qu'avec l' accord de la mairie, c'est stipulé à fin du cahier des charges.

Ensuite le plu dit " le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné "

L'annexe du plu " habitat individuel : 2 places par logement.

C'est tout, aucune mention de lieu ouvert ou clos.

Par **amajuris**, le **03/07/2017 à 17:09**

bonjour,

la loi alur a réformé la réglementation des lotissements en particulier les cahiers des charges des lotissements car cette loi précise que la procédure de modification des lotissements s'applique aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés. mais il semblerait que dans ce cas, l'application de cette loi ne soit pas aussi simple. voir à ce sujet, cet article:

<http://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2016/06/loti.pdf>

la cour de cassation a rendu un arrêt le 21 janvier 2016 confirmant la nature contractuelle du cahier des charges sans tenir compte de la loi ALUR.

Son attendu précise:

" « Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, la cour d'appel a décidé à bon droit qu'il n'y avait pas lieu à question préjudicielle devant la juridiction administrative et que ces dispositions continuaient à s'appliquer entre colotis ; »

salutations

Par **Marie56250**, le **03/07/2017** à **17:54**

Merci, j'ai bien lu le document joint.

Il ne me semble pas répondre à mon interrogation qui est :

Le plu ne mentionne pas que les emplacements de parking doivent être non clos. À notre ag, pouvons nous demander que notre cahier des charges soit modifié pour être conforme au plu qui est moins restrictif ? Pour cela il nous faudra effectivement l'accord de la mairie.

Je n'ai pas fait de droit, il est possible que je n'ai pas compris votre réponse.
Merci de votre aide.

Par **amajuris**, le **03/07/2017** à **18:42**

le cahier des charge est un contrat entre les colotis, il ne peut être modifié qu'avec l'accord de tous les colotis.

mais comme la loi alur est venu mettre le trouble dans les cahiers des charges des lotissements, je ne suis pas certain de ma réponse.
êtes-vous en ASL ?

Par **Marie56250**, le **03/07/2017** à **18:55**

Oui, c'est une asl depuis 2003 et nous avons les mêmes status depuis le début.

Par **morobar**, le **04/07/2017** à **07:20**

Ce n'est pas compliqué: déposez une DP pour édifier une cloture enfermant vos places de parking.

Par **morobar**, le **04/07/2017** à **07:20**

Ce n'est pas compliqué: déposez une DP pour édifier une cloture enfermant vos places de parking.

Par **Marie56250**, le **04/07/2017** à **07:57**

Oui, je sais bien mais j'ai lu que si un des propriétaires ne respectait pas le cahier des charges il pouvait être poursuivi devant le tribunal et que le tribunal dans ces cas donnait

raison au demandeur même s'il avait eu l'autorisation de la mairie.

Par **morobar**, le **04/07/2017** à **08:05**

L'autorisation est donnée sous réserve du droit des tiers.

Vous avez à l'achat signé une convention dont vous devez respecter les termes.

La contrainte en question permet de stationner sur emplacement privé sans encombrer voirie ou trottoirs.

Et cela n'empêche pas de clore son bien, j'en suis le témoin.

Par **Marie56250**, le **04/07/2017** à **10:08**

Merci Morobar, je résume pour vérifier si j'ai bien compris ta position car je ne suis pas familière du droit.

Mon cahier des charges impose 2 places non closes sur mon terrain

Le plu impose une place sur mon terrain sans précision

Si je souhaite clore mon terrain en laissant les 2 places de stationnement à l'intérieur, je dois déposer une demande de permis de construire pour ma clôture avec un délai de 2 mois pour opposition aux tiers.

C'est bien ça ?

Merci de ton aide

Par **amajuris**, le **04/07/2017** à **10:12**

vous pouvez votre question au président de votre ASL.

Par **Marie56250**, le **04/07/2017** à **10:40**

Je suis la secrétaire et notre président n'en sait pas plus que moi, car il serait aussi intéressé comme la plupart des propriétaires, c'est une question récurrente sur laquelle nous ne nous sommes jamais vraiment penchée.

Il suffit seulement qu'un propriétaire veuille embêter les autres car nous sommes un petit lotissement à l'extérieur du centre de la commune donc la fermeture des propriétés ne nuit à personne.

Par **morobar**, le **04/07/2017** à **17:11**

Dans mon lotissement avec le même problème, tout le monde a clos en limite avec un creux vers l'entrée du garage, de sorte que la clôture joigne de part et d'autre les côtés du garage dont l'allée est libre vers l'extérieur.

La plupart ont rajouté un portillon depuis cette allée vers l'intérieur de la propriété.

Par **Marie56250**, le **04/07/2017** à **17:31**

La configuration de la maison et du terrain ne le permet pas, sinon effectivement c'est la solution que nous aurions retenue.

Par **talcoat**, le **17/07/2017** à **15:49**

Bonjour,

Il faut en préalable modifier le cahier des charges (cela suppose l'accord entre colotis) en l'alignant sur le règlement du PLU et faire entériner par l'autorité administrative.

Ensuite, déposer une DP.

Cordialement

Par **Marie56250**, le **17/07/2017** à **21:34**

Merci Talcoat, effectivement ce serait la solution pour éviter un recours abusif de tiers. Nous allons étudier ce problème en ag.