



Demande préalable travaux - terrasse

Par **christophemathieu49**, le **09/12/2017** à **09:05**

bonjour

nous avons une question sur la construction d'une terrasse. En effet la mairie refuse de délivrer la DP car serait contraire au règlement de lotissement, même si conforme au PLU. Il existe effectivement un règlement de lotissement avec son cahier des charges. Il date du 18 Avril 1966, et le cahier des charges a été modifié le 29 Mai 1967.

Dans la première version de ce règlement de lotissement/cahier des charges, l'article 13 mentionne les points suivants :

« Parties en saillies :

Les éléments accessoires tels que les balcons, escaliers, extérieurs, ... à l'exclusion des éléments situés à moins de 0.5m du sol, ne sailliront pas plus de 1m des zones constructibles. »

Cependant, dans l'avenant du 29 Mai 1967, ce même article 13 a été complété de la façon suivante :

« il est précisé que :

- Dans les marges d'isolement en façade des lots, sur une profondeur de 4m, aucun élément de construction (escaliers, rampes, terrasses, piliers, etc...) ne pourra être édifié, à l'exception de 2 marches d'accès à l'habitation.
- Dans les marges latérales, sur une largeur de 3m mesurée à partir des limites séparatives, aucun ouvrage ne pourra être construit. »

Notre interprétation de cet article, avec son avenant, est la suivante :

- 1/ le 1er règlement de lotissement empêchait effectivement toute construction sur le terrain
- 2/ L'avenant est venu modifier cet article car probablement jugé trop prohibitif puisqu'il ne permet aucune construction. L'avenant a dû être fait pour autoriser des constructions sous certaines conditions, notamment pour ce qui est en façade (donc devant la maison, il s'agit de

la façade donnant sur la voie) et sur les côtés de la maison.

Cet article autorise donc des constructions devant (en façade) et sur les côtés de la maison (marges latérales) sous certaines conditions, mais ne précise rien concernant ce qui est derrière la maison, c'est-à-dire dans le jardin.

En complément, la notion de façade est également définie dans ce règlement de lotissement en page 2. Il est en effet écrit : « sur les 30 lots du lotissement, 29 auront une façade sur une voie à créer, et un seul (lot 30) aura sa façade sur le chemin des xxx».

Notre maison est le lot n°30. La façade est donc le coté de la maison donnant sur le Chemin des xxx.

Donc, après relecture du règlement de lotissement, il nous semble que la construction d'une terrasse côté jardin n'est pas contraire au règlement de lotissement et au cahier des charges.

Merci de nous dire si cette analyse vous semble acceptable et recevable par la mairie.

Cordialement

Par **Lag0**, le **09/12/2017 à 09:48**

Bonjour,

Etes-vous déjà sur que le règlement de lotissement a été reconduit au delà des premiers 10 ans ?

Par **morobar**, le **09/12/2017 à 10:05**

Bjr,

C'est en effet la bonne question, ce règlement étant périmé si non reconduit, et seules les dispositions du PLU s'appliquent.

Par **amajuris**, le **09/12/2017 à 10:17**

bonjour,

christophemathieu fait référence au cahier des charges qui reste applicable entre colotis malgré la loi ALUR.

la cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt récent (Cass. 3e civ., 21 janvier 2016, pourvoi 15-10566, publié au bulletin) qui indique :

" 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 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; "

voir également cet article:

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

salutations

Par **Lag0**, le **09/12/2017** à **10:27**

bonjour amatjuris,

La loi ALUR en 1966 ???

Vous ne mélangeriez pas les sujets là ?

On ne parle pas de la pseudo disparition des cahiers des charges avec la loi ALUR, mais de la nécessité pour les colotis de voter le maintien du cahier des charges au delà des 10 ans.

Par **morobar**, le **09/12/2017** à **11:09**

Il y a aussi souvent confusion entre règlement de copropriété qui contiennent des dispositions d'urbanisme, et cahier des charges.

Ce cahier des charges est une convention sans limite de durée de vie, en rapport par exemple aux activités des colotis les activités résidentiels exclusives, les commerces...

Par **amajuris**, le **09/12/2017** à **16:40**

Lag0,

j'ai beau avoir changé mes lunettes, je ne vois pas où je mentionne la loi ALUR en 1966 !

Par **talcoat**, le **09/12/2017** à **21:52**

Bonjour,

Beaucoup de confusion sur le sujet...

Initialement et historiquement, le cahier des charges du lotissement peut avoir une valeur réglementaire qui résulte de son approbation par le Préfet.

Il n'y a que depuis le 1er janvier 1978 que le cahier des charges n'est plus approuvé et les dispositions réglementaires en question sont désormais insérées au sein du règlement du lotissement.

Dans ces conditions, le CdC reste opposable et non concerné par la caducité loi ALUR (27 mars 2014).

Pour l'interprétation des règles, ce qui est la question posée par @christophe, les déductions semblent recevables.

Cordialement

Par **Lag0**, le **10/12/2017** à **10:28**

[citation]j'ai beau avoir changé mes lunettes, je ne vois pas ou je mentionne la loi ALUR en 1966 ![/citation]

[citation]christophemathieu fait référence au cahier des charges qui reste applicable entre colotis malgré la loi ALUR. [/citation]

[citation]Il existe effectivement un règlement de lotissement avec son cahier des charges. Il date du 18 Avril 1966[/citation]

Par **Lag0**, le **10/12/2017** à **10:31**

@amatjuris,

On lit dans le lien que vous mettez, la même chose que nous vous disions :

[citation]En effet, dès lors que ces derniers ont manifesté leur volonté de maintenir leurs cahiers des charges dans le temps, l'ensemble des clauses qui y sont contenues, étant de nature contractuelle, demeure. [/citation]

Il faut donc que les colotis votent le maintien du cahier des charges au delà des 10 ans...

Par **talcoat**, le **10/12/2017** à **12:06**

Bonjour,

Il semble que @LagO n'est pas bien intégré la loi ALUR.[smile4]

Les colotis n'ont pas à se déterminer sur la prolongation du cahier des charges du lotissement: se dernier se maintient naturellement.

Par contre, la faculté de maintenir le règlement n'existe plus et les décisions prises sont devenues caduques en 2014.

Par **Lag0**, le **10/12/2017** à **13:57**

[citation]Il semble que @LagO n'est pas bien intégré la loi ALUR.[/citation]

Encore une fois, on parle ici d'un cahier des charges d'un lotissement fait en 1966 ! Alors la loi ALUR, à cette époque, il y a plus de 50 ans, hein ???

Ce sont les règlements de l'époque qui se sont appliqués.

Par **talcoat**, le **10/12/2017** à **14:22**

@Lag0 vous êtes complètement à côté...[smile4][smile36]

je vous invite à réviser votre droit sur l'application des lois car vous avez dû rater une étape!

Sachez pour parfaire vos connaissances que la loi Alur s'applique depuis 2014 et contient des dispositions qui concernent aussi bien les lotissements antérieurs à cette date, que des règles pour les nouvelles opérations.

L'erreur est humaine et la meilleure attitude est de le reconnaître.