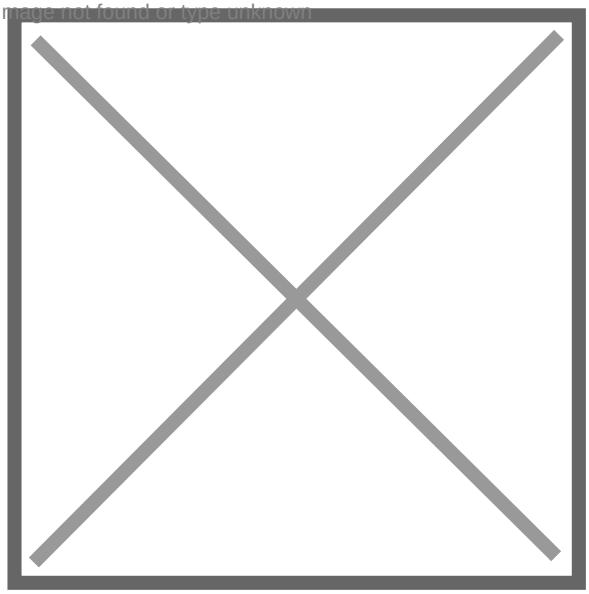
Image not found or type unknown



Nullité du cahier des charges lotissement ou caducité

Par **KUMIKO17**, le **28/05/2021** à **17:07**

Bonjour

Je fais partie d'un lotissement qui date de 1928.

Nous sommes actuellement couvert depuis le début de l'année par un PLUI qui ne comporte pas de quota de construction. Plus de 77% des colotis dépassent ce quota, pour ma part cela ne me pose aucun problème.

Nous avons fait un permis de construire l'année dernière sous Plu et pas PLUI de cette année, il a été validé par l'urbanisme, par l'architecte des bâtiments de France.

Notre voisin proche, qui dépasse le quota de construction a fait un recours, nous annulons donc notre construction.

Par contre, en regardant la dernière page du cahier des charges, il y a une 1ère date 1957 avec arrêté de la préfecteur, puis une annonation "a supprimer"

Puis une autre date 12 avril .....28, la date n'étant pas entière, le cahier des charges peut il être sans valeur?

Le service Urbanisme de ma ville m'a demandé de voir avec le service des Hypothèque afin de savoir si le CDC a été enregistré et validé, si ce n'est pas le cas, qu'elle sera la procédure ? sera-t-il tout de même valable ou pas

A ce jour tout permis de construction dans ma ville dépend de l'urbanisme, d'une commission

"écologie" + avis de l'Architecte des bâtiments de France, ce qui fait déjà beaucoup de procédures et franchement l'annulation, la nullité ou la modification du CDC me ferait le plus grand plaisir sachant que nous faisons partis des 15 colotis sur 76 colotis à ne pas avoir dépasser les quotas actuellement

Enfin, comme le nouveau PLUI ne comporte pas de quota maximum de construction, est-ce que l'article du CDC est caduque de fait.

Désolée pour la longueur du message, merci pour votre réponse

Bonne soirée

Par **talcoat**, le **30/05/2021** à **18:13**

Bonjour,

L'explication est peu claire...mais si le CdC limite la densité, cette règle doit s'appliquer car il reste aujourd'hui opposable même en présence d'un PLUI plus permissif.

La caducité est inapplicable aux lotissements approuvés avant 1977, dans la mesure où le règlement tel qu'on l'entend aujourd'hui n'était pas distinct du cahier des charges.

En effet, le lotisseur n'était à l'époque tenu que de présenter à l'administration un plan du lotissement et un cahier des charges, lequel comportait tout à la fois des règles régissant les relations entre co-lotis et des normes d'urbanisme.

Deplus, la loi Elan a supprimé le contrôle de l'obligation d''enregistrement un moment envisagé.

Par **KUMIKO17**, le **31/05/2021** à **17:58**

Bonjour

Je vous remerice pour votre réponse

Est-ce qu'une personne peut m'indiquer si un défaut dans la date peut rendre un cahier des charges nul

il apparait sur la dernière page du CDC le 17 avril ....28 , au lieu du 17 avril 1928.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bon aprés il reste la modification de l'article du CDC, la France adore rajouter des couches alourdissant l'ensemble.

Ce que je note, pour l'obention d'un permis de construire Aujourd'hui, armez vous de patience, de cachets contre le mal de tête, d'un avocat, géomêtre, et je vous conseille d'obtenir un master en droit.....j'allais oublier le notaire, surtout le notaire, mais surtout demandé des réponses écrites (par expérience) autrement c'est trop drole.....façon de parler et bien sûr n'oubliez pas de payer tout ce petit monde.....

Pour mon cas, vous se sera peut être différent.....

Il faut l'avis de l'Urbanisme, Plus avis de l'Architecte des bâtiments de France, donc la c'est normal + plus avis de la commission "écologie" de l'urbanisme (normal) + les injonctions du cahier des charges pouvant DATER DE PLUS DE 50ANS.....TOUT A FAIT DANS LE JUS ACTUEL.....

Bien sûr, les quatre "couches" ne sont pas du même avis, se contredisent, cela devient infernal de vouloir construire, sans compter qu'il faut préserver les espaces verts la c'est normal.

Je ne peux m'empecher de visualiser le livre et le dessin animé d'Astérix et les Gaulois avec l'Administration, c'est tout à fait cela

Mais rassurez vous , le terrain est bien à vous, une yourte peut être??? quoique vérifier si le terrain que vous achetez n'a pas été divisé sans tenir compte du CDC.....

Bref, bon courage si vous construisez et merci d'avance pour ceux qui pourront me renseigner sur la dernière page du CDC - gratuitement s'il vous plait

Bonne fin de journée

Par **talcoat**, le **31/05/2021** à **18:23**

Bonjour
La coquille dans la date est sans effet sur la validité du Cdc puisque de toutes façons anterieur à 1977.

Par **KUMIKO17**, le **01/06/2021** à **18:17**

Bonjour

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour votre réponse, quand on a de la chance c'est jusqu'au bout

Reste la modification de l'article du cahier des charges

66 colotis ont dépassés le quota ou densité maximum constructible, nous ne sommes que 15 colotis a ne pas l'avoir dépassé, j'ai mes chances....

Mais tout le monde n'a pas la chance d'avoir un colotis qui sert en même temps de caméra de surveillance gratuitement, qui a dépassé lui même le tiers maximum de construction sur sa parcelle.

bonne soirée, merci

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés