



Permis de construire et cahier des charges lotissement

Par **barit**, le **27/07/2010** à **16:23**

Bonjour,

nous habitons dans un lotissement datant de 1962.

Nos voisins ont dernièrement obtenus un permis de construire pour agrandir leur maison et crée trois logements supplémentaires.

Cela est en accord avec le PLU qui définit la zone comme une zone d'habitations individuelles et collectives.

Par contre, cela est en désaccord avec le cahier des charges - règlement du lotissement datant de 1962, et précisant que celui-ci est pour "habitations individuelles".

Est-il exact que la loi SRU de 2000 ne s'applique que pour les lotissements datant d'éprès 1977?

La propriétaire a répondu par lettre recommandé avec accusé de réception qu'elle allait "modifier le permis de construire en conséquence"

Après recours gracieux auprès de la mairie, quel est le délai de la mairie pour répondre? S'ils répondent négativement, quel est ensuite le délai pour saisir le tribunal administratif? Si la mairie ne répond pas, quand saisir le tribunal administratif? Y-a-t-il un délai maximum?

Quel est la valuer de la lettre de la propriétaire? Que se passe-t-il si elle en fait rien et si le

délai de 2 mois est passé?

Merci pour votre aide.

Par **elydaric**, le **28/07/2010 à 13:55**

Bonjour,

Il faut tout d'abord bien différencier le cahier des charges et le règlement du lotissement. Le règlement du lotissement devient caduc au bout de 10 ans si les colotis n'ont pas demandé sa prorogation. Le cahier des charges est lui applicable à vitam eternam puisqu'il s'agit d'un document de droit privé.

En conséquence, si la mention d'habitation individuelle apparait dans le règlement n'ayant pas été prorogé, le travaux sont tout à fait légaux (car il respecte désormais le PLU). Si la notion d'habitation individuelle apparait dans le cahier des charges, là il y a non respect du document. Le cahier des charges lui même précise parfois, les modalités pour imposer à un autre colotis de respecter les modalités du cahier des charges.

Si j'ai bien compris vous avez effectué un recours gracieux auprès de la mairie, sur le permis de construire qui a été accordé ? est-ce bien cela ? Si c'est le cas, la mairie a 2 mois pour vous formuler une réponse. Une fois la réponse obtenue, vous aurez 2 mois pour effectuer un recours contentieux.

Par **fif64**, le **29/07/2010 à 10:10**

Le problème est que la mairie ne va pas juger par rapport au cahier des charges qui est un document de droit privé, mais uniquement par rapport à son document d'urbanisme de référence (Le PLU).

Le permis est valable au regard du code de l'urbanisme, mais pas au regard du cahier des charges. C'est donc devant les juridictions civiles qu'il faut agir.