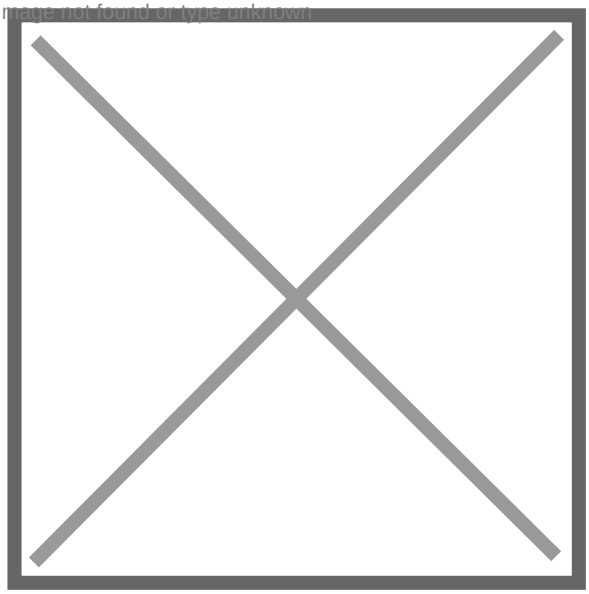
Image not found or type unknown



Lequel du PLU ou du CDC fait loi?

Par **MarcusSacAPus**, le **01/05/2021** à **14:19**

Dans le cahier des charges du Lotissement du pont de l'Arc déposé au minutes de Maitre ZUCCHETA le 5 février 1957 à Aix en Provence, il est écrit :
« Ce cahier des charges est rendu obligatoire, non seulement pour les propriétaires à ce jour, pour tout les acquéreurs et locataires, mais encore pour tous héritiers ou ayant droit quel titre que ce soit.
Il doit être fait mention du cahier des charges dans tous les actes de location, de vente, de cession ou de mutation de droits. »

Ce cahier des charges fait mention détaillée des droits et devoirs entre coloris concernant entre autres, les matériaux de construction, les zones de non aedificandi, les clôtures et même les arbres.

La discussion concerne, la zone de non aedificandi de 4 m autour de la limite séparative des parcelles cadastrales 24 et 25.

Dans le PLU

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.
2 – Toutefois, les constructions peuvent être implantées contre les limites séparatives* à condition que :
- la hauteur* au faîtage* de la construction ne dépasse pas 4 mètres dans une bande de 4 mètre par rapport à la limite séparative*,
ou
Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence – Règlement

Les termes suivis d'un * sont définis dans le Titre IV - Définitions du règlement du PLU
43
- un bâtiment existant soit déjà implanté sur la limite séparative* de la propriété contigu?e ; dans ce cas, la hauteur* de la construction nouvelle en limite séparative* ne peut excéder la hauteur* maximale de la construction existante contigu?e ni dépasser la hauteur* maximale définie à l'article UD 10.

Au su de la censure ci dessous

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038161318/

Comment procéder pour empecher toute construction dans la zone de non aedificandi?

Merci

Par **Visiteur**, le **01/05/2021** à **17:47**

B O N J O U R

Les formules de politesse sont une règle de ce forum.

Lordque s'entremèlent les règles issues du Code de l'urbanisme, du PLU, du cahier des charges et du règlement d'urbanisme du lotissement... La situation devient complexe et il est conseillé de prendre un avocat.

Par **amajuris**, le **01/05/2021** à **18:05**

bonjour,

le cahier des charges d'un lotissement est un contrat entre les colotis à valeuyr perpétuelle.

avis personnel, c'est la disposition la plus restrictive qui s'applique puisque dans ce cas, la distance à respecter est conforme au PLU et au cahier des charges.

salutations

Par **nihilscio**, le **01/05/2021** à **18:22**

Bonjour,

Les deux s'appliquent simultanément.

Le PLU est un acte administratif, c'est la loi au sens large du terme.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le cahier des charges est un contrat : il fait la loi entre les parties, les parties étant les propriétaires d'un lot dans le périmètre du lotissement.

La distance exigée est la même, 4m, dans la PLU et le cahier des charges. Mais le PLU autorise les constructions en limite séparative, ce que le cahier des charges ne permet pas.

Par **talcoat**, le **05/05/2021** à **19:13**

Bonjour,

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.

Le cdc reste aujourd'hui opposable.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés