

ARRETE MUNICIPAL N°2024-08

9 février 2024

ARRETE PORTANT MODIFICATION DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT « L'OREE DU BOIS »

Nous, Serge WOLLJUNG, Maire de la commune de Sully-sur-Nied

VU la demande de modification de l'article 10 du règlement de lotissement présentée par les colotis du lotissement « L'Orée du Bois – anciennement Les Tilleuls »,

VU l'objet de la demande pour la modification de l'article 10 du règlement de lotissement sur un terrain situé Rue du Grand Breuil, rue du Fleuri Pré, allée du Haut Pré, allée des Peupliers,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,

VU la Carte Communale de la Commune de SULLY-SUR-NIED approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 01/02/2011, et par arrêté préfectoral en date du 26/04/2011,

VU le règlement national d'urbanisme ;

VU la cartographie de l'aléa retrait - gonflement des argiles dans le département de la Moselle du 19 Novembre 2020, établie par le BRGM, et situant le terrain en secteur d'aléa fort ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 02/05/1975, autorisant l'aménagement du lotissement « Les Tilleuls » ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 25/07/1988, modifiant le règlement de lotissement « Les Tilleuls » ;

VU le règlement du lotissement susvisé toujours en cours de validité ;

VU la réunion d'information tenue le 29/09/2023 en vue de solliciter une modification du règlement de lotissement ;

VU le document recueillant les signatures et acceptation des colotis en vue de modifier une partie du règlement de lotissement ;

CONSIDERANT l'article L442-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

CONSIDERANT que la commune de SULLY-SUR-NIED est dotée d'une carte communale et que, par conséquent, le règlement du lotissement susvisé n'est pas frappé de caducité décennale et est toujours en vigueur,

CONSIDERANT l'article L442-10 du code de l'urbanisme qui dispose que «Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »

CONSIDERANT que la modification des documents autorisant le lotissement peut intervenir à la faveur de certaines majorités qualifiées des propriétaires colotis ;

ARRETE MUNICIPAL N°2024-08

9 février 2024

CONSIDERANT que la majorité qualifiée des colotis donne accord pour la modification du règlement de lotissement ;

CONSIDERANT que la demande portant sur la modification de l'article 10 du règlement de lotissement concernant la mise en place de clôtures ;

CONSIDERANT dans ces conditions que la modification du règlement de lotissement est conforme au code l'urbanisme et à la Carte Communale en vigueur dans la commune ;

ARRETONS

Article 1 : L'article 10 du règlement de lotissement dénommé : « L'Orée du Bois – anciennement Les Tilleuls » est modifié en ce qui concerne les clôtures comme suit :

« Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures, exceptés les portails, sur rue et séparatives dans la marge de recul. Ces clôtures peuvent être composées :

- soit d'un muret (80cm de hauteur maximum) + une grille à barreaudage avec ou sans lames
- soit d'un muret (80cm de hauteur maximum) + un grillage constitué de panneaux rigides
- soit d'un muret (80cm de hauteur maximum) doublé d'une haie

La hauteur de ces clôtures sur rue ou séparatives est limitée à 2 mètres »

Article 2 : Les autres règles ne sont pas modifiées et demeures applicables. Cette modification n'a aucune incidence sur la durée de validité du règlement du lotissement.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché aux endroits habituels et publié au recueil des actes administratifs. Il sera transmis au Sous-Préfet et notifié à tous les co-lotis.

Fait à SILLY-SUR-NIED, le 9 février 2024

Le Maire,



Serge WOLLJUNG

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat, le 9 février 2024

Le présent arrêté est publié par voie d'affichage à la mairie à compter du : 9 février 2024

ARRETE MUNICIPAL N°2024-08

9 février 2024

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*), qu'il appartient au bénéficiaire du permis de respecter. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **DUREE DE VALIDITE DU PERMIS** : Par dérogation à l'article [R.424-17](#) du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire [décret n°2014-1661 du 29/12/2014]. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En application de l'article R.424-19 du code de l'urbanisme, en cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

- **DEMARRAGE DES TRAVAUX** : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir obligatoirement :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet (cf. ci-après sous « Affichage »).

- **AFFICHAGE** : En application de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme, le permis tacite doit être affiché sur le terrain dès qu'il est acquis, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, pendant toute la durée du chantier. Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article [R. 600-1](#), de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis. En application des articles A.424-15 à A424-19 du code de l'urbanisme, l'affichage sur le terrain du permis est assuré par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles [A. 424-15](#) à [A. 424-19](#) du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement (ou sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr) ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux. Un extrait du permis est également affiché en mairie, par l'autorité compétente, pendant deux mois.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours et de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

