

## ARRETE MUNICIPAL N°2024-23

1<sup>er</sup> juillet 2024

### ARRETE RELATIF A LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT « LE HAUT BUISSON DE SILLY »

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

VU la demande de modification du règlement de lotissement présentée par les colotis du lotissement « Le Haut Buisson de Silly »

VU l'objet de la demande

- pour la modification du règlement de lotissement
- sur un terrain situé Rue du la Jonchère, rue Haie le Bailly, rue des Vignottes, rue de Lambervaux, rue du Breuillot, impasse de la Cuve

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 SILLY-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 moyen à fort ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 30/08/1972 autorisant l'aménagement du lotissement « Le Haut Buisson de Silly » ;

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

VU la réunion d'information tenue le 21/02/2024 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 SILLY-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.* »

## ARRETE MUNICIPAL N°2024-23

1<sup>er</sup> juillet 2024

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

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

**CONSIDERANT** que la demande porte sur la modification du règlement de lotissement ;

**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 :**

Le règlement de lotissement dénommé : « Le Haut Buisson de Silly » est modifié comme annexé en pièce jointe.

**Article 2 :**

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 colotis.

Fait à Silly-Sur-Nied, 1<sup>er</sup> juillet 2024

  
Signature et cachet

## ARRETE MUNICIPAL N°2024-23

1<sup>er</sup> juillet 2024

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat, le ...4.7.2024.....

Le présent arrêté est publié par voie d'affichage à la mairie à compter du : ...4.7.2024.....

### 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'ensevelissement, 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](http://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.



# Règlement du lotissement « Le Haut Buisson de Silly »

## Chapitre 1 : Définition du groupement d'habitations

### 1) Objet du présent règlement

Le règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le groupement d'habitations.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou locations successives.

### 2) Description du groupement d'habitations

Le groupement d'habitations dénommé S.C.I. « Haut Buisson » situé à Silly-Sur-Nied sur un terrain cadastré section 14 au lieu-dit « Haut Buisson » est réservé à la création de logements d'habitation. Il comprend 62 lots.

## Chapitre 2 : Règlement de construction

### 1) Obligation concernant les constructions

Les constructions édifiées dans le groupement d'habitations devront avoir satisfait aux obligations résultant de la législation sur le permis de construction applicable à la zone territoriale où le groupement d'habitations est situé.

Les constructions devront être reliées aux réseaux existants (eau-électricité-égouts). Les branchements d'évacuation d'eau devront impérativement respecter la distinction entre eaux usées et eaux pluviales, les réseaux étant séparatifs.

Ces conditions seront déterminantes pour la délivrance du certificat de conformité.

### 2) Construction – implantation – volume

#### a) Programme et aspect général des constructions

Toutes les constructions seront réalisées en isolé.

Chacun des 62 lots ne pourra contenir qu'une seule maison d'habitation. Aucun redécoupage ultérieur des parcelles ne sera autorisé.

#### b) Prospect

- La façade de la construction principale, donnant sur toute voie ouverte à la circulation automobile, devra être implantée à 5 mètres minimum de la voie
- Par rapport aux limites séparatives, entre parcelles, à moins que la construction jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude ente ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Pour une piscine, la bordure de la construction doit impérativement être distante d'au moins 3 mètres de la limite parcellaire.

c) Surface bâtie

- L'emprise totale des constructions, y compris les annexes, sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain. Un minimum de 20% d'espaces verts devra être respecté

d) Aspect architectural

Les constructions respecteront une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonie du groupement d'habitations.

En particulier,

- les enduits extérieurs seront de couleur claire, les couleurs vives seront interdites
- les couvertures en tuile seront dans les tons sombres anthracite, gris noir, marron. Le rouge sera interdit. Ces dispositions ne concernent pas les abris de jardins, vérandas, auvents, pergolas, et autres appentis.

Les installations d'équipements de production d'énergie renouvelable, type panneaux photovoltaïques, sont autorisés sur les toitures et au sol.

3) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées de végétation, de panneaux ajourés, de grillages ou de barrières. Elles peuvent démarrer à même le sol ou surmonter un muret dont la hauteur maximale sera alors de 1m.

Le cas échéant, la hauteur totale maximale des clôtures est réglementée comme suit

- clôtures sur rue : 2m
- clôtures séparatives : 2,60 m
- clôtures sur chemin piéton ou cyclable : 2,60 m

Ces dispositions ne concernent pas les portails

4) Stationnement

Le stationnement prolongé des véhicules et caravanes est interdit sur tout le lotissement.

L'empiètement des véhicules sur les trottoirs est toléré à la condition, toutefois, que les piétons puissent circuler librement.

Les véhicules pourront toujours stationner sur les accès aux garages, ou sur les parkings prévus à cet effet

## Chapitre 3 : Servitudes générales

### 1) Interdictions

Ce groupement d'habitations ayant un caractère résidentiel, seules pourront y être autorisées des constructions à usage d'habitation.

Il sera interdit d'y exploiter des industries ou commerces gênant le voisinage.

### 2) Tenue générale

Toutes les constructions et les terrains devront être entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du groupement d'habitations ne s'en trouvent pas altérés. En particulier, les propriétaires devront procéder régulièrement au balayage de leurs caniveaux et veiller à ce que les trottoirs bordant leur parcelle soient maintenus en bon état de propreté.

Il sera interdit de louer ou sous-louer pour publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions, toutefois pour les professions libérales admises, l'explicitation de la raison sociale pourra se faire à une hauteur ne dépassant pas celle de la clôture sur un panneau de 0,25 m de côté au maximum.

### 3) Animaux

L'élevage des animaux de rapport tels que poules, lapins, canards, sera formellement interdit dans le lotissement.

Seuls sont autorisés les animaux domestiques d'agrément dans la mesure où ils ne troublent pas la tranquillité des voisins.

### 4) Législation applicable

Les propriétaires devront se soumettre aux règlements municipaux. Sur tous les points non traités par le présent règlement, la législation en vigueur reste et demeure applicable.

