



Clôture lotissement

Par Floo1777

Bonjour,

J'ai une question concernant ma clôture dans mon lotissement, en effet j'ai une clôture qui longe la rue du lotissement (le long du trottoir suivi d'une route), la règle du lotissement stipule mot pour mot : "en limite sur rue les clôtures ne seront pas obligatoires, elles seront constituées par un muret d'une hauteur de 1.20M doublé ou non d'une haie. La hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.20M"

J'ai vue dans le Code de l'urbanisme Article L442-10 que l'on pouvait faire modifier une règle du règlement à conditions d'avoir l'accord soit de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie totale du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

J'ai donc été voir mes voisins propriétaires et est obtenu 17 signatures (sur 24 lots au total) soit plus de deux tiers qui possède plus de la moitié de la superficie total.

Cependant la Mairie ne veut pas me donner pour autant l'accord de réhausser mon mur avec de la clôture pour atteindre 1,80M et couper le vis à vis avec mes voisins.

A noter que rien dans le PLU actuel n'interdisse cela, nous l'avons consulté avec Mme le Maire lors d'un rendez vous, donc rien ne s'oppose clairement à ma demande, mais Mme le Maire m'affirme qu'elle doit faire valider ma demande par son conseil de l'urbanisme, et qu'à l'issu elle acceptera ma demande préalable de travaux si le conseil répond favorablement évidemment.

Dans le même temps Mme le Maire m'informe que le lotissement appartient encore au lotisseur actuellement suite à des retards de travaux, et que de ce fait elle n'a pas autorité pour modifier la règle, seul le lotisseur peut le faire (sans même l'accord de la Mairie d'après ses dires).

Elle m'affirme qu'un Conseil aura lieu le 6 avril et qu'a l'issu elle pourrait accepter ma DPT (Demande préalable de travaux), sans même modification de la règle vue qu'elle n'a pas l'autorité pour le faire à priori.

Je ne comprends pas vraiment pourquoi le conseil à son mot dire sachant que c'est Mme le Maire uniquement qui à l'autorité pour valider les DPT.

De plus peut-elle s'opposer à la modification de la règle sachant que j'ai la bénédiction de plus des deux tiers des propriétaires du lotissement et que le PLU ne s'oppose pas à des clôtures d'1.80M en bord de voirie.

Le lotisseur a-t-il réellement autorité pour modifier les règles sans accord préalable de la Mairie/Commune ?! La Mairie peut-elle réellement s'opposer à ma demande ?

A noter que le lotissement à 6 ans maintenant les règles seront donc Caduc dans 4 ans, l'associations des Co-lotis n'a jamais était créer par le lotisseur, la Mairie devrait reprendre le lotissement d'ici quelques mois, ils sont en attentes de rapport concernant les écoulements des eaux pluvial.

Merci par avance de vos réponses.

Par Rambotte

Bonjour.

Une précision de vocabulaire. Le document dont vous parlez est intitulé "Règlement" ou "Cahier des Charges" ?

Par Floo1777

Il est bien intitulé règlement.

Par Al Bundy

Bonjour,

Le lotisseur a déposé la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du lotissement ? La conformité a été contestée ou non pas la maire ?

Par Floo1777

Oui la DAACT a été déposé et contesté par la mairie suite à une mauvaise évacuation des eaux pluviales et donc des travaux ont été demandés par la maire pour résoudre le problème. Les travaux ont été effectués et la maire attend le rapport de la communauté d'agglomération pour valider le résultat des dits travaux.

Par Al Bundy

Doc à ce jour seul le lotisseur peut modifier le règlement suivant un permis d'aménager modificatif.

La modification par les propriétaires suivant le L.442-10 devra attendre.

Mme le Maire m'affirme qu'elle doit faire valider ma demande par son conseil de l'urbanisme
La modification du règlement ne nécessite pas une délibération du conseil municipal (si c'est le sens que vous donnez à "conseil d'urbanisme"). C'est l'autorité compétente, donc ici la maire, qui statue sur la modification sous la forme d'un arrêté.

Par Floo1777

Merci pour votre retour.

Le lotisseur peut modifier le règlement sans faire de demande particulière ?

Dernière chose, la maire m'a dit que si le conseil accepte ma demande elle accepterait ma DP sans modification de règle a-t-elle le droit d'accepter une DP qui va à l'encontre des règles du lotissement ?!

Par Al Bundy

Le lotisseur peut modifier le règlement sans faire de demande particulière ?
Permis d'aménager modificatif.

la maire m'a dit que si le conseil accepte ma demande elle accepterait ma DP sans modification de règle a-t-elle le droit d'accepter une DP qui va à l'encontre des règles du lotissement ?!
L'autorité ne peut pas délivrer une autorisation pour un projet non conforme au règlement du lotissement, comme du PLU ou d'un plan de prévention des risques.

Par Floo1777

Ce dit permis d'aménager modificatif sera donc soumis à validation par la maire ?

Par Al Bundy

Oui, au même titre que le permis d'aménager initial.

Par Floo1777

Merci beaucoup pour votre temps et vos réponses.
Je vous souhaite une bonne fin de journée.