Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Distance d'une façade par rapport à une clôture

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai une question qui m'interpelle liée à la distance entre le mur de la façade de la maison de mon voisin et la cloture qui fait la séparation entre nos 2 terrains.

Selon le PLU la façade de la maison de mon voisin doit être à 4m de la clôture. Comment mesure-t-on cette distance? Est-elle calculée en prenant l'alignement au droit de la gouttière ou bien prend-t-on la distance entre son mur et la clôture? Quelle l'article du code civil ou la jurisprudence qui y fait référence? A noter qu'il y a un bornage effectué par un géomètre. La clôture n'est pas encore réalisée,cela va être fait cette année.

Selon le PLU, et en plus nous sommes en bâtiment de France, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m. Quelle est la référence pour prendre la hauteur? Es-ce la hauteur à partir du terrain naturel avant remblaiement du terrain pour le redresser d'environ de 50cm de terre où es-ce à partir du remblaiement c'est à dire la clôture va faire d'un coté 2m et de l'autre (parti remblayer 2,5m). Même question pour les arbustes plantés à environ 50cm de la clôture. Ces arbustes peuvent-ils dépasser 1,5m du coté remblayé?

En vous remerciant par avance de votre aide,
Cdt,

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai une question qui m'interpelle liée à la distance entre le mur de la façade de la maison de mon voisin et la cloture qui fait la séparation entre nos 2 terrains.

Selon le PLU la façade de la maison de mon voisin doit être à 4m de la clôture. Comment mesure-t-on cette distance? Est-elle calculée en prenant l'alignement au droit de la gouttière ou bien prend-t-on la distance entre son mur et la clôture? Quelle l'article du code civil ou la jurisprudence qui y fait référence? A noter qu'il y a un bornage effectué par un géomètre. La clôture n'est pas encore réalisée,cela va être fait cette année.

La distance de 4m se calcule du mur et non de la gouttière, jusqu'à la limite du mur de clôture si ce dernier vous appartient et qu'il est non mitoyen, ou jusqu'à a la moitié de l'épaisseur de la clôture s'il est mitoyen.

Pour la jurisprudence ou autre, nul besoin. Comme vous le faites remarquer, le PLU fixe une limite entre la clôture et la "façade" de la maison, ce qui est au demeurant parfaitement logique et cohérent.

Selon le PLU, et en plus nous sommes en bâtiment de France, la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m. Quelle est la référence pour prendre la hauteur? Es-ce la hauteur à partir du terrain naturel avant remblaiement du terrain pour le redresser d'environ de 50cm de terre où es-ce à partir du remblaiement c'est à dire la clôture va faire d'un coté 2m et de l'autre (parti remblayer 2,5m).

Par analogie avec une jurisprudence très récente, c'est uniquement la hauteur de la cloture qui devrait être prise en compte:

"Un mur de soutènement n'est pas soumis à la réglementation des clôtures et, lorsqu'un mur de soutènement préexistant est complété par une clôture, seule cette dernière doit respecter la règle de hauteur maximale fixée pour les clôtures. "? CE 13 juill. 2007, M. et Mme Sire: req. no 297775.

Même question pour les arbustes plantés à environ 50cm de la clôture. Ces arbustes peuvent-ils dépasser 1,5m du coté remblayé?

La limite est ici de deux mètres:

Article 670
Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Vous avez répondu "Par analogie avec une jurisprudence très récente, c'est uniquement la hauteur de la cloture qui devrait être prise en compte:"

Si j'ai bien compris c'est la hauteur entre le sol et le point haut de la clôture sans tenir compte du remblaiement. C'est à dire que l'un des 2 cotés de la clôture qui n'a pas été remblayé, la clotûre va faire 2.5m alors que le PLU mentionne 2m. Autrement dit, selon cette jurisprudence on peut tolérer une hauteur d'un mur supérieur à 2m. Merci de confirmer ce point ou de reformuler si j'ai mal interprété votre réponse.

Vous avez écrit que :

"Un mur de soutènement n'est pas soumis à la réglementation des clôtures et, lorsqu'un mur de soutènement préexistant est complété par une clôture, seule cette dernière doit respecter la règle de hauteur maximale fixée pour les clôtures. "? CE 13 juill. 2007, M. et Mme Sire: req. no 297775.

Je suppose que le mur de soutènement c'est la partie en parpaing sur lequel on va fixer la ferronerie ou un grillage. Si c'est cela, en fait selon le PLU et le bâtiment de France, il existe une réglementation , le mur ne doit pas faire plus 1/3 de la hauteur maxi auquelle on est autorisé c'est à dire le mur ne doit pas dépassé 67cm et la ferronerie/grillage pas plus de 133cm pour une hauteur totale de 2m. Mon problème d'où ma question, la hauteur démarre-t-elle à partir du sol remblayé ou du terrain naturel. J'ai posé cette question au service technique de la mairie qui n'ont pas su de me répondre de manière précise.

En ce qui concerne la hauteur maxi des arbres plantés à 50cm de la clôture, selon votre réponse, si j'ai bien compris, elle est de 2m sans tenir compte de la hauteur du remblaiement merci de confirmer.

Par Visiteur

Bonjour,

En complément de mon mail initial j'ai omis de rajouter la question suivante.

Mon voisin veut ériger une clôture non mitoyenne qui fait la séparation entre nos 2 terrains. Il s'agit d'un mur en parpaing de 65cm de haut plus grillage rigide. En revanche il ne souhaite pas crépir les parpaings de mon coté.A-t-il le droit de crépir de son coté mais pas du mien sachant qu'il s'agit d'un mur dont il pleinement propriétaire?Si la réponse est non, puis-je le faire crépir de mon coté sachant qu'il ne m'appartient pas?

Cdt,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si j'ai bien compris c'est la hauteur entre le sol et le point haut de la clôture sans tenir compte du remblaiement. C'est à dire que l'un des 2 cotés de la clôture qui n'a pas été remblayé, la clotûre va faire 2.5m alors que le PLU mentionne 2m. Autrement dit, selon cette jurisprudence on peut tolérer une hauteur d'un mur supérieur à 2m. Merci de confirmer ce point ou de reformuler si j'ai mal interprété votre réponse.

Je serais en effet tout à fait favorable à ce type d'interprétation, qui rejoindrait la jurisprudence mentionnée.

Je suppose que le mur de soutènement c'est la partie en parpaing sur lequel on va fixer la ferronerie ou un grillage. Si c'est cela, en fait selon le PLU et le bâtiment de France, il existe une réglementation , le mur ne doit pas faire plus 1/3 de la hauteur maxi auquelle on est autorisé c'est à dire le mur ne doit pas dépassé 67cm et la ferronerie/grillage pas plus de 133cm pour une hauteur totale de 2m. Mon problème d'où ma question, la hauteur démarre-t-elle à partir du sol remblayé ou du terrain naturel. J'ai posé cette question au service technique de la mairie qui n'ont pas su de me répondre de manière précise.

Selon moi, il n'y a pas de raison de calculer la hauteur à compter du sol naturel, mais bien à compter du remblais qui constitue, dès lors qu'il est achevé, le nouveau sol "naturel". Mais il est vrai que l'on pourrait adopter une interprétation différente.

Toutefois, la loi parle bien de "sol", il n'y a dès lors pas lieu de distinguer selon que celui-ci a été remblayé ou pas.

En ce qui concerne la hauteur maxi des arbres plantés à 50cm de la clôture, selon votre réponse, si j'ai bien compris, elle est de 2m sans tenir compte de la hauteur du remblaiement merci de confirmer.

Je confirme.

Mon voisin veut ériger une clôture non mitoyenne qui fait la séparation entre nos 2 terrains. Il s'agit d'un mur en parpaing de 65cm de haut plus grillage rigide. En revanche il ne souhaite pas crépir les parpaings de mon coté.A-t-il le droit de crépir de son coté mais pas du mien sachant qu'il s'agit d'un mur dont il pleinement propriétaire?Si la réponse est non, puis-je le faire crépir de mon coté sachant qu'il ne m'appartient pas?

S'agissant d'un mur non mitoyen, le copropriétaire n'a pas l'obligation de crépir le mur et vous n'avez pas le droit de crépir sans son autorisation. Rien ne vous interdit en revanche de masquer le mur en mettant de votre côté un pare vue ou un ouvrage assimilé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Vous avez écrit :
Je serais en effet tout à fait favorable à ce type d'interprétation, qui rejoindrait la jurisprudence mentionnée.

Pouvez-vous me communiquer cette jurisprudence?

Vous avez écrit :
Selon moi, il n'y a pas de raison de calculer la hauteur à compter du sol naturel, mais bien à compter du remblais qui constitue, dès lors qu'il est achevé, le nouveau sol "naturel". Mais il est vrai que l'on pourrait adopter une interprétation différente.

Toutefois, la loi parle bien de "sol", il n'y a dès lors pas lieu de distinguer selon que celui-ci a été remblayé ou pas.

Très bien votre réponse est claire mais si j'ai insisté sur ce point car par analogie pour la prise en compte de la hauteur d'une maison (dans mon cas pas plus de 9m selon le PLU) est calculée à partir du sol naturel et non pas à partir d'un terrain remblayé pour éviter tout abus.

Merci de me transmettre cette jurisprudence qui m'autorise à faire une clôture plus de 2m du coté non remblayé car je suis quasi certain que l'Architecte en bâtiment de France va me refuser mon projet si je ne justifie pas la hauteur par une jurisprudence ou d'un texte du code civil.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous avez écrit :
Je serais en effet tout à fait favorable à ce type d'interprétation, qui rejoindrait la jurisprudence mentionnée.

Pouvez-vous me communiquer cette jurisprudence?

Et bien, c'est la jurisprudence mentionnée dans mon premier message, par analogie à votre situation.

Très bien votre réponse est claire mais si j'ai insisté sur ce point car par analogie pour la prise en compte de la hauteur d'une maison (dans mon cas pas plus de 9m selon le PLU) est calculée à partir du sol naturel et non pas à partir d'un terrain remblayé pour éviter tout abus.

Oui, car pour la maison, le PLU prévoit expressément l'exclusion du remblais dans le calcul de la hauteur. Mais faute de précision expresse, je ne vois pas au nom de quoi la clôture devrait être calculé à compter du sol naturel initial.

Merci de me transmettre cette jurisprudence qui m'autorise à faire une clôture plus de 2m du coté non remblayé car je suis quasi certain que l'Architecte en bâtiment de France va me refuser mon projet si je ne justifie pas la hauteur par une jurisprudence ou d'un texte du code civil.

Attention, je n'ai point dit que vous pouviez réaliser une clôture de plus de 2 mètres du côté non remblayé. La clôture devra dans ce cas, être à un niveau différent par rapport au côté remblayé.

Très cordialement.