



Construction d'un mur le long d'une RD

Par alsalles

Bonjour

Mes questions portent sur la construction d'un mur en limite séparative, le long d'une route départementale.

La bande de terre le long de cette route est en zone non constructible sur 7m de profondeur, le reste de la parcelle est constructible (emplacement de ma maison).

La route est passante et bruyante et je souhaite faire élever un mur pour en atténuer la nuisance.

La mairie s'oppose à ce projet:

- du fait du caractère non-constructible de la zone (dans le règlement de lotissement): le règlement de lotissement (et depuis peu, le nouveau PLU) précisent: Le long des voies publiques ou privées : Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :
 - soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
 - soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

- parce que c'est "moche"

Plusieurs questions :

- La mairie a fait élever le long de la route une clôture constituée de 2 rangées de parpaings + grillage rigide. les 2 rangées de parpaings avec fondations ne constituent-ils pas une "construction"
 - une maison récente dans un autre Zone, dans la même configuration (bord de route départementale) et avec les mêmes règles de clôture dans le PLU, ne respecte aucun point de ce PLU. Un mur plein longe la RD. Puis-je m'appuyer sur ce fait pour négocier ?
 - Le PLU rend-il caduque le règlement de lotissement ?
- L'absence de la notion d'inconstructibilité dans le PLU suffit-elle ?
- Quels conseils auriez-vous pour "négocier" avec la mairie.

Merci de votre aide

Par Al Bundy

Bonjour,

Le règlement du lotissement a plus ou moins de 10 ans ?

Que dit le règlement du PLU sur la constructibilité du terrain et les clôtures ?

Par alsalles

Bonjour

Le règlement a moins de 10ans

Le PLU dit:

Le long des voies publiques ou privées :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

Il ne parle pas de "constructibilité" ou non en particulier

Par Al Bundy

Règlement de moins de 10 ans, donc toujours applicable en plus du PLU.
Donc la partie inconstructible ne devrait pas recevoir de construction, ce qu'est la clôture au sens du lexique national d'urbanisme. Le règlement du lotissement définit une construction ?

Par alsalles

Bonjour, le règlement définit ceci:
Le long des voies publiques ou privées :
Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :
- soit d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes (voir palette végétale du lexique) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage,
- soit d'un mur maçonné de 0,50 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage de 1 mètre maximum.

Par Al Bundy

Il s'agit là des règles de composition des clôtures.

Ma question était de savoir si le règlement du lotissement considère une clôture comme une construction. Puisque c'est ce règlement qui interdit les constructions dans une certaine bande, il est bon de savoir s'il inclut une clôture comme construction ou non.

Par alsalles

Le règlement de lotissement ne définit pas cette bande d'inconstructibilité. Par contre il définit la façon de clôturer sur cette bande. Il ne la définit pas explicitement comme une construction.

En plus du règlement, il y a un "cahier des charges" du lotissement, dans lequel cette notion d'inconstructibilité est définie:

[...] les lots comprennent une bande de 7 mètres inconstructible indiquée sur les plans de vente. A ce titre, la partie du lot concernée par cet espace ne pourra faire l'objet d'aucun bâti ni aménagement autre que paysagé [...]

Par Al Bundy

Dans ce cas le cahier des charges semble plutôt clair en autorisant uniquement un aménagement paysagé. Si le règlement peut se périmier au bout de 10 ans, les clauses du cahier des charges demeurent applicables entre colotis. Il semble donc qu'aucune clôture ne puisse être édiflée dans une bande de 7m suivant le plan annexé au dossier d'acquisition, peu importe sa composition.

Par alsalles

Je comprends.

Donc la mairie a fait construire une clôture avec muret et fondation, respectant le règlement de lotissement mais sur une bande de terre réputée inconstructible selon le cahier des charges.

Cette incohérence ne cesse de me laisser perplexe.

Merci du temps que vous avez bien voulu m'accorder

Par chance

il semblerait que le maire fait ce qu'il veut dans sa commune ne bafouant les lois !! ce n'est pas un cas isolé, je connais un ex maire qui habitait à l'extérieur du village qui a fait bétonner le chemin qui menait à son domicile, un autre qui a fait

bétonner une petite cour ouverte dont il se servait de parking ...