



PLU abusif concernant les clôtures ?

Par Tija

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain avec une maison et un garage (en construction) qui ne donne pas sur la voirie. J'ai un droit de passage pour venir jusqu'à mon terrain. Mon terrain fait partie d'un "lotissement" qui n'a que 2 parcelles.

[img]https://ibb.co/FmCD9pp[/img]
[url=https://ibb.co/FmCD9pp]Photo de ma parcelle (379)[/url]

Je reviens d'un rdv avec la mairie car un nouveau lotissement est en cours juste à côté de mon terrain et je voulais connaître le découpage final des parcelles de ce dernier.

J'apprend donc que sur un des côtés de mon terrain (~ 60 mètres), je vais avoir 5 nouveaux voisins.

J'en profite donc pour me renseigner sur le PLU et notamment les règles en matières de clôtures. Et là c'est la douche froide.

Voici l'extrait qui m'intéresse:

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et entretenir.

Les claustras ou murs pleins supérieurs à 1,40m de hauteur sont autorisés seulement sur un linéaire maximum de 8m de l'ensemble du linéaire de clôtures et en limite séparative.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbustes à fleurs.

Hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures sur rue seront limitées à 1,40m.
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 m de hauteur.

Sont interdites :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...).
- les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut
- les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier palme taillée

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Si j'en crois les règles en vigueur, dans le cas de claustras ou murs pleins, seulement 8 mètres (consécutifs) peuvent atteindre les 2 mètres de hauteur, le reste étant limité à 1,40 mètres.

Je trouve déjà complètement aberrant cette règle de 8 mètres complètement arbitraire ne tenant pas compte de la topologie et de la taille du terrain (et que beaucoup de nouvelles constructions ne semblent pas respecter)

Et la définition de "murs pleins" est plus qu'ambigüe. J'ai donc demandé à la responsable du service urbanisme de ma commune via plusieurs exemples de clôtures ce qui entrerait sous leur définition et la réponse est: à peu près tout.

clôture en parpaing: pas bon (évident)
clôture avec mur en parpaing + brise vue PVC: pas bon
clôture en bois ajouré ou persienne: pas bon
clôture en grillage rigide avec lamelle occultante: pas bon

Donc, dès que ça fait 2 mètres de hauteur, c'est forcément sur 8 mètres maximum...

Donc, je suis obligé de mettre une clôture à 1m40 et une haie végétale 0,5m sur 60m sinon adieu mon intimité.

J'ai donc plusieurs questions:

[1] Il y a de nombreuses clôtures sur un autre lotissement proche de mon terrain avec des clôtures > 1m40 et sur bien plus de 8m de long. Comment est ce possible ? On peut demander une dérogation sur un article du PLU ?

[2] Est ce que cette règle de 8m maximum n'est pas abusive ?

[3] Le terme de "mur plein" n'est pas défini clairement dans le PLU. Pour moi une clôture grillage rigide n'a rien d'un mur plein ni d'un claustra mais bon... Peuvent t'ils interpréter ce terme comme bon leur semble ?

[4] Aussi, le PLU fait mention de cas particuliers, notamment en cas d'une topologie atypique. Est ce que 5 voisins différents sur un même côté de terrain ne pourrait pas me faire valoir ce cas particulier ? Comment je préserve mon intimité sans avoir une haie végétale de 60m dont je ne serais pas forcément capable de m'occuper...

J'attends d'avoir des avis sur le sujet avant de reprendre un rdv avec la personne de l'urbanisme.

Merci d'avance.

(J'ai essayé de faire synthétique, mais je crois que j'ai pas réussi...)

Par Isadore

Bonjour,

1. PLU non respecté, et la mairie qui n'a pas (encore) réagi, ou clôture antérieure à cette version du PLU, ou cas particulier

2. Pas d'un point de vue juridique

3. "Mur plein" est en opposition avec "mur ajouré" (claustra) ; un grillage se range dans la catégorie des claustras (murs, parois ou clôtures ajourées).

4. Visiblement ça ne rentre pas dans les exceptions prévues. Si vous ne rentrez dans aucune autre exception, plantez une haie avec des espèces demandant peu d'entretien. Une fois tous les ans ou deux ans, vous embaucherez quelqu'un pour la tailler.

Par Tija

Bonjour @Isadore,

Merci pour cette réponse.

Du coup, quitte à avoir une clôture de 1m40 et une haie, je vais attendre l'arrivée des voisins afin de partager les frais.

Un voisin est bien dans l'obligation de participer au financement d'une clôture (au prorata de la longueur en commun) dans le cas d'une clôture mitoyenne ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si la clôture est sur la limite, elle peut être à frais partagés, mais ce n'est pas obligatoire. C'est à discuter avec le voisin. Votre haie végétale doit être à au moins 50 cm de la limite et sera entièrement à votre charge.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F614]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F614[/url]

Par Isadore

Bonjour,

Non, un voisin n'est pas obligé de participer à l'édification d'une clôture mitoyenne, ni d'ailleurs de vous autoriser à déborder chez lui pour édifier la clôture.

Et ce sauf dans le cas où vous êtes dans le cas particulier de l'article 663 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430068]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430068[/url]

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Cependant l'application forcée de cet article ne vous rendrait pas très populaire chez vos voisins. S'ils refusent, il faudra une procédure judiciaire de plusieurs années.

Par Tija

Et bien merci pour tous ces détails.

Par isernon

bonjour,

par principe, un PLU ne peut pas être abusif, puisqu'il a été adopté par le conseil municipal après une procédure assez longue, qui comprend une enquête publique, qui permet aux habitants de la commune de faire des observations sur ce projet au commissaire enquêteur.

avez-vous fait des observations au commissaire enquêteur ?

il est toujours possible de contester un PLU devant les juridictions administratives.

Voir ce lien :

[url=https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-plan-local-urbanisme,29735.html]https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-plan-local-urbanisme,29735.html[/url]

salutations