



Hauteur de plantation

Par Hipparque

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison en bord de mer, les pieds dans l'eau

Une haie plantée derrière chez moi à 50 cm de la limite séparative me sépare de mon voisin de derrière

Il y a de plus en limite séparative une palissade en plaques de béton vieille de plus de 50 ans

J'ai plusieurs questions :

1- le code civil m'autorise à laisser pousser ma haie jusqu'à 2 m de hauteur alors que le nouveau PLU de ma commune dit 1,80m

Le PLU prime t-il sur la loi ?

2 Les propriétaires successifs du lot de derrière qui veulent voir la mer ont tour à tour surélevés leur terrain pour un total de 80 cm et le PLU ainsi que la jurisprudence je crois précise que la hauteur de la haie se compte à partir du terrain le plus bas

Cela ne m'arrange pas car alors les propriétaire de derrière ont une vue plongeante sur ma terrasse

Puis contourner ce problème en rehaussant également la terre de mon côté et par voie de conséquence avoir une haie qui me protège ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ Le PLU peut être plus restrictif que la loi.

2/ C'est le sol "naturel" qui compte. Donc rehausser votre terrain ne changera rien.

Si vous bloquez la vue vers la mer les voisins peuvent vous assigner pour "trouble anormal de voisinage".

Donc à part des parasols, vous n'avez pas beaucoup de solutions.

Par isernon

bonjour,

1) le PLU peut être plus restrictif que la loi, sinon les PLU seraient inutiles, en la matière les articles du code civil sont supplétifs en l'absence de règles ou d'usages locaux.

voir cet exemple :
[url=https://blog.landot-avocats.net/2021/02/06/que-doit-faire-un-proprietaire-lorsque-les-obligations-du-code-civil-sont-contraires-a-celles-du-plu/http://]https://blog.landot-avocats.net/2021/02/06/que-doit-faire-un-proprietaire-lorsque-les-obligations-du-code-civil-sont-contraires-a-celles-du-plu/http://[/url]

2) donc vous allez enterrer votre maison ? il existe peut-être d'autres solutions plus simples comme un brise-vue, la plantation d'une haie ou autres autour de votre terrasse.

salutations

Par Burs

bonjour,

Le PLU précise les hauteurs de haie ? Ce ne serait pas plutôt les hauteurs de clôtures en général ?

Par Janus2

Bonjour yapasdequoi,

Vous écrivez :

2/ C'est le sol "naturel" qui compte. Donc rehausser votre terrain ne changera rien.

Et non, si les terrains sont de niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où se situe la plantation.

Sinon, si un terrain est réhaussé de plus de 2 mètres, les arbres devraient être enterrés...

Par Hipparque

Une expertise faite par mon voisin d'à côté pour une autre affaire a démontré que mon terrain est le terrain naturel. Dans ces conditions est-il normal que le voisin de derrière puisse rajouter 80cm au terrain naturel sans que je ne puisse rien faire ?

Par Burs

Le PLU ainsi que la jurisprudence je crois précise que la hauteur de la haie se compte à partir du terrain le plus bas.

La hauteur pour une haie se compte à partir du sol du terrain sur lequel elle est plantée, qu'il est été rehaussé ou pas. Je n'ai pas en mémoire qu'un PLU puisse imposer une hauteur de haie inférieure à 2m. Il faut bien distinguer clôture en matériaux et clôture végétale (haie) qui ne répondent pas au même texte.

Par Al Bundy

Bonjour,

Dans ces conditions est-il normal que le voisin de derrière puisse rajouter 80cm au terrain naturel sans que je ne puisse rien faire ?

Vérifiez dans le PLU si l'exhaussement est autorisé, et si oui dans quelles conditions éventuelles.

Peut être aussi dans le règlement de prévention des risques, car vous indiquez être en bord d'eau.

Par Hipparque

Merci pour vos réponses

Je viens d'apprendre que le PLU avait été modifié et autorisait désormais les haies de 2 m ; ce qui me satisfait totalement.