



Hauteur clôture séparative

Par **timy**, le **18/07/2015** à **11:51**

Bonjour,

Extrait PLU de ma commune :

Article 11.16; Clôtures en limites séparatives :Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Mon voisin qui a rehausser son terrain de plus de 1.20 m a obtenu 1 PC modificatif pour en autres construire 1 mur (clôture)de 3.10 m par rapport au TN existant avant construction.

Le Sce Urbanisme me dit qu'il en a le droit puisque la notion TN ou TF ne figure pas sur cet article et qu'il peut donc se baser sur son TF. Est ce la bonne lecture car je me retrouve, dans ce cas, avec 1 mur de plus de 3 m !

Merci pour votre aide.

Par **moisse**, le **18/07/2015** à **18:29**

Le service urbanisme donne des autorisations sous réserve du droit des tiers.

En outre contrairement aux affirmations, il est tenu compte du niveau naturel puisque des coupes sont exigées lors du dépôt de permis.

Dès l'affichage du panneau vous pouvez donc contester le permis modificatif auprès de la commune ET du pétitionnaire.

Par **timy**, le **19/07/2015** à **11:21**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

J'ai déjà déposé 1 recours pour ce problème et beaucoup d'autres, qui a été rejeté car non réponse de la Mairie dans les 2 mois.

Sur le PC le mur apparait avec la coupe (1 partie "grisée" qui doit correspondre au mur de soutènement et une partie blanche qui correspond au mur de clôture)

En fait , je voudrai prouver au Sce urbanisme que la lecture suivante, est la bonne :

A partir de chez moi le mur de clôture (mur de soutènement + mur de clôture) doit être considéré uniquement comme un mur de clôture et celui ci ne doit pas dépasser la hauteur de 2 m à partir de mon sol (sol existant avant travaux).

Y a t il une loi ou jurisprudence qui existe à ce propos et savoir si ma lecture est correcte ?

Merci

Par **moisse**, le **19/07/2015** à **15:30**

J'ai vu une discussion semblable à la vôtre dont le succès est issu de l'article 678 du code civil, le remblaiement ayant eu pour effet d'aggraver la vue directe sur votre terrain, ce qui contraint le voisin a reculer son remblaiement à 190 cm de la limite de propriété.

Par **timy**, le **19/07/2015** à **19:17**

Merci pour votre réponse,

Nous devons entamer une procédure judiciaire au Civil pour toutes les infractions constatées et en particulier pour création de vue à l'avant (construction d'une plateforme pouvant être assimilée a une terrasse surélevée et posée sur fondations) et à l'arrière pour le rehaussement du terrain.

A ce jour, je voudrai juste empêcher la construction de ce mur de 3 m pour éviter la création d'une nouvelle nuisance(déjà nombreuses).Le mur construit actuellement est de 2 m à partir de chez moi.

La Mairie m'a indiqué que ce mur n'était pas l'objet de du PC modificatif (et n'avait pas lieu d'être sur mon recours), toutefois le PCMI5 montre bien un mur de 3.10 m.

Sur le PC initial, il est indiqué dans le descriptif du projet la construction d'un muret variant entre 0.90 et 2.00 m complété d'un grillage en limite séparative, le tout d'une hauteur totale de 2.00m par rapport au TN.

Le maçon de mon voisin me confirme que le mur va être surélevé.

Quelle est la loi à ce sujet ?

Merci.

Par **moisse**, le **20/07/2015** à **08:32**

Hélas pas besoin de demande d'autorisation pour ce mur.

Par **talcoat**, le **21/07/2015** à **11:50**

Bonjour,

Je ne suis pas de cet avis.[smile3]

La situation est particulière puisque le voisin a procédé à un exhaussement de ses terres et que la référence en matière d'urbanisme est bien le niveau du terrain naturel.

Donc, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de clôture, le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après un apport de remblais.

Le mur étant soumis au régime des murs de clôture, il doit donc respecter les prescriptions du règlement du PLU en matière de hauteur.

Cordialement

Par **timy**, le **21/07/2015 à 16:18**

Bonjour,

Merci beaucoup pour cette information.

J'ai également un autre problème qui faisait également partie du recours gracieux déposé en Mairie et rejeté car non réponse dans les 2 mois.

Le pétitionnaire a modifié la hauteur du terrain naturel sur son PC modificatif par rapport au PC initial, ce qui a pour conséquence de permettre son dépassement de hauteur de pignon par rapport au PLU (+ de 7 m à l'égout de toit). Pouvez vous me confirmer que cela est également illégal.

Merci

Par **talcoat**, le **21/07/2015 à 19:13**

Bonjour,

Pas besoin de confirmation pour déclarer illégal une "manipulation" des cotes de niveau dans la présentation d'un dossier de permis de construire.

Voir le règlement du PLU article 10 hauteur des constructions et déterminer la base de référence (terrain naturel, cote NGF...) sachant qu'en l'absence de précisions le juge administratif retiendra le terrain naturel.

Cordialement