



Mur de clôture en limite de propriété

Par **sepsie**, le **10/01/2014** à **15:13**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison qui faisait partie d'un corps de ferme divisé en deux lots. Notre maison est donc mitoyenne avec celle de nos voisins. Le terrain devant les maisons était jusqu'à présent en légère pente. Les voisins ont terrassé leur partie, nous en avons profité pour décaisser un peu de notre côté (90cm) et monter un mur de soutènement sur notre partie et à nos frais (le mur dépasse du sol de nos voisins de 30cm).

Notre coin terrasse est donc juste en dessous de celle des voisins (1.40m) qui nous surplombent.

Nous souhaitons surélever notre mur de soutènement d'un mur de clôture pour l'intimité de chacun.

La mairie nous confirme que la hauteur légale d'une clôture est de 1.60m, et selon le maire, les 1,60m sont à calculer à partir de NOTRE sol et pas celui de nos voisins, ce qui revient à dire que notre mur de soutènement est assimilé à un mur de clôture et que nous ne pouvons donc plus le surélever que de 20cm, ce qui est loin d'être une solution pour pallier au vis-à-vis entre les deux terrasses.

Merci de nous dire ce que vous en pensez car le maire et le délégué à la voirie sont apparentés à la famille de nos voisins et, outre le fait que nous rencontrons de grosses difficultés à obtenir des renseignements de leur part (ils ont mis 2 ans à nous donner réponse pour la hauteur légale de clôture en limite de propriété), nous commençons à douter de leur parfaite neutralité dans cette affaire (la plaie des petites communes de campagne où les passe-droit sont de mises...).

Nous savons que nos voisins ne veulent pas entendre parler d'un mur. A la question du vis-à-vis ils répondent qu'ils seraient d'accord pour une haie, ceci étant impossible car ils entendent par là que NOUS mettions une haie de notre côté ! Nous nous demandons bien quelle genre de haie pourrait monter jusqu'à 3m de hauteur (!!) et par ailleurs, il est hors de question pour nous d'assurer l'entretien et les frais d'une haie. Nous souhaitons monter un mur et l'habiller

en pierres dorées de notre côté pour respecter l'harmonie avec la maison.
D'avance merci pour votre aide qui nous permettra d'avancer dans ce dossier.
Cordialement.
CM

Par **moisse**, le **10/01/2014** à **18:37**

Bonjour,
Franchement vous cherchez midi à 14h.
Il vous suffit de consulter en mairie le POS/PLU qui vous indiquera la hauteur maximale et la consistance des clôtures à l'alignement (avec la voirie) et en séparation (avec le lot voisin).
Vous n'avez pas besoin d'attendre 2 ans pour lire les quelques lignes en question.
La hauteur s'apprécie en fonction du niveau naturel du terrain coté à Zéro.

Par **sepsie**, le **14/01/2014** à **23:26**

Bonsoir et merci pour votre réponse même si je ne comprends pas en quoi vous trouvez que nous cherchions midi à 14h (?)
La mairie étant ouverte seulement 3*2heures dans la semaine, il nous avait semblé tout aussi simple au début de notre idée de demander directement au délégué à la voirie que nous croisons régulièrement en dehors.
Ces travaux n'étant pas urgent (la maison voisine étant une résidence secondaire), nous avons certes laissé traîner, étant déjà bien affairés par ailleurs.
Nous nous repenchons aujourd'hui sur la question.

Pouvez-vous m'expliquer ce que vous entendez par "côté à zéro" ? Avez-vous une idée de comment définir le niveau naturel du sol maintenant que notre voisin a rehaussé un peu pour aplanir et pouvoir terrasser et nous qui avons décaissé? Par ailleurs, quelle date fait foi pour ce niveau naturel ? De notre côté, ce que nous avons décaissé semblait être de la terre de remblai, il y avait plein de morceaux de briques, tuiles etc. Qui doit-on éventuellement solliciter pour légiférer sur ce point ? Nous tenons à faire les choses dans le respect des règles mais force est de constater que nous avons du mal à savoir ce que nous pouvons faire ou pas.

Merci pour votre aide

Par **moisse**, le **15/01/2014** à **08:57**

Bonjour,
Si la mairie est ouverte une heure par jour, on y va pendant cette heure. AU moins pour savoir s'il existe un POS, un PLU ou rien du tout.
Demander au responsable de la voirie des détails techniques et/ou juridiques sur la consistance de dispositions d'urbanisme n'est pas prudent. Il vaut mieux s'adresser au service instructeur des permis c'est à dire à la subdivision de l'équipement.

Le niveau naturel du sol est celui qui est obligatoirement rappelé sur les plans présentés pour l'obtention du permis de construire, indiqué par le géomètre avec une cote NGF.

Souvent on cote ce niveau naturel à "zéro" pour établir une échelle de niveau relative et coter les différentes hauteurs, planchers bas et hauts, toiture, égout de toit..

En ce qui me concerne je pense que vous êtes dans votre droit.

Aussi je vous suggère de déposer une DP avec plan en coupe de l'ouvrage, plan de situation, photos et tout le tralala, et d'attendre une position officielle qui sera certainement élaborée pas les services de l'Etat.

Par **Titiduloiret**, le **15/01/2014** à **12:07**

Bonjour,

Vue les moult difficultés que vous rencontrées, retrouver l'origine du niveau naturel "zéro" suivant l'année de construction de votre corps de ferme ne va surement pas être évident.

Je vous suggère une solution ultra rapide et acceptable si vous l'accepter pour clos votre situation. Vous déposer une DP si votre emprise au sol est inférieure ou égale a 20 m² ou un PC si votre emprise au sol est supérieure pour la construction d'un abri buche hauteur 3 mètre, X mètres de longueurs par 0,50 cm de largeur(exemple). Cette abri sera considéré comme une construction et non comme un mur de clôture.

Cordialement

Par **alterego**, le **15/01/2014** à **14:03**

Bonjour,

Je crains que vous n'avez été mal renseigné depuis le départ.

Vous écrivez "nous en avons profité pour décaisser un peu de notre côté (90cm) et monter un mur de soutènement sur notre partie et à nos frais (le mur dépasse du sol de nos voisins de 30cm)"

En **dépassant de 30cm** le sol du fonds supérieur, vous avez réalisé un mur mitoyen ou présumé tel. Il sert de clôture aux deux fonds, d'où il ne reste que ces 20cm de surélévation maximum autorisée.

Désolé

Cordialement.

Par **moisse**, le **15/01/2014** à **18:06**

Bonsoir,

Non, Le mur est seulement présumé mitoyen.

Et je ne suis pas d'accord sur la surélévation disponible. En effet si le mur était mitoyen, un des propriétaires n'aurait qu'un droit à surélévation de 20 cm et l'autre d'1.20 m pour le même

mur ??