

LES CLÔTURES

Le droit de se clore

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception prévue à l'article 682 du Code civil qui traite de la servitude de passage en cas d'enclave.

Attention : le mur qui prive les voisins de vue ou d'ensoleillement peut être générateur de troubles de voisinage.

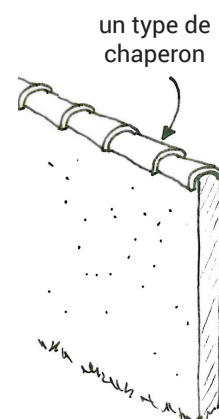
Hauteur des clôtures

Il faut distinguer les clôtures sur rue et celles en limites séparatives.

La hauteur et la nature de la clôture peut être précisée dans le règlement du PLU ainsi que dans le règlement ou le cahier des charges des lotissements.

À défaut de règlements ou d'usages locaux, le Code civil fixe les hauteurs des murs de clôture :

- / dans les villes de plus de 50 000 habitants : 3,20 m y compris le chaperon,
- / dans les villes de moins de 50 000 habitants : 2,60 m y compris le chaperon.



Les formalités préalables à l'édification d'une clôture

Création

Les clôtures sont dispensées de toute autorisation, sauf si la collectivité a pris une délibération pour les soumettre à autorisation, ce qui est le cas dans un grand nombre de communes. La création d'une clôture est alors soumise à **Déclaration Préalable***.

Dans le cas où une autorisation n'est pas nécessaire, les clôtures doivent cependant respecter le règlement du PLU ou du lotissement.

Ne sont pas soumises à autorisation :

- / les haies vives ou les fossés,
- / les clôtures relatives aux activités agricoles et forestières.

La déclaration préalable, le délai d'instruction

Le délai d'instruction est de 1 mois sauf dans les périmètres de protection d'un monument historique, les AVAP ou AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), anciennement ZPPAUP, où il est de 2 mois car la demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Celui-ci a 1 mois pour donner sa décision : un silence vaut un avis favorable.

L'Architecte des Bâtiments de France donne des indications quant à l'installation de la clôture (couleurs, matériaux, etc.). La commune peut accepter cette décision ou saisir le Préfet de Région en cas de désaccord. La décision du Préfet de Région prévaut sur celle de l'Architecte des Bâtiments de France.

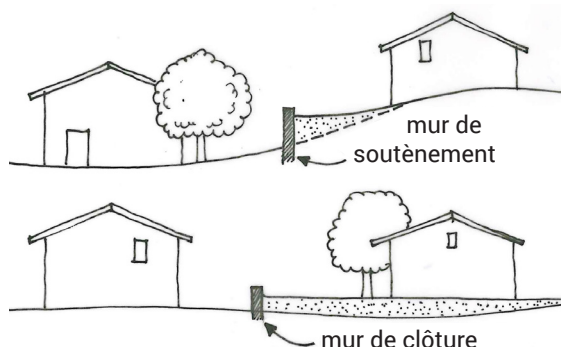
Les formalités postérieures à la délivrance de l'autorisation

L'affichage de l'autorisation des installations et travaux divers sur le terrain est assuré par les soins du bénéficiaire de cette autorisation sur un panneau rectangulaire** dont les dimensions sont supérieures à 80 cm de haut. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation, la nature et les caractéristiques des installations ou travaux et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer visibles et lisibles de la voie publique pendant au moins 2 mois et pour toute la durée du chantier.

Le mur de soutènement et mur de clôture

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds riverains n'est pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (jurisprudence : CE, 10 févr. 1997, no 119441, Renollet).

En revanche, 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 apport de remblais (jurisprudence : CE, 18 nov. 1992, no 97363, Cne de Fuveau).



Les autres formes de clôture

- / Un fossé avec un seul rejet de terre appartient au propriétaire du terrain sur lequel a été effectué ce rejet.
- / On ne peut pas forcer son voisin à céder la mitoyenneté d'une clôture.
- / Si une haie mitoyenne comporte des arbres isolés d'une trop grande hauteur, on peut obliger son voisin à arracher ces arbres.
- / Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la remplacer, de son côté, par un mur privatif (dont le voisin pourra acquérir la mitoyenneté).
- / Les produits d'une haie mitoyenne (fruits, etc.) sont partagés par moitié, quel que soit le côté où ils se situent ou tombent.

RÉFÉRENCES

Code civil :

/ Art. 647 : droit de se clore

/ Art. 663 : « 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 ... »

/ Art. 653 à 665 : murs

/ Art. 666 à 670 : autres types de clôture

* Code de l'urbanisme : article R 421-12

** Code de l'urbanisme : article R 424-15