

SEPTEMBRE 2012



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Les servitudes et relations entre voisins

LES CLÔTURES

Le Code civil établit une distinction entre les murs de clôtures et les autres clôtures (grillage, ou haie par exemple). Est considéré comme mur tout ouvrage de maçonnerie formé de matériaux tels que pierres, briques, parpaings liés entre eux par un mortier de ciment, de plâtre ou d'enduit formant un tout solidaire... Les autres modes de clôture peuvent être des haies, fossés...

LA CONSTRUCTION D'UN MUR MITOYEN DE CLÔTURE

- si deux propriétaires voisins sont d'accord, ils décident ensemble de l'emplacement du mur (en général à cheval sur la limite séparative), de sa hauteur, de son épaisseur et des matériaux utilisés. La répartition des dépenses se fait en règle générale par moitié. L'accord doit être rédigé en deux exemplaires signés par les parties.
- si un seul propriétaire souhaite la construction d'un mur, dans les villes et faubourgs, il peut imposer à son voisin sa réalisation et l'obliger à participer aux dépenses.

LA POSE D'UNE CLÔTURE EST-ELLE SOUMISE À AUTORISATION ?

Une clôture est utilisée pour clore un espace, séparer deux propriétés. Le droit de se clore est reconnu à tout propriétaire, sous réserve de ne pas supprimer, ou rendre incommode l'exercice de servitudes légales ou conventionnelles (droit de passage, servitude d'écoulement des eaux ...) ou de ne pas occasionner de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage. "Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception" (*c. civ : art. 647*).

Ce droit permet de barrer l'accès de sa propriété, c'est une conséquence directe du droit de propriété. Ce n'est qu'une faculté, il peut toutefois être aménagé en fonction de circonstances locales.

En raison de leur nature ou de leur faible importance, les clôtures sont dispensées de permis ou de déclaration préalable sauf dans les cas prévus par l'art R.421-12 du code de l'urbanisme :

« *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'[article L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*

b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;*

- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article [L. 123-1](#) ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. ».

Des réglementations spécifiques s'appliquent aux clôtures électriques.

QUELLE EST LA HAUTEUR RÉGLEMENTAIRE D'UN MUR DE CLÔTURE ?

Il convient, en premier lieu, de se renseigner auprès du service d'urbanisme de la mairie afin de prendre connaissance, s'il en existe, des règlements particuliers (PLU, carte communale) ou des usages locaux.

A défaut d'usage, tout mur de séparation entre voisins construit doit avoir au moins 3 m 20 de hauteur, compris le chaperon dans les villes de plus de 50 000 habitants, et 2 m 60 dans les autres.