



- Mars 2018 -



► LES CLÔTURES ◀

■ PRÉAMBULE :

La clôture est une barrière physique, construite ou végétale, délimitant une propriété entre riverains ou en bordure d'espace public. La réglementation qui fixe les règles est précisée dans le règlement d'urbanisme en vigueur (R.N.U ou P.L.U.). Les dernières modifications du règlement d'urbanisme applicable à votre propriété permettent de préciser les matériaux autorisés et leur mise en oeuvre.

■ 1 - LES DÉMARCHES PRÉLIMINAIRES

Une vérification précise des limites de propriété doit être faite avec les propriétés riveraines et en cas de doute ou de litige, l'intervention d'un géomètre expert doit être requise (le bornage est à faire enregistrer aux bureaux des hypothèques).

Concernant les limites avec le domaine public, la demande d'un arrêté d'alignement est nécessaire.

Démarches auprès du service d'urbanisme de votre commune. Il s'agit de s'informer du règlement en vigueur qui fixe en détail :

- la hauteur maximale des clôtures à édifier,
- les matériaux autorisés pour l'édification des clôtures,
- les distances à respecter par rapport aux voies de desserte de votre propriété.

Cet ensemble de règles vous permettra de définir avec précision, un cahier des charges à remettre aux entreprises chargées des travaux. Lors de cette démarche, le service d'urbanisme pourra vous préciser les formulaires à remplir en fonction de l'importance de votre projet :

- déclaration préalable,
- accords des riverains,
- permis de construire modificatif, si permis de construire en cours de validité.

Les architectes conseil du C.A.U.E. sont à votre disposition pour vous guider dans vos démarches.

■ 2 - LA RÉGLEMENTATION

La délivrance d'un arrêté de non opposition à votre déclaration préalable est indispensable avant la réalisation des travaux. Le respect des préconisations indiquées dans l'arrêté est indispensable.

Les articles du P.L.U. ou du R.N.U. à prendre en compte :

▶ Article ACCÈS et VOIRIE

Il fixe les aménagements des accès à la voirie mais aussi la desserte et l'accès des services de secours. La demande d'une autorisation administrative peut en modifier les conditions (retrait et largeur). La création d'une plateforme de raccordement est souvent nécessaire. Dans le cas d'un accès existant dangereux, l'Administration est en droit de vous demander la création d'un nouvel accès sur une voie secondaire. La demande d'un arrêté d'alignement est nécessaire pour fixer les limites futures entre le domaine public et votre propriété (rappel).

▶ Article CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le paragraphe concernant les clôtures est à respecter : il précise les matériaux autorisés ainsi que la végétation (variété et hauteur). Attention un nombre important de communes interdit la pose de panneaux opaques en bois ou en métal. La construction des murs bahuts* ne devra pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Le choix des matériaux utilisés est important. Il devra figurer dans une notice qui précisera ces choix :

- composition du mur bahut* et couleur des enduits ou type de pierres utilisées,
- détails des grillages et couleur,
- type de végétaux, hauteur et distance de la haie par rapport à la limite séparative.

Les délais d'instruction de votre demande sont variables et tiennent compte des consultations complémentaires (voirie, Architecte des Bâtiments de France ...).

Votre demande doit comporter au minimum :

- plan de situation,
- extrait cadastral,
- plan de masse du terrain avec les emplacements précis de la clôture à réaliser,
- une notice descriptive précisant les matériaux utilisés,
- une coupe indiquant les hauteurs,
- des photos.

■ 3 - LES TRAVAUX INDUITS

- Raccordement aux réseaux enfouis (eau, gaz, électricité et téléphone) : ils devront être repérés et protégés avant les travaux.
- Raccordement des exutoires des bassins de rétention à un vallon à préserver. Servitudes de passage de canalisations des riverains à conserver.
- Reprise des fondations d'un mur existant en cas de surélévation.
- Aménagement paysager en fin de chantier (remise en état et plantations nouvelles).

■ 4 - LES RÈGLES DE PLANTATION

Référence : article 671 et 673 du code civil et règlements d'urbanisme (P.L.U et lotissement)

- à une distance de moins de 2 mètres les plantations ne peuvent dépasser 2 mètres,
- calcul de la distance : entre l'axe de l'arbre et la limite de propriété,
- obligation d'élaguer : tout propriétaire est tenu de couper les branches de ses arbres lorsqu'elles dépassent la limite séparative.

■ 5 - LES INTERVENANTS EXTÉRIEURS

- Les géomètres experts sont régulièrement appelés à se prononcer sur la réalisation des clôtures et les négociations avec les riverains
- Les concessionnaires pour des déplacements d'alimentation ou de compteurs.

*Mur bahut ▪Hauteur maximum 1/3 de la hauteur de la clôture
▪Mur de soutènement du grillage
▪Un bahut en cas de soutènement - Prescription de la norme NF DTU 20.1