

# FICHE D'URBANISME : LES CLOTURES

## Ce que dit la loi

### Code de l'urbanisme

Sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R\*421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.


L'article R412-12 précise :  
Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.



*Le conseil  
Municipal n'a  
pas pris de  
délibération  
pour soumettre  
les clôtures à  
déclaration  
préalable*

## Il n'y a donc pas d'autorisation à obtenir.

Mais la commune possède un Plan Local d'Urbanisme et son règlement qu'il faut respecter



**Département de Haute- Garonne**

**COMMUNE DE  
PRADERE-LES-BOURGUETS**

**2<sup>ÈME</sup> MODIFICATION DU PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

<b>PIECE ECRITE DU REGLEMENT</b>	<b>4-1</b>
----------------------------------	------------

Publication le :  
Approbation le :

Janvier 2012

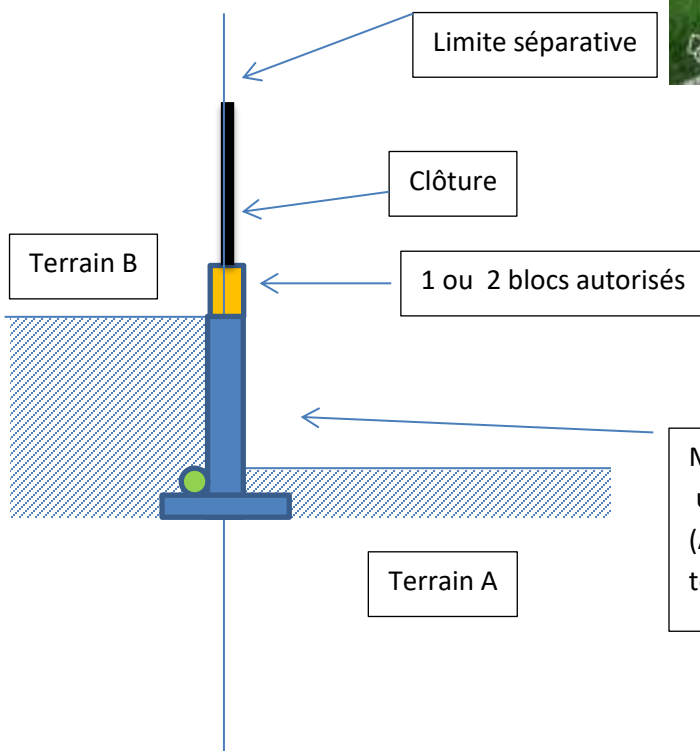
## Règlement PLU

### Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- Par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive.
- par un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre surmonté d'une grille.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'une haie vive.



Mur de soutènement, n'est pas considéré comme une clôture et peut être mitoyen ou non.  
 (Aucune formalité quelque soit la hauteur, en pratique il est toléré, 40 cm au-dessus du niveau du sol)

# La mitoyenneté

(Pour information, se référer aux textes officiels et en particulier au Code civil)

**La mitoyenneté peut être définie comme un régime d'indivision forcée qui concerne les clôtures séparatives : murs, haies, fossés. Il ne s'agit pas d'une servitude mais d'un véritable droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun.**

---

Une clôture mitoyenne, c'est une clôture qui appartient indivisément à chacun des deux voisins. Ils ne sont pas propriétaires de la clôture jusqu'à son axe médian : cette clôture est commune entre eux deux, ils en sont **copropriétaires**.

On parle de copropriété forcée parce que cet état d'indivision est en principe perpétuel.

Lorsque deux propriétaires voisins décident de construire à frais communs une clôture assise sur la limite séparative, elle est mitoyenne. La mise en place de cette clôture, mitoyenne dès l'origine, résulte d'un accord amiable.

On peut aussi acquérir amiablement la mitoyenneté d'une clôture déjà réalisée sur son terrain. L'acquisition de la mitoyenneté constitue un transfert de propriété et nécessite un document d'arpentage ainsi qu'un acte notarié, rédigé par votre notaire. Elle a en effet pour conséquence de déplacer la ligne divisoire des propriétés car la moitié de la bande sur laquelle repose la clôture appartient désormais privativement à chacun des voisins. L'acquéreur doit payer la moitié du coût de celle-ci et la moitié de la valeur du sol sur lequel elle est bâtie.

Le régime de la mitoyenneté ne s'applique pas aux clôtures appartenant au domaine public. Seul une clôture dépendante du domaine privé de la collectivité ou de l'état pourrait être mitoyenne.

La hiérarchie des modes de preuve qui permettent d'établir la mitoyenneté est la suivante

- La prescription acquisitive : appuyer un bâtiment contre la clôture de son voisin pendant trente ans, sans protestation de sa part, permet de revendiquer la mitoyenneté de la partie de la clôture utilisée.

- Le titre : c'est l'acte notarié qui va préciser si la clôture est privative ou mitoyenne, mais si ce titre n'est pas commun aux deux voisins, il ne constitue qu'une présomption soumise à l'appréciation du juge.
- Les marques de non mitoyenneté de la clôture (art. 654 du Code Civil) : par exemple, lorsque le sommet de la clôture a un plan incliné ou encore lorsque ce mur possède un filet ou des corbeaux d'un seul côté, il est présumé appartenir à un seul propriétaire, celui vers lequel se dirige le plan incliné ou du côté duquel se trouvent les corbeaux ou le filet.
- Les présomptions de mitoyenneté de la clôture (art. 653 et 666 du Code Civil)

#### Les droits des copropriétaires mitoyens :

- Chacun des voisins peut appuyer des constructions contre la clôture et y enfoncer des poutres, avec le consentement de l'autre propriétaire de la clôture ou, à défaut d'un expert.
- Chaque propriétaire peut aussi appuyer des plantations en espalier, à condition de ne pas dépasser la crête de la clôture.
- Chacun peut louer à des fins publicitaires la face de la clôture qui se trouve du côté de son terrain sans en référer à son voisin et sans avoir à partager la redevance perçue.
- Aucune ouverture (portes, fenêtres) ne peut être pratiquée dans une clôture mitoyenne sans l'accord du voisin.
- Tout copropriétaire peut surélever la clôture mitoyenne. Il en supporte alors seul les frais car la partie exhausmée est sa propriété. Si la clôture mitoyenne n'est pas en mesure de supporter la surélévation, celui qui veut l'exhausser doit la faire reconstruire en entier à ses frais.

#### Les obligations des copropriétaires mitoyens :

- Les deux voisins doivent contribuer en commun aux charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction d'une clôture mitoyenne.  
Cette règle se trouve cependant écartée lorsque les travaux sont rendus nécessaires par le fait d'un seul des propriétaires : ainsi, le propriétaire qui démolit son immeuble doit effectuer les travaux d'imperméabilisation de la clôture mitoyenne subsistante, désormais soumis sans protection aux intempéries.