Clôture conflit mairie

Par LJII

Bonjour a tous,
Je me trouve dans une situation délicate avec ma mairie et je cherche des conseils et connaitre mes droits.
*J'ai réalisé une demande préalable de travaux pour une clôture, j'ai reçu la décision de non opposition de la mairie et ai engagé les travaux.
Sachant qu'un de mes voisins a reçu la sienne également avant moi.

Aujourd'hui avant la fin du délai légal de 3mois la mairie me retire l'autorisation au motif que ma clôture devait être a 1m a l'intérieur du lot, selon article 11 du règlement du lotissement.
J'ai échanger avec l'adjoins au maire qui me dit que même si l'article est ambigu et contient une erreur il n'a pas été pensé comme cela !

Je vous transcrit l'article :

« En bordure de la voie de desserte interne du lotissement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.50m.
Celui-ci sera obligatoirement constituée d'une haie plantée à 0.5m a l'intérieur de chaque lot, et pourra éventuellement être doublée d'un grillage implanté derrière la haie, a 1m a l'intérieur du lot.
La hauteur du grillage éventuel sera elle aussi limitée à 1.5m ».

La ou le litige se situé c'est sur «elle aussi limité », l'utilisation de l'adverbe admet deux entités différentes et signifiant la comparaison d'égalité entre celles-ci

Suis-je dans mon droit en ayant posé en limite de parcelle ?

De plus lors du courrier de la mairie celle-ci a volontairement omis cette " elle aussi limitée" dans sa justification. a elle le droit tronqué le texte dans un document officiel ??

il me reste 5 jours pour contesté par recommandé cette decision

Merci d'avance a tous

Par Isadore

Bonjour,

De ce que je comprends :
- la hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètres
- elle doit être constituée d'une haie plantée à 0,5 mètre de la limite ;
- elle peut être doublée d'un grillage établi à 1 mètre de la limite ;
- la hauteur du grillage est limitée "elle aussi" à 1,5 mètres (même hauteur que la clôture qui sera forcément une haie).

Je vous avoue ne pas voir d'ambiguïté, et il me semble interdit de mettre quoi que ce soit sur la limite "en bordure de la voie de desserte interne du lotissement". Il est question d'une clôture doublée d'un grillage, je ne vois pas d'autres éléments qui pourraient avoir une hauteur dans cet article.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui me paraît contestable dans le règlement du lotissement est la prescription sur la position de la clôture, obligatoirement en retrait.

Dans un vieil arrêt du 3 février 1913 qui n'a jamais été contredit, la cour de cassation a affirmé que le droit de clore son héritage (article 647 du code civil) résulte essentiellement de celui de la propriété. Cela implique un droit de se clore en limite de propriété et donc le droit de poser un grillage non pas à un mètre de la limite mais à la limite exactement.

Il en va différemment des haies végétales pour lesquelles l'article 671 du code civil impose un retrait déterminé par les règlements ou les usages. A défaut de règlement ou d'usage local, les distances à respecter sont de 0,5 m pour les arbrisseaux et 2 m pour les arbres hauts de plus de 2 m. Le règlement du lotissement suit la règle générale en matière de plantations. Mais le grillage n'est pas une plantation.

Par Prana67

Bonjour,

D'accord avec Nihilscio. Il faut demander une modification du règlement du lotissement (voir L. 442-10 du code de l'urbanisme) en basant la demande sur l'arrêt cité.

Par Nihilscio

L'autorité administrative devra modifier le règlement mais, pour ce qui concerne le demandeur de l'autorisation d'urbanisme, il y a matière à contester le retrait sur le motif de l'illégalité du règlement.

Par LJII

Merci a tous pour vos réponses :

J'ai trouver cela :
Les communes ont une compétence de principe dans la délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour les non-oppositions à déclaration préalable (code de l'urbanisme, art. L.422-1). Lorsque le maire délivre une autorisation d'urbanisme qui sera ensuite annulée, le permis accordé ou la non-opposition à déclaration préalable devient illégal. Or, en application d'une jurisprudence, toute illégalité dont l'administration est fautive et peut donner lieu à indemnisation.

Je n'ai pas trouver la jurisprudence en revanche.

Mon objectif est de ne pas dépenser encore des centaines d'euros alors que j'avais l'accord de la commune.

Je vais essayer de jouer sur la prise en charge des travaux modificatif par la mairie pour me conformé a leur demande, dans le cas contraire contester en m'appuyant sur la jurisprudence cité par nihilscio.

Toutefois un arrêt te contredis, arrêt du 21 juillet 2009, le Conseil d'État a précisé que, un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Aussi sur le fait que L'article R. 651-1 du Code rural et de la pêche maritime qui prévoir que, est réputé clos « tout terrain entouré,[...] par toute autre clôture continue et équivalente faisant obstacle à l'introduction des animaux »

Une clôture consiste ainsi en tout ce qui vise à empêcher la pénétration d'un tiers ou d'animaux dans une propriété.
Une haie ne saurait empêché un animal de pénétré sur ma propriété .

Et je me retrouve donc dans la même situation
PERDU

Par LJII

Pour revenir sur la jurisprudence je pense que cela tombe a l'eau, en effet L'article R. 651-1 du Code rural et de la pêche maritime prévoir que, est réputé clos « tout terrain entouré, soit par une haie vive, soit par un mur, une palissade, un treillage, une haie sèche d'une hauteur d'un mètre au moins, soit par un fossé d'un mètre vingt à l'ouverture et de cinquante centimètres de profondeur..."

En l'occurrence la mairie imposant la Haie vive, c'est elle qui sera réputé clore le terrain, sont implantation a 0.5m elle

respecte toute les règles comme tu l'a énuméré.

Il ne me reste que le préjudice subit pour que la mairie prenne en charge le travaux de mise en conformité.

D'autres idée ou avis ?

Par Nihilscio

Ni dans la jurisprudence du conseil d'État ni dans le code rural on ne trouve rien qui soit contradictoire avec l'arrêt de la cour de cassation du 13 février 1913. Une clôture peut être posée en retrait. Mais un règlement ne peut interdire une clôture non végétale en limite.

Il ne me reste que le préjudice subit pour que la mairie prenne en charge le travaux de mise en conformité.
Quels travaux de mise en conformité ?

Par LJII

Bonjour, a tous après pas mal de recherche il en ressort la chose suivantes:

Le règlement en lui même n'interdit pas la clôture mais impose les matériaux de celle ci, la commune via les différentes règles d'urbanisme peux imposer les hauteurs et matériaux qui composerons la clôture , ici la clôture est obligatoirement végétale.
Les clôtures végétalisé répondent donc aux règles de l'article 671 du code civil impose un retrait déterminé par les règlements ou les usages. A défaut de règlement ou d'usage local, les distances à respecter sont de 0,5 m pour les arbrisseaux, conforme au règlement du lotissement.

J'ai donc le droit de mettre une clôture en limite de parcelle, mais végétal, et sous le respect de l'article ci-dessus

Je m'oriente donc vers l'option suivante via un courrier :

Sur le principe que :
Les communes ont une compétence de principe dans la délivrance des permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour les non-oppositions à déclaration préalable (code de l'urbanisme, art. L.422-1). Lorsque le maire délivre une autorisation d'urbanisme qui sera ensuite annulée, le permis accordé ou la non-opposition à déclaration préalable devient illégal. Or, toute illégalité dont l'administration est fautive peut donner lieu à indemnisation.
Il faudra alors pouvoir prouver que l'administration a commis une faute en délivrant un permis pour une construction qui ne respectait manifestement pas une règle d'urbanisme.

La faute étant matérialisée par l'annulation de la décision initiale.

Qu'en pensé vous ?
Deux jours je fait et refait tout les sites possible pour étayé mes propos !!!

Par Nihilscio

J'ai donc le droit de mettre une clôture en limite de parcelle, mais végétal, et sous le respect de l'article ci-dessus
Non. C'est l'inverse. Vous avez le droit de poser une clôture non végétale en limite mais la plantation d'une haie doit respecter un retrait de 0,5 m.