



Demande d'informations Mur privatif selon PLU

Par Lyly138

Bonjour, nous avons fait construire une maison en lotissement dans laquelle nous habitons depuis 1 an aujourd'hui. Avec accord verbal du voisin, nous avons fait construire un mur mitoyen de clôture maçonné sur 35m linéaires et 1,60m de hauteur pour séparer nos 2 propriétés, il se trouve que le maçon que nous avons embauché de notre côté a fait une erreur de quelques centimètres et le mur se trouvait donc 7 cm de trop chez le voisin. Étant apparemment de mauvaise foi, ce voisin a fait appel à sa protection juridique en disant que le mur n'était en aucun cas mitoyen (pas d'acte notarié, erreur de notre part), et qu'il empiétait sur son terrain. Reconnaisant notre responsabilité, ainsi que du préjudice évident causé par notre maçon, nous avons fait détruire ce mur et enlever les fondations.

Aujourd'hui, le voisin va construire un mur privatif (le même du coup?) sur sa parcelle de terrain, et il affirme que nous n'aurons en aucun cas le droit de crépir ce mur de notre côté. Seulement je viens de jeter un coup d'œil au PLU et voici ce que j'ai pu trouver dans celui-ci :

« Les clôtures:

Tant en bordure des voies qu'en limites séparatives, les clôtures doivent, lorsqu'elles existent, être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. »

J'aimerais savoir si j'ai le droit de faire crépir le mur de mon côté, ou même si c'est à lui de le faire crépir ?

Merci à vous.

Par Al Bundy

Bonjour,

Ce n'est pas à vous de le faire crépir puisque ce n'est pas votre bien. Par contre il faut vérifier :

- si cette création de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux ;
- si le projet respecte le PLU et l'éventuel règlement du lotissement ;
- que le mur soit édifié sur le terrain de votre voisin sans que rien ne dépasse de chez vous, hors et sous-sol compris ;

Puisque votre voisin a été pénible pour 7cm il n'y a aucune raison que vous subissiez un quelconque empiètement ou mur non enduit. J'imagine que le PLU interdit l'utilisation brut de matériaux destinés à être enduits ?

Par Lyly138

Voici ce que j'ai pu trouvé dans le PLU, relatif aux coloris des différents ouvrages :

Les façades :

- Les coloris blanc pur et gris ciment sont interdits ;

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés harmonieusement dans la façade ou dans la clôture.

Les règles relatives aux toitures et aux façades ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m' ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion pour lesquels le volume doit être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Seuls sont autorisés, sous réserve de leur bonne insertion paysagère :

- les murs en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière similaire à celui du bâtiment principal) ;

- - -

-
-

les haies vives, doublées ou non d'un grillage ;
les grillages seuls, exclusivement en limites séparatives ;
les clôtures en bois ou d'aspect similaire ;
les ferronneries ;
les murs bahuts surmontés d'un grillage, d'une grille, ou d'un dispositif occultant.

Les haies composées uniquement de thuyas ou de cyprès sont interdites, à l'exception d'éléments isolés.

La clôture située en limite avec la zone naturelle et forestière (N) ou agricole (A) sera constituée d'une haie vive de type bocager réalisée avec des essences rustiques et locales, à croissance lente, doublée ou non d'un grillage.

Par Henriri

Hello !

il est tout de même bizarre ce voisin qui n'a pas supporté de perdre 7cm d'empiètement d'un mur mitoyen sur son terrain mais qui finalement empute son terrain de l'entière épaisseur de "son mur perso"...

Suivez les conseil de d'Al Bundy pour vous donner les moyens de réagir juridiquement si besoin afin d'obtenir le crépi de votre coté de ce mur... J'ajoute de regarder ce que votre cahier des charges et règlement de lotissement disent éventuellement pour ce genre de mur.

Fort de ces éléments vous pourrez déjà rapidement envoyer à votre voisin une LRAR le remerciant de vous avoir parlé de son projet de mur et attirant son attention sur l'impérieuse nécessité de respecter les clauses juridiques du PLU, du cahier des charges du lotissement, du règlement du lotissement concernant ses caractéristiques dont son enduit sur les deux faces !

Ce sera intéressant de voir si votre voisin va vous demander de passer chez vous pour ériger le mur (et nettoyer ce qui va tomber de votre coté), mais il sera difficile de le crépir sans cela.

A+

Par Lyly138

Il me demandait la somme de 4000e pour le dédommager de l'empiètement, je lui ai proposé la moitié et il n'a pas accepté (sachant que c'est moi qui ai payé tout le mur).

Sa protection juridique m'a contacté un peu plus tard pour savoir quand est ce que j'allai faire détruire le mur, j'ai compris à ce moment là que je n'avai plus d'autre choix.

J'ai donc fait détruire le mur et fait enlever les fondations, sauf qu'aujourd'hui il va faire le même mur mais sur sa parcelle, et autant vous dire qu'il va faire très attention à ne pas empiéter chez moi. Donc il va devoir payer un mur complet, faire ses fondations de façon à ce que ça ne déborde pas chez moi, tout ça sur sa parcelle, il va donc perdre encore plus de terrain, d'argent etc?

Je vous avoue ne toujours pas comprendre pourquoi il a fait ça. Aujourd'hui la discussion n'est plus possible. Je pense qu'il s'imaginait que j'allai lui donner 4000e du fait que l'empiètement était avéré, et que lorsqu'il a compris que je le payerai pas il n'avait plus d'autre choix que de demander la destruction.
C'est une histoire d'ego très mal placé.

Dans les dernières paroles échangées, il m'a glisser cette phrase qui a attiré mon attention : « je vais faire faire un mur sur mon terrain, et tu n'aura jamais le droit de le crépir de ton coté », intelligent n'est ce pas ?
C'est pourquoi aujourd'hui je me renseigne sur les différentes obligations relatives aux clôtures. Vous imaginez bien que je n'ai en aucun cas envie d'avoir un mur de 2m de hauteur sur 35m linéaires en aggro bruts face à ma terrasse.

Par yapasdequoi

Vous pouvez lui écrire que vous lui accordez gracieusement le droit d'échelle pour enduire (à ses frais) de votre côté, ou à défaut que vous le signalerez à l'urbanisme pour infraction au PLU et laisserez l'administration lui infliger les amendes correspondantes.

Par Lyly138

Merci pour vos réponses, donc concrètement si je comprend bien, il se doit de faire enduire le mur de mon côté même s'il est implanté en privatif sur son terrain ?

Par yapasdequoi

Puisque le PLU l'exige !

Par isernon

bonjour,

voir ce lien relatif au tour d'échelle :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67[/url]

salutations

Par Lyly138

Bonjour, je reviens à ce sujet pour une raison epoustouflante.

Mon voisin a démarré la construction de son mur « privatif » aujourd'hui, sauf que grosse surprise, ils ont creusé ses fondations, elles débordent de 7 cm chez moi ?

Je suis aller le voir immédiatement pour lui demander s'il était bien sérieux à faire ses fondations en partie chez moi, il m'a répondu « renseigne toi j'ai le droit à un débord de 7 cm ».

Je suis quasiment certain que c'est faux mais j'aurai tout de même voulu avoir votre avis sur la question.

Merci à vous.

Par Burs

Bonjour, faite comme lui, laissez le finir son mur et faite constater le débord pour ensuite le mettre en demeure de le détruire. (oeil pour oeil)

Par Henriri

Hello !

Personnellement je serais plutôt content que finalement ce voisin érige "son" mur "chez lui" (même si ses fondations empiètent de 7cm chez moi...).

et j'envisagerais de crépir le mur de mon côté à mes frais. Quelqu'un aurait-il une(des) jurisprudence(s) sur des c&z d'un voisin A ayant crépi de son côté (c'est loin d'une dégradation du bien d'autrui !) le mur privatif d'un voisin B ?

A+

Par Burs

Le problème est que Lyly138 a payer la totalité d'un mur plus la destruction de celui ci qui a dû lui coûter pas mal d'argent. Je serais donc pour ester et lui demander des dommages et intérêts .