



Espace Infos

CLÔTURES : DES CONTOURS JURIDIQUES ESSENTIELS...

Dans un espace rural de plus en plus dédié aux loisirs, aux sports de pleine nature, dans un espace urbain où l'aménagement se fait de plus en plus dense, la question de la propriété, et du respect des limites de cette propriété, se pose avec vigueur. De l'apposition d'un panneau « propriété privée entrée interdite » au franchissement des limites de ladite propriété, il n'y a qu'un pas ... que des intrus peuvent avoir tôt fait de franchir. Aussi, est-ce dans ces conditions, par exemple, que peut être envisagé la pose d'une clôture, attribut essentiel de la propriété, dont le droit a été consacré par le code civil. Bien que cette clôture ne s'analyse pas comme une construction, elle n'en constitue pas moins un mode d'utilisation du sol, qui, dans certains cas, en soumet l'installation à un régime de déclaration préalable. Pouvant soulever des difficultés, d'ordre esthétique, ou sur les équipements alentours comme sur le voisinage, et susceptibles, dans certaines communes, d'être contrôlées, il est utile de connaître les différentes contraintes et réglementations applicables à ce sujet.

Définition, limites, champ d'application et régime de déclaration constitueront les bornes de notre cheminement.

1 - LE DROIT DE SE CLORE ET SES LIMITES

En application de l'article 647 du code civil, tout propriétaire dispose du droit de clore son héritage.

La portée de ce droit est très générale,

ne connaissant que l'exception portée en l'article 682 du même code, relative à la mise en oeuvre de la servitude de passage en cas d'enclave.

L'existence de la servitude d'enclave n'emporte pas interdiction de se clore pour le propriétaire du fonds servant dès lors que la clôture envisagée n'a pas pour effet de supprimer ou de rendre incommode le passage. Le propriétaire du terrain clôturé doit accorder un droit de passage "suffisant pour permettre d'accéder à la propriété enclavée".

Il est par ailleurs possible à des propriétaires de renoncer expressément au droit de se clore, par un acte publié au bureau des hypothèques pour être opposable aux tiers. Cette renonciation peut aussi être implicite si elle résulte d'une servitude dont l'exercice est incompatible avec le droit de clôture.

Enfin, le droit de se clore peut connaître une dernière limite, du fait d'une convention imposant un mode de clôture. Dans d'autres cas, la clôture peut être une nécessité posée par le voisin. L'article 663 du code civil dispose en effet que "chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et les faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leur maison, cours et jardins se trouvant dans ces villes et faubourgs". A cette obligation civile de se clore

SOMMAIRE de DECEMBRE 2005

DOSSIER DU MOIS : CLÔTURES : DES CONTOURS JURIDIQUES ESSENTIELS...

Page 1-3

FORUM: (Par manque de manifestations culturelles, cette rubrique n'apparaîtra pas ce mois).

JURISPRUDENCES

Page 4-5

QUESTIONS - REPONSES

Page 6-7

TEXTES OFFICIELS

Page 8

DOSSIER DU MOIS

s'ajoute une obligation pouvant naître de la sécurité publique. A ce titre, le code général des collectivités territoriales, par son article L 2213-27, autorise le maire à prescrire aux propriétaires, usufruitiers, fermiers ou à toutes autres possesseurs ou exploitants d'entourer, d'une clôture suffisante les puits et excavations susceptibles de constituer un danger. Cette prescription pourra toutefois être évitée si la pose d'un panneau de signalisation du danger est suffisante pour prévenir du danger.

2 - LA NOTION DE CLÔTURE

Si le code civil consacre le droit de se clore, il ne définit pas pour autant la notion de clôture, le mode de clôture, la nature de cette clôture.

Une lettre circulaire du directeur de l'architecture et de l'urbanisme en date du 25 juillet 1986 nous renseigne davantage à ce propos, en ces termes : "Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Cela ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement".

Toujours selon cette circulaire « ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc ...

A l'inverse, un ouvrage séparant plusieurs parcelles d'une même unité foncière,

mais dont les droits sont mis en oeuvre par différents utilisateurs (par contrat de bail, autre, ...) constitue une clôture au sens du code de l'urbanisme. Quant à sa nature, la circulaire précise qu'une clôture peut être constituée de murs, quelle que soit la hauteur de portes, portails, d'ouvrages à claire-voie, de treillis, de pieux, palissades, d'ouvrages métalliques, grilles, herses, barbelés, etc ... ».

Un muret, surmonté d'une rambarde réalisée sur le toit terrasse d'un garage, ne constitue pas une clôture, de même qu'un mur de soutènement s'il n'a que pour objet de maintenir les terres des sols de deux fonds riverains de niveaux différents.

Un portail, même s'il ne se prolonge pas par des éléments de clôture autour du terrain, constitue cependant une clôture. L'édification de ces ouvrages est soumise à déclaration préalable, en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme. De même, des modifications substantielles d'une clôture existante sont soumises à une déclaration préalable.

A titre d'exemple, ont été jugées comme des modifications substantielles :

- la surélévation, par des canisses, de 50 cm d'une clôture existante, ayant pour effet d'obstruer une vue jusque là laissée libre par un grillage ajouré,
- des travaux de surélévation d'une clôture métallique par un bardage en bois à une hauteur de plus de 3 mètres.

En revanche, la réfection d'une clôture par remplacement de ses matériaux par des matériaux identiques n'est pas considérée comme une édification de clôture et n'est, en conséquence, pas soumise à déclaration.

3 - LES EXEMPTIONS

Ne sont pas soumises à déclaration préalable :

- les clôtures ne constituant pas un ouvrage telles que des haies vives et des fossés,
- les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (clôtures établies à cette fin en fils métalliques, poteaux en bois, ou de béton, nécessaires à la protection des troupeaux, récoltes et des pâturages),
- les clôtures de chantier, exemptées en raison de leur caractère temporaire (elles n'en sont pas moins soumises à une autorisation d'occupation du domaine dès lors qu'elles seraient installées sur votre domaine public).

4 - LE RÉGIME DÉCLARATIF APPLICABLE AUX CLÔTURES

Le régime déclaratif des clôtures n'est pas d'application dans toutes les communes mais limité aux communes ou zones suivantes :

- communes dotées d'un POS/PLU rendu public ou approuvé, (ces documents d'urbanisme peuvent limiter la hauteur des clôtures, conseiller, voire imposer l'utilisation de certains matériaux...)
- ou situées dans les anciens périmètres sensibles ou dans une zone de préemption, ou objet de mesures de protection au titre des espaces naturels sensibles des départements,
- ou inscrites sur une liste dressée par arrêté préfectoral, sur proposition ou après consultation du maire (en application de l'article R 441-I du code de l'urbanisme). Cet arrêté est tenu à la disposition du public en préfecture, à la DDE et dans la (les) mairie(s) concernée(s),

DOSSIER DU MOIS

5 - DÉCLARATION, INSTRUCTION, PUBLICITÉ

La déclaration de clôture est formulée, avant le commencement des travaux, auprès de la mairie, par le propriétaire du terrain, son mandataire ou une personne ayant qualité pour exécuter les travaux.

Elle est établie selon un modèle national, utilisable pour toutes les déclarations de travaux (CERFA n°10073*01). Le dossier joint doit comporter, en application de l'article R 441-3 du code de l'urbanisme, un plan de situation du terrain, un plan sommaire des lieux comportant l'implantation de la clôture envisagée, un croquis de ladite clôture faisant apparaître sa dimension et la nature des matériaux à utiliser.

En cas de clôture mitoyenne, le dossier contient l'accord du copropriétaire mitoyen (cet accord n'est pas requis dans l'hypothèse de travaux, même substantiels, sur une clôture mitoyenne dès lors que les travaux projetés n'empiètent pas sur l'emprise du terrain mitoyen). La déclaration, en trois exemplaires, est envoyée par lettre recommandée avec AR en mairie ou remise, en ce même lieu, contre décharge. L'instruction est identique à celle de la déclaration de travaux. Sauf opposition motivée notifiée au déclarant, celui-ci est titulaire d'une décision tacite de non-opposition qui l'autorise à entreprendre les travaux de clôture dans un délai d'un mois, porté à deux mois si l'opération envisagée est soumise à d'autres régimes d'autorisation de la compétence d'autorités de police spéciale (sites, monuments historiques, ...).

Dans ce délai, le maire dispose de la faculté de s'opposer à l'édification de la clôture ou de subordonner sa réalisation à l'observation de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur).

Le droit de se clore étant un principe de portée très générale, les cas d'opposition sont étroitement circonscrits par la loi, en particulier par l'article L 441-3, alinéa 1er du code de l'urbanisme qui permet de s'opposer à toute clôture faisant obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux (cette libre circulation des piétons admise par les usages locaux est suffisamment établie par les attestations de plusieurs habitants ; elle doit exister de longue date).

Des textes particuliers permettent également de s'opposer à l'édification d'une clôture qui fermerait un passage, notamment la servitude de halage et de marchepied le long des fleuves, rivières et canaux (une clôture qui ne respecterait pas les marges de recul imposées aux riverains des rivières et fleuves navigables pour se clore ou planter aux termes de l'article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure pourrait être interdite).

Le maire pourrait enfin opposer un refus à une déclaration de clôture pour des motifs tirés de l'aspect extérieur de la clôture projetée, lorsque celle-ci risquerait de heurter l'environnement dans lequel elle s'insérerait. Un tel refus devrait cependant inviter le déclarant à étudier une solution plus acceptable, dans la perspective d'une possible insertion dans l'environnement

L'absence d'opposition ou la notification de prescriptions font l'objet des mesures d'affichage en mairie et sur le terrain prévues à l'article R422-10 du code de l'urbanisme. La notification de prescriptions intervenue après le délai d'un mois imparti au maire pour faire opposition s'analyserait, si elle intervient dans le délai de retrait, comme un retrait de la décision de non-opposition en conséquence, ce retrait ne serait légal que si la décision de non-opposition

s'avère illégale.

Si les travaux de clôture autorisés n'ont pas été entrepris dans un délai de 2 ans à compter de la date à laquelle ils peuvent être effectués, ou s'ils sont interrompus pendant plus d'une année, la déclaration de clôture devient caduque. Les infractions à la réglementation des clôtures sont constatées et sanctionnées comme en matière de permis de construire (articles L et R 480-1 et suivants du code de l'urbanisme).

DES RÈGLES SPÉCIFIQUES POUR L'IMPLANTATION DE CLÔTURES ÉLECTRIQUES

Utilisées principalement pour clore des pâturages, éviter l'incursion ou la divagation des animaux, les clôtures électriques, en raison des accidents qu'elles sont susceptibles de causer, font l'objet des conditions d'installations spécifiques suivantes :

- nécessité d'une déclaration en mairie à laquelle est jointe un certificat d'homologation du matériel,
- obligation de signaler la clôture par des panneaux (10X20 cm) portant sur un fond de couleur jaune, appliqué sur les deux faces, la mention "clôture électrique" en lettres noires d'au moins 25 mm de hauteur. Ces panneaux doivent être placés au plus à une distance de 50 m entre eux,
- interdiction de branchement direct sur une source d'énergie extérieure et notamment sur le réseau de distribution.

Articles 647, 682 du code civil, Articles L 441-1 à L 441-5, L 480-1, R 441-1 à R 441-13, R 480-1 du code de l'urbanisme.