



ACTU INFO ADS

EDITO

La lettre "ACTU INFO ADS" fait régulièrement le point sur l'actualité, les réponses ministérielles, la jurisprudence et les principales thématiques ayant un impact sur l'application du droit des sols.

Voici la lettre n° 5.



Bonne lecture et
belle fin d'été à
toutes et à tous !

Coordonnées
de la DDT du Doubs :
5 voie Gisèle Halimi
BP 91169
25003 BESANCON Cedex
Tél. 03 39 59 55 00
Animation ADS :
03 39 59 55 91
ddt-animation-ads@doubs.gouv.fr

Sommaire

INFORMATIONS/ACTUALITE page 2

Suppression du degré d'appel pour certains contentieux en urbanisme et environnement

Ajout d'une catégorie de projets dispensés de plein droit de certaines formalités au titre du CU

Isolation thermique par l'extérieur :
un décret précise les modalités du droit de surplomb sur le fonds de voisin

Evolution des règles de publicité des actes des collectivités au 1^{er} juillet 2022

JURISPRUDENCE page 3

Dernières jurisprudences :
4 arrêts du Conseil d'Etat

RÉPONSES MINISTÉRIELLES page 5

Dernières réponses ministérielles
parues au JO Sénat ou au JOAN (5)

LE COIN DE L'INSTRUCTION ADS page 6

Infos utiles – réunions ADS - fiscalité
Bon à savoir :

Permis de construire et copropriété :
seule compte la qualité de copropriétaire pour déposer la demande

Focus sur l'isolation thermique par l'extérieur
Questions/ réponses de la DDT 25
concernant les clôtures

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ajout d'une catégorie de projets dispensés de plein droit de certaines formalités au titre du code de l'urbanisme</p> | <p>➤ <u>Décret n° 2022-901 du 17 juin 2022 relatif aux matériels de guerre, armes et munitions ainsi qu'aux opérations sensibles intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale</u></p> <p>Plusieurs textes ont ajouté une catégorie de projets dispensés de plein droit de certaines formalités au titre du code de l'urbanisme : les opérations sensibles intéressant la défense nationale ou la sécurité nationale.</p> <p>Voir fiche info ADS publiée sur l'internet des services de l'État :</p> <p>➤ <u>Fiche info ADS " décret n° 2022-901 du 17 juin 2022 "</u></p> |
| <p>Isolation thermique par l'extérieur : un décret précise les modalités du droit de surplomb sur le fonds de voisin</p> | <p>➤ <u>Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment</u></p> <p>Voir ci-après rubrique « Le coin de l'instruction ADS ».</p> |
| <p>Suppression du degré d'appel pour certains contentieux en urbanisme et environnement</p> | <p>➤ <u>Décret n° 2022-929 du 24 juin 2022 portant modification du code de justice administrative et du code de l'urbanisme</u></p> <p>Ce décret modifie le code de justice administrative afin de prolonger la suppression du degré d'appel pour certains contentieux en urbanisme concernant des permis de construire, de démolir ou d'aménager, lorsque le projet est situé dans une zone dite tendue au regard du besoin de logements, tout en la limitant aux permis comportant trois logements et plus.</p> <p>Il étend également la suppression du degré d'appel pour des contentieux liés :</p> <ol style="list-style-type: none">1) aux actes de création et d'approbation du programme des équipements publics des zones d'aménagement concerté (ZAC) portant principalement sur la réalisation de logements et qui sont situées en tout ou partie en zone tendue ;2) à des décisions prises en matière environnementale relatives à des actions ou opérations d'aménagement situées en tout ou partie en zone tendue et réalisées dans le cadre des grandes opérations d'urbanisme (GOU) ou d'opérations d'intérêt national (OIN). Ces actions ou opérations pourront notamment être susceptibles de favoriser le développement de l'offre de logements et le renouvellement urbain. <p>Ces trois dispositifs sont temporaires et applicables jusqu'au 31 décembre 2027.</p> <p>Le texte modifie enfin les dispositions du code de l'urbanisme qui fixent à dix mois le délai de jugement des contentieux contre les permis de construire des logements collectifs (trois logements et plus) pour étendre le bénéfice de cette mesure aux refus d'autorisation d'urbanisme.</p> |
| <p>Evolution des règles de publicité des actes des collectivités au 1^{er} juillet 2022</p> | <p>L'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, et son décret n° 2021-1311 du même jour apportent d'importantes modifications aux règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.</p> |

Afin d'accompagner les collectivités territoriales et leurs groupements dans la mise en œuvre de cette réforme, la direction générale des collectivités locales a publié des fiches thématiques et des tableaux comparatifs élaborés en lien étroit avec les associations d'élus.

➤ [Site internet de la direction générale des collectivités locales](#)

Concernant les dispositions en matière d'urbanisme, voir la fiche technique en ligne sur l'internet des services de l'État

➤ [Fiche info ADS géoportail de l'urbanisme](#)

Jurisprudence

Conseil d'Etat



Dans le cadre d'un permis de construire valant démolition, il appartient à l'administration d'apprécier l'impact sur le site, non de la seule démolition de la construction existante mais de son remplacement par la construction autorisée.

➤ [CE, 12 mai 2022, n° 453959](#)

Les articles R. 111-1 et R. 111-27 du code de l'urbanisme ont pour objet de régir, non les démolitions, mais les constructions, le cas échéant s'accompagnant des démolitions nécessaires.

Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient à l'autorité administrative compétente d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Pour apprécier la légalité du permis de construire délivré, il est exclu de procéder, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux visés par l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune le cas échéant.

Il n'en va pas différemment lorsqu'il a été fait usage de l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme permettant que la demande de permis de construire porte à la fois sur la construction et sur la démolition d'une construction existante, lorsque cette démolition est nécessaire à cette opération.

Dans un tel cas, il appartient à l'administration d'apprécier l'impact, sur le site, non de la seule démolition de la construction existante mais de son remplacement par la construction autorisée.

Le juge administratif exerce un contrôle restreint sur le non-exercice, par l'autorité administrative, de la faculté d'accorder ou d'imposer une dérogation à une règle générale d'un PLU.

➤ [CE, 12 mai 2022, n° 453502](#)

Lorsque l'autorité administrative compétente, se prononçant sur une demande d'autorisation d'urbanisme, ne fait pas usage d'une faculté qui lui est ouverte par le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) de faire application d'une règle particulière, dérogeant à une règle générale de ce règlement, il incombe au juge de l'excès de pouvoir, saisi d'un moyen en ce sens de s'assurer que le refus de l'autorité administrative de faire usage de cette faculté, n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>En l'absence de mention particulière dans le règlement d'un PLU de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la règle générale prescrivant une distance minimale d'implantation doit être respectée.</p> | <p>➤ CE, 25 mai 2022, n° 455127</p> <p>L'article 7 du règlement d'une zone d'un plan local d'urbanisme (PLU) régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit, sous le titre « généralités », que « les débordements de toiture, jusqu'à 1 mètre, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects » et, sous le titre « implantation », que « les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m sans pouvoir être inférieur à H/2 ».</p> <p>Il en résulte, en l'absence de mention particulière du règlement du PLU, que, à l'exception des débordements de toiture inférieurs ou égaux à un mètre, tout point de la façade, y compris au niveau de balcons en saillie, doit respecter une distance minimale par rapport à la limite séparative correspondant à la moitié de la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit ou, dans le cas d'un mur pignon, au sommet de ce dernier, avec un minimum de quatre mètres</p> <p>Dans le cas présent, la façade en cause comportait deux balcons d'un mètre de profondeur (la même que le débord de toit) dont il fallait tenir compte (contrairement au débord de toit).</p> |
| <p>Modification du cahier des charges du lotissement : pour le calcul des superficies du lotissement détenues par les propriétaires, l'ensemble des lots destinés à la construction doivent être retenus, qu'il s'agisse ou non de construction d'habitations.</p> | <p>➤ CE, 1er juin 2022, n° 443808</p> <p>Pour l'application de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme (majorité qualifiée pour modifier les document du lotissement) dans un cas où le lotissement se compose à la fois de maisons individuelles et de constructions détenues en copropriété, et comporte des lots affectés à d'autres usages que l'habitation, il y a lieu :</p> <p>1) d'une part, de compter pour une unité l'avis exprimé par chaque propriétaire individuel, quel que soit le nombre des lots qu'il possède, et par chaque copropriété, regardée comme un seul propriétaire,</p> <p>et 2) d'autre part, de ne retenir pour le calcul des superficies du lotissement détenues par ces propriétaires, que celles des lots destinés à la construction, qu'il s'agisse ou non de lots destinés à la construction d'habitations, à l'exclusion des surfaces des lots affectés à d'autres usages.</p> |

Réponses ministérielles

Sénat



| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Obligations des propriétaires privés vis-à-vis des chemins communaux</p> | <p>➤ Rép. Min. N° 24144 du 14 avril 2022</p> <p>Conformément à l'article L. 161-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public et qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune. L'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance ou de voirie de l'autorité municipale.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>L'article L.161-3 du CRPM pose par ailleurs une présomption d'appartenance à la commune des chemins affectés à l'usage du public. Si le particulier occupant conteste la qualité de propriétaire de la commune, celle-ci peut engager contre lui une action en revendication tendant à établir son droit de propriété immobilière.</p> |
| <p>Travaux de périls imminents imposés aux communes sur des immeubles et insolvabilité des propriétaires</p> | <p>➤ <u>Rép. Min. N° 24969 du 14 avril 2022</u></p> <p>L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a mis en place à compter du 1er janvier 2021 une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles locaux et installations. Cette police remplace plus d'une dizaine de procédures, dont celle du péril imminent et est dorénavant codifiée aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).</p> <p>En cas de passage en travaux d'office pour un péril ordinaire, la commune peut prétendre aux subventions de l'Anah pour travaux d'office à hauteur de 50 % du montant des travaux engagés. Cela permet de minorer la charge financière pour la commune en cas de propriétaire insolvable. De même, les propriétaires peuvent également recevoir des subventions de l'Anah pour les aider à réaliser les travaux prescrits par les arrêtés de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne pris au titre d'une procédure ordinaire.</p> |
| <p>Terrain agricole classé en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation</p> | <p>➤ <u>Rép. Min. N° 13181 du 21 avril 2022</u></p> <p>Il est rappelé que les plans de prévention des risques ont été institués par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Ils sont aujourd'hui codifiés aux articles L. 562-1 à L-562-9 du code de l'environnement. Les plans de prévention des risques d'inondation ont plus spécifiquement pour objet d'identifier le risque inondation et de préconiser des mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. À cette fin, ils cartographient les zones exposées aux risques naturels d'inondation et réglementent l'aménagement et l'usage du sol. Une fois approuvé, le plan de prévention des risques d'inondation vaut servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme.</p> |
| <p>Préemption d'un immeuble par une commune</p> | <p>➤ <u>Rép. Min. N° 24395 du 19 mai 2022</u></p> <p>Rappels concernant l'exercice du droit de préemption :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En vertu de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme (CU), « les droits de préemption (...) sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 » ; - Le Conseil d'Etat a précisé que les collectivités titulaires du droit de préemption « peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption » (CE, 7 mars 2008, n° 288371). - La décision de préemption est ainsi conditionnée à la réalité d'un projet. En outre, la commune doit établir que la mise en œuvre du droit de préemption répond à un intérêt général suffisant compte tenu des caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou du coût prévisible de cette dernière (CE, 6 juin 2012, n° 342328). |

**Redevance
d'assainissement pour le
traitement des eaux usées
issues de récupération**

➤ [Rép. Min. N° 25403 du 19 mai 2022](#)

A noter que le deuxième alinéa de l'article L 2224-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) soumet à déclaration, auprès du maire de la commune concernée, tout dispositif d'utilisation d'eau de pluie à des fins domestiques, à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine. Par ailleurs, les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'État dans le département et transmises aux agents des services publics d'eau potable et de la collecte des eaux usées.

Le coin de l'instruction ADS

Infos utiles



Rappel : lien pour accéder à la rubrique Application du Droit des sols sur l'internet des services de l'État (Préfecture)

➤ [Internet des services de l'État \(IDE préfecture\) – rubrique application du droit des sols](#)

Vous pouvez notamment retrouver les fiches et infos ADS diffusées en réseau.

Urbanisme - Application du droit des sols (ADS)

Mise à jour le 30/08/2022

Fiches thématiques ADS

Réglementation et doctrine
Documentation

Réseau ADS - infos - réunions

Lettre d'information « ACTU-
INFO-ADS »

Questions/Réponses

Modalités de consultation des
services

La fiscalité de l'urbanisme

"Démat" ADS"

Informations utiles

Réunions ADS

Dates des prochaines réunions

x Jeudi 29 septembre 2022

Projet d'ordre du jour :

- La loi montagne – Présentation Unité planification de la DDT
- Le Parc Naturel du Pays Horloger – présentation PNR du Pays Horloger (Généralité sur les PNR - PNR du pays horloger)
- SEAR : petit rappel sur les modalités de consultation (encore qq difficultés)
- HCV – point avec les services concernant la RE2020
- Focus ADS : Isolation thermique par l'extérieur
- Point actualités/Divers

x Jeudi 8 décembre 2022

Fiscalité de l'urbanisme

Le Conseil d'Etat apporte de nouvelles précisions sur l'assiette de la taxe d'aménagement pour les opérations de démolition-reconstruction et d'agrandissement.

➤ [CE, 31 mars 2022, n° 460168](#)

L'article L. 331-1 du code de l'urbanisme institue une taxe d'aménagement perçue par les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), la métropole de Lyon, les départements et la région d'Ile-de-France en vue de financer les objectifs d'urbanisme définis à l'article L. 101-2 du même code.

Il résulte des articles L. 331-6 et L. 331-10 du même code que la taxe d'aménagement est assise sur la surface, telle que définie au dernier alinéa de l'article L. 331-10, créée à l'occasion de toute opération d'aménagement, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments.

1) Doit être regardée comme une reconstruction, une opération comportant la construction de nouveaux bâtiments à la suite de la démolition totale des bâtiments existants.

a) Dans ce cas, la taxe d'aménagement est assise sur la totalité de la surface de la construction nouvelle, sans qu'il y ait lieu d'en déduire la surface supprimée.

b) Il en va de même lorsque l'opération consiste en la reconstruction après destruction totale d'une partie divisible de bâtiments existants.

2) Doit être regardée comme un agrandissement, une opération ayant pour conséquence une augmentation nette de la surface d'un bâtiment préexistant. Dans ce cas, la taxe d'aménagement est assise sur la surface créée, déduction faite, le cas échéant, de la surface supprimée.

Bon à savoir

Permis de construire et copropriété :

Seule compte la qualité de copropriétaire pour déposer la demande

Personnes habilitées à présenter une demande d'autorisation de construire :

Pour rappel, aux termes de l'article R 423-1 du code de l'urbanisme, les personnes habilitées à présenter une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont :

- le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- en cas d'indivision, par un ou plusieurs indivisaires ou leur mandataire ;
- soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Aux termes du dernier alinéa de l'article R. 431-5 du même code :

"La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis".

Autorisation de travaux délivrée à un copropriétaire :

Le Conseil d'État a jugé que l'obtention d'une autorisation de travaux ne nécessite pas une autorisation préalable des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires (voir arrêts du CE mentionnés ci-après).

Précisions :

Ainsi, l'absence d'autorisation des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires comme le refus d'une telle autorisation ne peuvent être utilement invoqués pour contester le permis de construire.

Pour le Conseil d'État, la contestation relative au défaut d'autorisation des travaux par l'AG ne peut être portée que devant le juge judiciaire. Il précise que le défaut d'autorisation des travaux par l'AG ne constitue pas une fraude visant à tromper l'administration.

Ainsi, la copropriété peut agir devant le juge judiciaire pour y faire obstacle. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers.

"...une demande d'autorisation d'urbanisme concernant un terrain soumis au régime juridique de la copropriété peut être régulièrement présentée par son propriétaire, son mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par lui à exécuter les travaux, alors même que la réalisation de ces travaux serait subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, une contestation sur ce point ne pouvant être portée, le cas échéant, que devant le juge judiciaire..."

« le permis est délivré sous réserve du droit des tiers, il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme, il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme ».

"Considérant que, quand bien même le bien sur lequel portaient les travaux déclarés par M. C aurait fait partie d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le maire était fondé à estimer que ce dernier avait qualité pour présenter une déclaration préalable de travaux, dès lors qu'il attestait remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer cette déclaration, sans exiger la production des autorisations auxquelles la loi subordonne le droit, pour chacun des copropriétaires, de réaliser certains travaux et, en particulier, sans vérifier si les travaux faisant l'objet de la déclaration affectaient des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et nécessitaient ainsi l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires ;

FOCUS sur ...

L'isolation thermique par l'extérieur

Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

Pour faciliter la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a créé un droit de surplomb au bénéfice du propriétaire d'un bâtiment à isoler par l'extérieur situé en limite de propriété cf. article 172 codifié dans un nouvel article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cet article prévoit que, lorsque le propriétaire d'un bâtiment existant procède à l'isolation thermique par l'extérieur de ce bâtiment, il bénéficie d'un droit de surplomb sur le fonds voisin et, le cas échéant, d'un droit d'accès temporaire à ce fonds, sous réserve de l'opposition du propriétaire du fonds à surplomber.

Un décret publié au JO du 24 juin 2022 précise les modalités de mise en œuvre de ces droits, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, les modalités de cette notification et la procédure d'opposition.

Un [fiche thématique](#) faisant le point réglementaire sur ce sujet est accessible sur l'internet des services de l'Etat via le lien suivant :

➤ [Fiche hématique ADS « isolation thermique par l'extérieur »](#)

QUESTIONS/REPONSES de la DDT 25

concernant les clôtures

La commune a délibéré en 2015 pour soumettre les clôtures à DP. Or cette délibération ainsi rédigée : « obligation de DP déposée en mairie concernant l'établissement de clôtures et ravalement de façades pour l'ensemble des zones du POS » fait référence au POS devenu caduc. Cette délibération est-elle toujours valable ?

L'édification d'une clôture est elle autorisée dans le secteur inconstructible d'une carte communale ?

Le règlement national d'urbanisme s'applique dans les communes dotées d'une carte communale (secteur constructible ou inconstructible). Il n'y a donc pas d'interdiction des clôtures.

Au titre des formalités :

- l'édification d'une clôture n'est pas soumise à DP sauf si le projet est situé dans un **secteur protégé** (monument historique, site inscrit ou classé...) ou si la commune a délibéré pour soumettre à DP les clôtures sur son territoire ;

- en sus de ces dispositions, ces murs sont soumis à DP quelle que soit leur localisation, si leur hauteur est supérieure ou égale à 2 mètres (article R. 421-9 du CU).

Un pétitionnaire souhaite installer un mélange de brise-vue et de végétation autour d'une piscine afin de tenir compte des prescriptions de l'ABF suite à l'obtention d'une décision favorable pour la construction d'une piscine. Doit-on considérer cette installation comme une clôture sachant que nous n'avons pas trouvé de définition de la clôture en terme d'urbanisme ?

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition de la notion de clôture.

Il ressort toutefois de la jurisprudence que :

- tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture,

L'article UB 11 d'un PLU dispose que :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre. Elle devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres.

Un administré demande à partir de quel terrain mesure-t-on cette hauteur car son terrain se situe plus haut que celui du voisin.

Les délibérations prises par les conseillers municipaux pour soumettre les clôtures à DP ne sont pas remises en cause par le retour au RNU. Le fait que la délibération fasse mention du POS devenu caduc n'a pas d'incidence. En effet, ces délibérations sont prises sur le fondement de l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme, article qui est toujours en vigueur.

En dehors de ces différents cas dans lesquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable, le maire ne peut pas s'opposer aux travaux.

Il n'en demeure pas moins que le projet ne doit pas porter atteinte aux caractères des lieux environnants ni à la sécurité/salubrité publique (article R 111-2 et R111-27 du CdU).

Pour ce motif, il est prudent pour le pétitionnaire de prendre préalablement l'attache de la commune.

Voir réponses ministérielles 11113 publiée dans le JO Sénat du 19/06/2014 – 63154 publiée au JO de l'AN du 26/05/2015.

- sachant qu'un tel ouvrage n'a pas à être obligatoirement implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Il peut en effet être édifié en retrait de la limite de propriété.

Ainsi la notion d'obstruction ou d'obstacle au passage de tiers constitue un des éléments essentiels de qualification d'une clôture.

Dans le cas présent, les brises-vues et plantations semblent implantés en limite de propriété. Dès lors, ils constituent une clôture conformément aux indications susmentionnées et sont par conséquent soumis à la réglementation applicable aux clôtures.

Il ressort de la jurisprudence qu'à défaut de dispositions spécifiques prévues par le PLU à ce sujet, (modalités de calcul applicables, notamment lorsqu'elle est destinée à séparer deux fonds voisins situés à des niveaux différents), la hauteur est déterminée à partir du sol naturel.

Voir réponse ministérielle à question écrite n° 19700 Mme Zimmermann publiée au JOAN du 7/12/98.

Concernant les clôtures, un règlement de lotissement impose un grillage seul. Des pétitionnaires de ce lotissement voudraient mettre des brises vue type claustra afin d'avoir un peu d'intimité.

Peuvent-ils installer des brises vue type claustra à l'intérieur de leur propriété (donc en recul des limites) ? Une DP est nécessaire ? Peuvent-ils installer ce dispositif où ils le souhaitent à l'intérieur de leur propriété ?

Aux termes de la jurisprudence : tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture, sachant qu'un tel ouvrage n'a pas à être obligatoirement implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Concernant un projet de construction situé dans un secteur classé dans la zone de bruit catégorie 2, notre étude acoustique évoque la réalisation d'un mur de 2 m de hauteur sur la limite séparative coté RN 57. Le PLU - zone UB - prévoit cependant une hauteur totale de clôture de 2 m mais avec partie maçonnée d'une hauteur maximale de 0,80 m maximum.

Une dérogation à cette règle est elle envisageable pour répondre à une exigence d'étude acoustique ?

Comment se calcule la hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement ?

Pour mémoire, le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds contigus n'est pas au même niveau.

Il ressort de la jurisprudence que la hauteur d'une **clôture surmontant un mur de soutènement** doit être **calculée à partir du niveau du terrain** ainsi clôturé et non pas à partir du sol en contrebas du mur de soutènement :

Les murs constitutifs de clôtures sont-ils soumis à la réglementation applicable aux clôtures (art. R421-2 g) et en même temps à celle relative à l'édification de murs et R421-2 f) ?

Ces murs constitutifs de clôture sont soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme dans les

Dans quelles situations peut-on édifier un mur de 2 m dispensé de formalités en vertu de l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme :

"f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ";

En effet, certains pétitionnaires (dans le cadre d'un terrain en pente) demandent s'il est possible de réaliser un mur de 2 m en limite séparative, avec un recul de 50 cm afin de s'affranchir des règles liées aux clôtures, pour ensuite remblayer et aplanir ainsi le terrain ?

Ainsi,

- Soit l'implantation est en limite parcellaire auquel cas le projet relève de la réglementation des clôtures.

*Comme indiqué, une clôture ne doit pas obligatoirement être implantée en limite aussi des claustra **fermant l'accès à une propriété** (ex recul d' 1 m) relèveront du régime des clôtures.*

- Soit l'implantation est totalement en retrait à l'intérieur de la propriété, auquel cas elle est libre **du moment qu'elles ne sont pas incorporées à la clôture.**

Dans ce cas le projet n'est pas soumis à formalité au titre du CU (ce qui ne dispense pas de respecter les règles applicables cf. art . L 421-6 et 8 du CU).

Si le mur est implanté en limite de propriété, il est bien soumis aux dispositions réglementaires opposables aux clôtures prévues par le PLU.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de dérogation aux règles du PLU concernant ce type d'ouvrage.

Voir réponse ministérielle n° 15498 publiée au JO du Sénat du 10/08/2006 sur ce sujet qui suggère de faire évoluer le règlement du PLU.

➤ [Conseil d'Etat, n° 56132, 16 octobre 1987](#)

"Pour l'application des dispositions d'un plan d'occupation des sols fixant la hauteur maximale des clôtures à l'alignement dans les limites séparatives, la hauteur d'un grillage surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain ainsi clôturé et non pas à partir du sol du chemin situé en contrebas du mur de soutènement. "

conditions prévues, non seulement pour l'édification d'une clôture, mais aussi pour l'édification d'un mur.

En résumé, un mur constitutif d'une clôture d'une hauteur supérieure ou égale à deux mètres sera soumis à DP (même en dehors d'un SPR ou hors abords MH).

En application de l'article R 421-2 susmentionné, l'implantation d'une clôture est en principe dispensée de formalités au titre du code de l'urbanisme, à l'exception cependant des cas visé à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit en particulier qu'une DP est exigée dans une commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Par ailleurs, concernant la possibilité de réaliser un mur de 2 m en recul par rapport à la limite séparative afin de

s'exonérer des prescriptions du PLU en matière de clôtures : au sens de la jurisprudence, une clôture a pour fonction de fermer l'accès à un terrain, à une propriété sachant qu'un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Les pétitionnaires devront donc se conformer aux prescriptions du PLU en matière de clôture, quant bien même cette dernière serait implantée en retrait de la limite séparative, l'ouvrage ayant bien pour fonction de clore une propriété et d'en fermer l'accès.

Arrêt n° 370975 du Conseil d'État – 26 mai 2014

« 2. D'autre part, il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que l'article UD 11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Carry-le-Rouet comporte des prescriptions relatives à la hauteur et à l'aspect des clôtures.

Des clôtures ponctuelles avec portillon à l'intérieur d'une propriété (hors limites séparatives et domaine public) entrent elles dans le champ d'application des clôtures ?

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition de la notion de clôture. Il ressort toutefois de la jurisprudence que :

- tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture sachant qu'un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture il peut en effet être édifié en retrait de la clôture.

3. Pour l'application de ces dispositions, un mur qui a pour fonction de fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture, alors même qu'il n'est pas implanté en limite de propriété.

4. Pour juger que le mur faisant l'objet de la déclaration préalable déposée par M. et Mme A...n'avait pas le caractère d'une clôture mais constituait un mur interne à la propriété et que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UD 11 du règlement du plan local d'urbanisme était inopérant, le tribunal administratif s'est fondé sur la seule circonstance que ce mur ne touchait la limite de propriété qu'en un seul point et n'a pas recherché si ce mur avait pour fonction, compte tenu notamment de la configuration des lieux, d'empêcher l'accès des tiers à la propriété. **Il a ainsi commis une erreur de droit.**

5. Il résulte de ce qui précède que le jugement attaqué doit être annulé, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi ».

Ainsi la notion obstruction ou d'obstacle au passage de tiers constitue un des éléments essentiels de qualification d'une clôture.

Toutefois, dans le cas présent, il s'agit de l'édification de deux "barrières" au milieu de la parcelle pour délimiter un espace sécurisé pour les enfants du pétitionnaire.

A notre sens, ces travaux ne relèvent pas du régime des clôtures.

**Direction Départementale
des Territoires du Doubs**
Service Connaissance,
Aménagement des Territoires, Urbanisme

Unité Application du Droit des Sols
5 voie Gisèle Halimi
BP 91169
25003 BESANCON Cedex

Directeur de publication :
Patrick Vauterin

Auteur :
Nacéra BOUSSOUR

© DDT 2022

Nous contacter : Pour toute question ou remarque : ddt-animation-ads@doubs.gouv.fr

