

Table des matières

Interdiction des clôtures.....	1
Règles applicables au permis de construire / temporalité.....	1
Isolation thermique par l'extérieur / schlupf.....	2
Brise vue / règles applicables.....	2

Interdiction des clôtures

Question : Le règlement de la zone agricole interdit les clôtures. Cependant je crois qu'il existe des dérogations, pouvez-vous m'éclairer ?

Réponse :

Les dispositions d'un règlement de PLU qui interdisent les clôtures sont illégales et doivent être écartées.

En effet le PLU ne peut pas porter atteinte au principe posé par l'article [647](#) du code civil qui dispose : "*Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article [682](#).*"

Voir réponse ministérielle [9260](#) du 15 mai 2014 devant le Sénat :

"L'article 647 du code civil prévoit que tout propriétaire d'un terrain a le droit de clore sa propriété (excepté lors de l'existence d'une servitude de passage en cas d'enclave). Par conséquent, les dispositions du plan local d'urbanisme ne peuvent porter atteinte à ce principe, en interdisant les clôtures ou en les soumettant à des conditions excessives (CE 29 déc. 1993, req. N° [129153](#)). Toutefois, le plan local d'urbanisme peut conditionner la construction de clôtures, en fixant des règles concernant leur hauteur, leur nature ou leur aspect extérieur. Afin de limiter les conséquences liées à un risque d'inondation, le plan local d'urbanisme peut, par exemple, prévoir le recours à des clôtures végétalisées ou perméables pour ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux."

Règles applicables au permis de construire / temporalité

Question : Quelles règles doit-on appliquer ? Celles en vigueur à la date du dépôt du permis de construire ou bien celles en vigueur à la date de la décision ?

Réponse :

Les règles applicables à une demande de permis de construire sont celles en vigueur à la date de la décision et non celles en vigueur au stade du dépôt, c'est un principe confirmé par l'arrêt du Conseil d'Etat [n°138249](#) du 12 décembre 1994 :

"Considérant, d'autre part, que l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire est tenue de statuer sur la demande dont elle est saisie en faisant application de la réglementation en vigueur à la date à laquelle elle prend sa décision et non, comme le soutient le groupement requérant, à celle à laquelle cette demande lui est parvenue"

Isolation thermique par l'extérieur / schlupf

Question : Quelles sont les règles vis à vis d'un schlupf en matière d'ITE dans une commune au RNU ?

Réponse :

Le schlupf est une tradition locale (cf réponse ministérielle [n°21882](#))

Il n'y a pas de règle dans le code de l'urbanisme à ce sujet.

Sa présence relève du droit civil (mitoyenneté). Elle n'est donc pas sanctionnée par la DP ou le PC.

Brise vue / règles applicables

Question : Un pétitionnaire souhaite installer un brise-vue en retrait de la clôture existante. Est-ce que cette installation nécessite le dépôt d'une déclaration préalable (transmission à l'ABF, puisque dans le périmètre protégé) ? Ou est-ce que cette installation relève du code civil ? Un brise-vue est-il considéré comme une « construction » ?

Réponse :

Si je me réfère au lexique de l'urbanisme, un brise-vue n'est pas une construction car il ne génère pas d'espace utilisable par l'homme. Le code de l'urbanisme ne mentionne pas les brise-vues. Je pense qu'il faut les assimiler aux murs, qui sont dispensés de toute formalité si leur hauteur est inférieure à 2 m (cf R.421-2). A noter cependant que la dispense ne s'applique pas en abords de MH. En effet en abords MH, les murs quelle que soit leur hauteur sont soumis à DP (cf R.421-11).