

Extension d'une maison de ville

Projet issu des « Petites Machines à Habiter »

Architectes : Bertrand Aubry, Rodrigue Goulard,
Benoît Garnier et Cécile Nizou



Fiche-conseil | Urbanisme

Construire et aménager en harmonie avec le voisinage



Un projet de construction ou d'aménagement d'un terrain ne peut faire abstraction totale du voisinage. Afin d'envisager sereinement l'implantation d'un bâtiment, le percement d'une nouvelle fenêtre ou bien la plantation d'arbres dans son jardin, il est important de **connaître quelques règles élémentaires souvent inspirées par le bon sens**.

L'harmonie des paysages mais, plus encore, la bonne entente entre voisins passent, aussi, par l'observation de ces quelques contraintes.

- 1- Les règles de bon sens
- 2- Les réglementations locales
- 3- L'implantation des constructions
- 4- Les ouvertures
- 5- Les clôtures et murs mitoyens
- 6- Les plantations

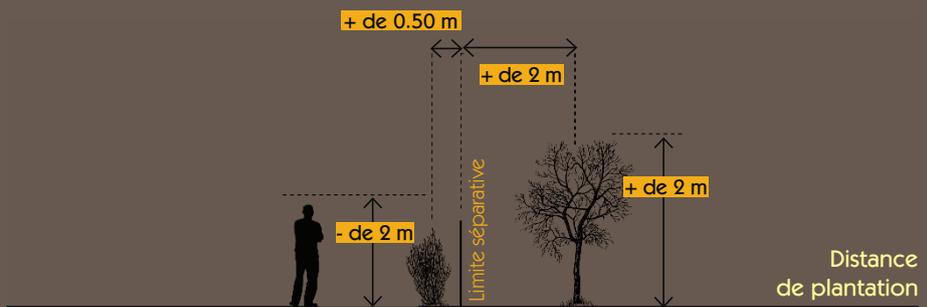
1 - Les règles de bon sens

Afin de limiter les conflits de voisinage, il faut veiller à **respecter l'espace de vie de son voisin** et ne rien faire qui pourrait constituer à son égard une nuisance. Votre mode de vie ou certains aménagements mal pensés peuvent porter préjudice à votre entourage géographique (nuisances sonores ou visuelles, perte d'ensoleillement, odeurs...) au titre des troubles anormaux de voisinage. Avant d'entreprendre tout projet d'aménagement (construction, terrasse, piscine, clôture, plantations...), il est bien entendu souhaitable d'en avertir votre voisin. Cette entente préalable peut se traduire par un accord amiable : vous pouvez par exemple convenir entre voisins de la possibilité d'ouvrir une fenêtre à une distance inférieure à la réglementation.

D'une manière générale, **le dialogue est à privilégier**.

2 - Les réglementations locales

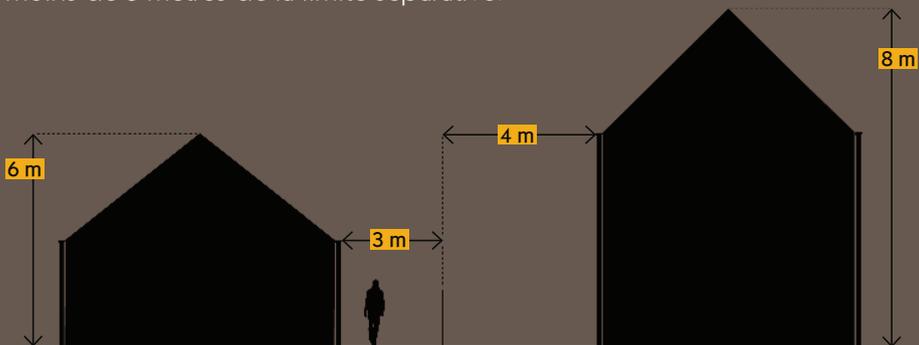
Si votre commune est dotée d'un document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme), vous devez impérativement le consulter en mairie ou à la Direction Départementale des Territoires (DDT) le plus en amont possible du projet. A défaut, les réglementations nationales s'imposent : code de l'urbanisme, code civil. Si vous habitez un lotissement, il peut exister un règlement spécifique à votre quartier qui prévoit les conditions d'implantation des constructions, les distances minimales avec les limites séparatives, les reculs imposés par rapport à la voirie, les hauteurs maximales, voire même les essences d'arbres à planter.



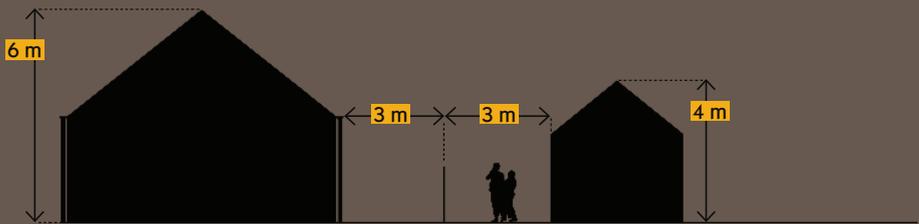
3 - L'implantation des constructions

Si vous envisagez de construire sur votre terrain, vous devez **respecter certaines distances par rapport aux propriétés voisines**. Deux possibilités vous sont offertes (hors champ plus restrictif du document d'urbanisme opposable) :

- si votre projet de construction jouxte une autre propriété privée, il est possible de construire en limite séparative, à condition de respecter en outre la réglementation concernant les vues (et parfois le PLU),
- si la construction est envisagée en retrait, l'article R111-18 du code de l'urbanisme définit une distance minimale à respecter. Cette distance, appelée *marge de reculement*, se calcule en fonction de la hauteur de la construction envisagée. Ainsi, la construction doit se situer à une distance égale à la moitié de sa hauteur par rapport à la propriété voisine et ne doit jamais se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative.



Exemple 1. Si vous voulez construire une maison de 8 mètres de haut, il vous faudra construire à 4 mètres minimum de la limite séparative.



Exemple 2. Si vous voulez construire une maison de 4 m de haut la marge de reculement est en théorie de 2 m mais vous ne pourrez pas ériger votre maison à moins de 3 m de la limite séparative. La construction ne pouvant en aucun cas se situer à moins de 3 m de la limite.

4 - Les ouvertures

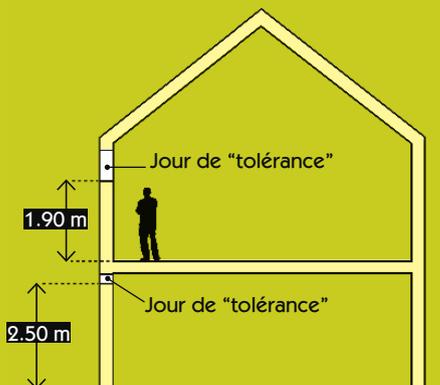
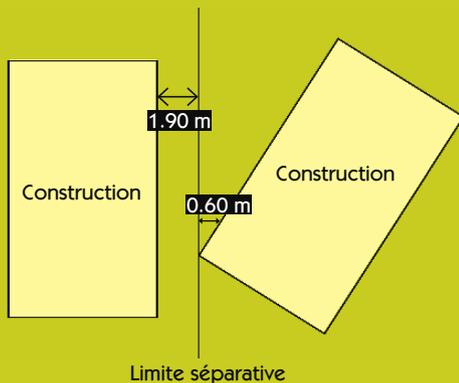
Pour éviter les regards indiscrets sur une propriété, la loi impose de respecter une distance minimale pour créer des ouvertures dans une construction (articles 678 et 679 du code civil). Il faut distinguer les vues et les simples jours de "tolérance".

Les vues

- Si l'ouverture permet d'avoir une **vue "droite"** sur la propriété voisine, un espace d'au moins 1,90 m doit séparer l'ouverture de la limite séparative. On appelle vue "droite", l'espace balayé par le regard lorsque vous vous placez en face de l'ouverture, sans vous pencher ni tourner la tête.

- Si l'ouverture permet d'avoir une **vue "oblique"**, un espace d'au moins 0,60 m doit séparer l'ouverture de la limite séparative. On appelle vue oblique celle que vous avez lorsque vous regardez sur les côtés en vous penchant et en tournant la tête.

Ces distances se calculent à partir du rebord extérieur de la fenêtre et sont valables pour les terrasses et les balcons.



Les jours de "tolérance" sont des petites ouvertures (lucarne, hublot...) qui laissent passer la lumière. Ils sont composés d'un châssis fixe et d'un matériau translucide. On ne doit pas pouvoir voir à travers. Il n'y a donc pas de distance à respecter par rapport aux propriétés voisines. Néanmoins, un jour doit se situer à 2,50 m minimum du sol au rez-de-chaussée et à 1,90 m du plancher en étage.

5 - Les clôtures et murs mitoyens

La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun. Le régime de la mitoyenneté diffère selon qu'il concerne un mur ou une clôture.

Les murs mitoyens. Si aucun titre n'indique la nature mitoyenne ou privative d'un mur, il est possible de la déterminer à partir d'indices matériels (article 654 du code civil). Quelques exemples courants :

- est présumé mitoyen tout mur séparant deux jardins, deux cours, une cour et un jardin. En revanche, un mur qui sépare une cour ou un jardin d'un bois ou d'un champ est présumé appartenir exclusivement au propriétaire de la cour ou du jardin.

- si le mur séparant deux propriétés a un sommet à deux pentes, il est présumé mitoyen. S'il n'a qu'une pente, le mur est censé appartenir au propriétaire du terrain vers lequel la pente est inclinée.

- un mur édifié sur la limite séparative d'un commun accord entre les propriétaires est obligatoirement mitoyen.

- si votre voisin a construit un mur privatif en limite de propriété, la loi vous autorise à en acquérir la mitoyenneté (article 661 du code civil). C'est un droit absolu et votre voisin ne pourra s'y opposer. Il vous reviendra de lui rembourser la moitié des frais de construction.

Les clôtures mitoyennes. Les grillages, palissades, haies vives, arbres... sont mitoyens dès lors que la clôture sépare des terrains contigus appartenant à des propriétaires différents (article 670 du code civil).

Dans le cas particulier d'une haie mitoyenne, les fruits et les produits doivent être partagés entre les deux propriétaires, de façon égale en nombre et en poids. De même, lorsque les arbres sont coupés, le bois doit être partagé.

Remarque

Les frais d'entretien d'un mur mitoyen ou d'une clôture mitoyenne doivent être partagés entre les deux propriétaires. Attention, ceci est très important car un mur ou une clôture peuvent devenir privatifs si l'un des voisins s'est comporté comme le seul propriétaire du mur pendant au moins 30 ans (c'est le cas si un seul des voisins a entretenu le mur ou la clôture).

6 - Les plantations

Avant de planter, **interrogez-vous sur la taille future et le rythme de croissance des végétaux**. Dans tous les cas, vous devez respecter certaines distances :

- un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite de propriété est obligatoire pour les plantations destinées à dépasser 2 mètres de hauteur
- un retrait d'au moins 50 cm est obligatoire pour les plantations dont la hauteur sera inférieure à 2 mètres.

Important

Les distances légales se comptent du centre de l'arbre à la limite séparative, la mesure se fait au niveau du sol. La hauteur des plantations se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

Vous devez entretenir vos plantations afin qu'elles restent conformes à la réglementation en vigueur. Vous ne pouvez en aucun cas couper les branches dépassant des arbres de votre voisin. Vous devez lui demander de les couper. En revanche, vous pouvez (de préférence après l'en avoir informé) couper les racines gênantes ou les ronces et brindilles gagnant sur votre terrain (article 673 du code civil).

Bon à savoir

Les **plantations en espalier**, c'est-à-dire celles qui grimpent le long d'un mur (treillage, palissade...) échappent à ces contraintes.

D'une manière générale, **privilégiez les essences locales en écho au grand paysage dans lequel s'inscrit votre projet**. Ces végétaux sont adaptés au climat de la région et nécessitent un entretien limité (bonne adaptation au sol, arrosage limité).

Fiche réalisée par le CAUE de la Sarthe 1, rue de la Mariette 72000 Le Mans

tél. : 02 43 72 35 31 - caue.sarthe@wanadoo.fr - www.caue-sarthe.com

en collaboration avec la DDT de la Sarthe

34, rue Chanzy 72042 Le Mans cedex 9 - tél. : 02 43 78 87 00

ddt@sarthe.gouv.fr - www.sarthe.equipement.gouv.fr

