



La mairie a-elle le droit d'imposer la construction d'un mur de c

Par **lindors**, le **05/02/2013** à **22:58**

Bonjour :
Mon terrain, en limite de village, est en pente et présente un talus important en contrebas le long de la rue (résultant vraisemblablement du tracé de la rue).
En 2011, afin de pouvoir mieux gérer la maintenance de ce talus, j'ai déposé une demande de mur de soutien à la mairie. Suite aux impositions de la mairie concernant ce mur de soutien, le prix de ce projet est devenu prohibitif. J'ai abandonné le projet de mur de soutien et me suis contenté en 2011 de nettoyer le talus (arrachage des arbres sauvages, plantation de végétation rampante pour contrôler la végétation du talus).
La mairie vient juste de me demander de construire un mur à l'alignement !
La mairie a-elle le droit de m'imposer aujourd'hui la construction d'un mur le long de la rue, alors que rien ne m'a été demandé depuis mon achat du terrain et construction sur ce terrain en 2004 ?
N'ai-je pas le droit de maintenir mon terrain uniquement délimité par le talus et sans clôture le long de la rue ? (sachant que je n'ai pas d'animaux, ni d'enfants en bas âge)
merci

Par **alterego**, le **06/02/2013** à **13:25**

Bonjour,
La demande de la mairie est justifiée.
Un mur de soutènement n'est pas une clôture. La destination du mur de soutènement est de maintenir les terres du propriétaire du dessus, en l'espèce vous. Vous aurez donc la propriété exclusive de ce mur.
En cas d'éboulement en l'absence de mur, les frais de déblaiement de la voie publique seront à votre charge. Retarder sa construction ne sera que reculer pour mieux sauter.
Un mur de soutènement comporte certaines caractéristiques dont vous devrez tenir compte.
Le mur doit pouvoir retenir une poussée de terres particulièrement quand celles-ci sont gorgées d'eau.

Il faut tenir compte des règles de construction de ce type d'ouvrage et des caractéristiques du terrain : semelles de fondations, étude paroi / semelles, remblaiement constitué de matériaux perméables derrière la paroi, réseau de drainage côté terres, barbacanes permettant d'éviter la rétention d'eau derrière la paroi etc... Ces travaux constituent une charge trop importante, négociez avec la mairie qu'elle en prenne une partie en charge ou qu'elle finance les travaux que vous lui rembourserez sur une période à déterminer entre vous.

Cordialement

Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit

Par **lindors**, le **06/02/2013 à 13:40**

Merci pour cette réponse qui me semble cependant un peu alarmiste. En effet, ce talus préexiste depuis au moins 2004 date de notre achat du terrain, et sans doute depuis plus longtemps. Ce talus n'a pas bougé depuis 2004, et aucune remarque n'a été faite depuis 2004 concernant un risque associé à ce talus. Il y a des talus similaires à de nombreux endroits dans le village. Je vois aucune raison pourquoi il y aurait plus de risque aujourd'hui que durant les 9 années passées concernant ce talus, d'autant plus qu'au moment du nettoyage du talus en 2011, j'en ai réduit la pente afin de pouvoir faire des plantations qui permettent de contrôler la végétation poussant sur ce talus. En tenant compte de cette situation, quel droit la mairie peut-elle invoquer pour m'obliger à construire un mur?

Par **amajuris**, le **06/02/2013 à 13:43**

bjr, maintenant en France le principe de précaution règne dans tous les domaines et il faut un coupable pour tous les aléas de la vie; conséquence, tout le monde ouvre le parapluie.

Par **alterego**, le **06/02/2013 à 14:49**

Bonjour,

Alarmiste non, moins encore quand se produira l'évènement s'il doit se produire.

La mairie vous obligera quand elle le voudra et vous accéderez à sa demande. Quitte à le faire, autant que ce soit avant que votre responsabilité puisse être mise en cause.

Composition homogène ou hétérogène du sol, des coulées de terres sur la voie publique présentent déjà un danger.

Cordialement

Par **lindors**, le **06/02/2013 à 22:22**

Merci pour ces mises en garde. Le principe de précaution et ma responsabilité légale sont effectivement des points importants. Cependant, ce talus est très stable. J'ai conduit une pelleteuse de 4 tonnes sur ce talus pour arracher les arbres qui y poussaient, et il n'a pas bougé. En fait, la mairie via l'adjoint à l'urbanisme, semble insister sur ce mur essentiellement pour des raisons esthétiques. L'adjoint est un adorateur des murs en pierres de la région. Or, j'avais fait une demande pour construire un mur, projet que j'ai abandonné

pour coût prohibitif. L'adjoint à l'urbanisme vient de s'en souvenir, et insiste sur la construction de ce mur. rnJe ne compte pas engager de frais seulement parce que la mairie le souhaiterait. rnLe principe du droit de propriété est que je puisse jouir et disposer de mon terrain de manière absolue. rnQuelle loi précisément la mairie peut-elle invoquer pour m'imposer la construction de ce mur le long de la rue?

Par **alterego**, le **07/02/2013 à 12:24**

Bonjour,rnDésolé, nous n'avons pas vocation à répondre ce que vous souhaiteriez lire quand bien même cela nous serait plus agréable.rnVous pouvez toujours lire "ce qu'en pense votre assureur" dans la notice qui accompagne votre police d'assurance RC, dans un § du type "Limitation des garanties de responsabilité civile en cas de dommages exceptionnels" quant aux effondrements, glissements, affaissements de terrain et avalanches, par exemple.rnLibre à vous d'évaluer le risque et de faire ce que vous voulez, libre à la commune de démontrer vous avoir demandé de retenir vos terres parce qu'elle a constaté le terrain est exposé par sa nature et sa situation mêmes à un glissement lors d'un éventuel sinistre. Il faut parfois peu de chose.rnLes lois sont celles qui concernent la sécurité des biens et des personnes, la mise en danger de la vie d'autrui etc...rnCordialement

Par **lindors**, le **07/02/2013 à 22:37**

Bonsoir:rnC'est moi qui suis désolé d'insister sur le sujet. Comme vous le dites, les responsabilités et les risques, c'est moi qui les prend. C'est la prérogative du propriétaire. Et je suis prêt à les prendre, d'autant plus que je pense qu'ils sont dans ce cas particulier minimaux. rnJe ne souhaite pas lire des choses qui me seraient agréables. Je veux seulement m'assurer autant que possible que la mairie ne m'impose ce mur de par son seul intérêt, quel qu'il soit. rnD'où mon insistance: "Sur quelles lois la mairie peut-elle s'appuyer?". rnLa mise en danger d'autrui par mon talus, comme vous le dites, ne tient pas en soi. La moitié du village a des talus, dont la plupart sont plus en pente que le mien!rnLeur argumentation viendra plutôt de questions esthétiques (car c'est ce que l'adjoint a à coeur), ou d'affirmation qu'un mur est obligatoire, ou que le talus va au-delà de l'alignement (ce qui a toujours été le cas!) ou autres?... rnOr, je ne crois pas qu'il y ait de lois régissant ce genre de choses. Mais, c'est ce que je cherche à savoir afin de me préparer à la discussion avec la mairie. rnPeut-être ne savez-vous pas vous non plus sur quelle type de lois de ce genre la mairie peut s'appuyer? Je ne sais pas si vous êtes expert du droit de l'urbanisme. rnQuoi qu'il en soit, je tiens à vous remercier pour votre patience dans vos réponses.

Par **trichat**, le **08/02/2013 à 16:07**

Bonjour,rnJe partage les analyses d'alterego et d'amatjuris, mais comme vous, je ne connais pas de texte qui oblige à clôturer un terrain, même s'il s'agit d'un mur de soutènement. Sauf, dans les cas expressément prévus: au moment de la délivrance du permis de construire, dans les lotissements où le règlement de lotissement ou le cahier des charges l'exigent et parfois en respectant le type de matériaux, la hauteur,etc...rnMais la remarque d'alterego concernant

votre contrat "multirisques-habitation" est effectivement importante: vous devez vérifier les clauses particulières de votre contrat pour être sûr d'être couvert en cas de dégâts liés à un éboulement de ce talus. Dans le doute, interrogez votre assureur.

Concernant la mairie, vous pourriez lui faire une proposition (LRAR) qui va mettre le maire et/ou son adjoint dans une position difficile à tenir: vous abandonnez la bande de terrain qui vous appartient et la commune édifie à ses frais ce mur de soutènement. Vous verrez tout de suite, s'il s'agit d'une question de sécurisation de la voie publique ou s'il s'agit d'une simple question d'esthétique.

Si vous ne voulez pas pousser le bouchon aussi loin, une LRAR demandant de vous préciser le texte sur lequel s'appuie la mairie pour exiger ces travaux.

Le texte du code civil, et qui n'est pas d'hier, concerne le droit qu'a tout propriétaire de clore son terrain:

Article 647
Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804:

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.

Cordialement.