



Probleme mur soutènement/cloture avec lotisseur

Par **nounours55**, le **04/07/2014** à **16:22**

Bonjour à tous,
Nous avons fait construire une maison dans un lotissement nouvellement créé.
Les terrains ayant une legere pente, notre maison est un peu plus haute que la voirie.
Dans le règlement du lotissement, il est noté qu'il est interdit d'installer des clotures en facade, en limite de propriete/domaine public. Il est également noté dans le cahier des charges, que si l'on souhaite surevelement le terrain, il est possible d'installer une cloture avec sous bassement, muret etc ce que nous avons fait en facade pour rattraper la hauteur.
Nous avons fait un muret de soubassement en gabion.
Seulement le lotisseur, n'admet pas que c'est pour retenir la terre et considère ça comme une cloture.
Nous avons reçu un recommandé, stipulant que la DDTM avait jugé (sur photo) notre mur comme une cloture et non comme un soutènement (ce que je ne comprends pas non plus). Il nous demande donc démonter notre mur avant le 15 aout, sinon il nous menace de poursuites judiciaires.
Je suis un perdu.
Je pense etre dans mon droit mais le lotisseur ne veut rien entendre.
J'ai déjà vu le maire, qui me dit qu'il n'a pas autorité dans ce dossier, vu que le lotissement n'est pas rétrocedé.
Que puis je faire ?
Merci pour vos réponses.

Par **alterego**, le **04/07/2014** à **21:25**

Bonjour,
Merci de préciser si le mur avait pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain ou de le niveler après un apport de remblais.
"la DDTM avait jugé (sur photo) notre mur comme une cloture et non comme un soutènement"
Hauteur du mur et hauteur de la clôture ?
Avez-vous obtenu une autorisation pour cette construction ? Que précise le plan d'occupation des sols quant la

hauteur limite de ce type de construction ?
Cordialement

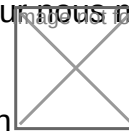
Par **moisse**, le **05/07/2014 à 08:09**

bonjour,
J'ai déjà vu le maire, qui me dit qu'il n'a pas autorité dans ce dossier, vu que le lotissement n'est pas rétrocedé.
Dans le règlement du lotissement, il est noté qu'il est interdit d'installer des clotures en facade, en limite de propriete/domaine public.
Normalement votre muret/cloture a dû faire l'objet, soit d'une description au niveau du permis de construire, soit d'une DP auprès de la commune.
Si je comprends bien, rien de tout cela n'a été fait.
Personnellement j'attendrais que le lotisseur cède la propriété des équipements communs à l'ASL en cours de constitution.

Par **nounours55**, le **05/07/2014 à 12:48**

Bonjour et merci pour vos réponses.
Pour Alterego:
Merci de préciser si le mur avait pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain ou de le niveler après un apport de remblais.
Notre maison étant plus haute que la voirie, le mur est là pour retenir le terrain naturel. Mais celui-ci est en pente, et j'ai voulu le mettre de niveau, donc j'ai rajouté un peu de remblai. J'ai effectivement vu une jurisprudence qui indiquait que le soutènement valait seulement pour le niveau du terrain naturel. Or dans le cahier des charges du lotissement, il est noté :
Dans le cas où un acquéreur souhaiterait surélever son terrain par un apport de terres, il devra obligatoirement:
1) maintenir ces terres par des moyens tels que clôture avec plaque de béton au sol, muret, petite palissade basse etc...
Hauteur du mur et hauteur de la clôture ?
Le mur fait 1m de hauteur. Il n'y a pas de cloture installée sur ce mur.
Avez-vous obtenu une autorisation pour cette construction ? Que précise le plan d'occupation des sols quant la hauteur limite de ce type de construction ?
Pas d'autorisation particulière pour un mur de soutènement Cf Article R421-3, donc je n'avais rien demandé. Dans le règlement ou cahier des charges du lotissement, il n'y a rien d'indiqué concernant la hauteur. Sur le PLU de la commune, rien concernant les murs de soutènement, mais sur les clotures il est indiqué :
Les clotures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourront excéder 1.60m, hors pilastres, dont 1m pour la partie pleine
Pour moisse:
Normalement votre muret/cloture a dû faire l'objet, soit d'une description au niveau du permis de construire, soit d'une DP auprès de la commune.
Si je comprends bien, rien de tout cela n'a été fait.
Personnellement j'attendrais que le lotisseur cède la propriété des équipements communs à l'ASL en cours de constitution.
Effectivement, le muret n'était pas sur le permis de construire. Sur plan, nous ne pouvions pas nous rendre compte du dénivelé du terrain. Nous n'avons pas fait de DP puisqu'un mur de soutènement n'a besoin d'aucune formalité particulière pour être construit, Cf Article R421-3. Nous n'avons jamais entendu parler de création d'ASL. Les voiries ainsi que le reste vont être rétrocédés à la commune. Est-ce qu'une ASL est obligatoire ?
En tous cas, nous ne savons pas trop comment nous sortir de cette impasse. Nous avons l'impression qu'ils ont peur de nous donner raison de crainte d'être obligés les autres voisins à faire de même. Dans le recommandé ou il est noté que la DDTM considère notre muret comme une cloture et non un soutènement, il n'y a pas le

rapport de la DDTM, ni de référence. Est-ce peut-être simplement pour nous mettre la

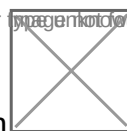
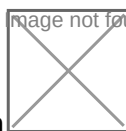


pression. Je vous joint une photo afin de vous faire une idée. Et merci encore pour le temps que vous prenez à nous répondre.

Par **Lag0**, le **05/07/2014** à **13:12**

Bonjour,
Sur la photo, on a effectivement du mal à penser à un mur de soutènement, mais ça fait très bien clôture...
Les terres arrivent à quelle hauteur derrière le mur ? On n'a pas vraiment l'impression que le mur sert vraiment à les soutenir.

Par **nounours55**, le **05/07/2014** à **13:26**



D'autres photos avec d'autres angles:
Il manque un peu de terre pour que ça soit vraiment à niveau. Derrière le mur, la terre arrivera à terre à environ 30 cm du haut du mur.

Par **alterego**, le **05/07/2014** à **19:26**

Bonjour,
Constitue un mur de clôture le mur qui a pour objet de permettre à un propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.
La seconde photo confirme que le muret dont il s'agit est un mur (muret si vous préférez) de clôture et non pas de soutènement, la configuration des sols ne le rendant pas nécessaire.
"Il est également noté dans le cahier des charges, que si l'on souhaite surelevement le terrain, il est possible d'installer une clôture avec sous bassement, muret etc .." Le cahier des charges n'emploie pas le mot "mur de soutènement", et pour cause.
Désolé de vous décevoir.
Cordialement

Par **moisse**, le **06/07/2014** à **09:19**

Bonjour,
De toutes façons je maintiens le conseil d'attendre, si la voirie est privée il n'y a pas de mur/cloture sur la voie publique au sens juridique de ce terme.
La constitution d'une ASL est obligatoire depuis des années à la création d'un lotissement, ce afin d'être propriétaire et gestionnaire des équipements communs (voirie, éclairage, réseaux divers, espaces verts...)
Votre acte de vente doit y faire référence.
C'est une obligation du lotisseur dès la vente du premier lot.
Faites-y attention, car sans ASL c'est le lotisseur qui reste propriétaire de ces équipements et seul responsable de leur entretien, qu'il ne peut répercuter et donc il n'entretiendras rien du tout.

Par **alterego**, le **06/07/2014** à **09:54**

Bonjour,
Suivez le conseil de **moisse**.
Pour le reste, vous confondez soubassement et soutènement.
Le soubassement est la base, la partie inférieure d'une construction.
Le mur de soutènement a pour fonction de retenir la poussée des terres, de les empêcher de s'écrouler, de protéger des éboulements.
Destinations différentes, règles et contraintes de construction encore plus différentes.
Cordialement

Par **nounours55**, le **07/07/2014** à **13:05**

Merci pour vos réponses.
Dans l'acte de vente, il est spécifié que le lotissement va être rétrocédé à la commune à une date butoir. Comme cela a été fait dans d'autres lotissements de la commune. Il est indiqué aussi que si la commune refuse pour n'importe quelle raison, il y aura création d'une ASL.
Cette après-midi, je vais me rendre à la DDTM pour avoir un peu plus d'informations. Car je suis toujours aussi perdu.
Le cahier des charges me donne bien le droit de rajouter de la terre et m'oblige à la retenir.
Soit, il n'est pas noté mur de soutènement mais il y a bien des exemples avec un "etc....." à la fin de la phrase.
Cordialement.

Par **alterego**, le **09/07/2014** à **13:28**

Bonjour,
Désolé, votre muret ne constitue pas un mur de soutènement mais bien une clôture.
Le nivellement de votre terrain après un apport de remblais, comme vous donne droit le cahier des charges, ne doit pas être confondu avec les inconvénients résultant de sa configuration naturelle (il n'y en a pas) qui eux auraient eu pour objet de la corriger.
Vos 2 photos ne laissent aucun doute à ce sujet.
Cordialement