



FICHE CONSEIL : Je clôture ma propriété

Dossier à fournir en 3 exemplaires

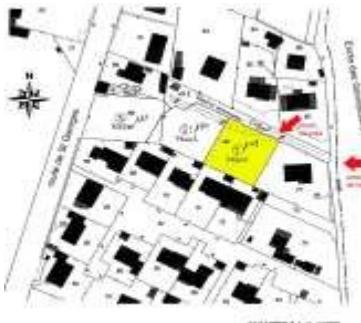
Qu'est-ce qu'une clôture ? :

Il s'agit d'un moyen de délimiter les contours de sa propriété de manière permanente. Elle peut être constituée de murs, portail, ouvrages à claire-voie, treillis, palissades, grilles, grillage...

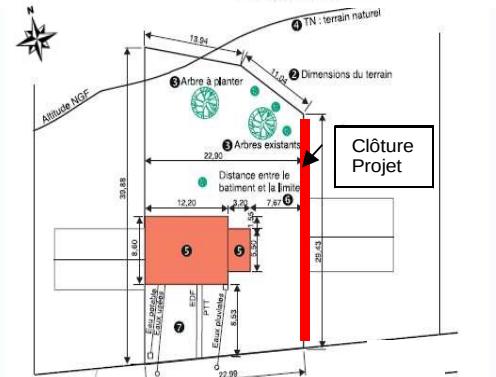
Le droit de clôturer une propriété est reconnu par le Code Civil (article 647) Toutefois, sa hauteur, ses matériaux... sont prédefinis par le règlement d'urbanisme afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère.

L'installation d'un portail dont la finalité est de fermer l'accès constitue une clôture au sens du Code de l'Urbanisme (ancien L.441-2) alors même qu'il n'est pas implanté en limite de propriété.

COMPOSITION du DOSSIER → Cas général :



Un plan de situation



Un plan masse

DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 du code de l'urbanisme]

Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme). Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement. Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue. Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

DP2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-36 b] du code de l'urbanisme]

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme) ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)¹⁾. Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.

Le plan de masse doit faire apparaître :

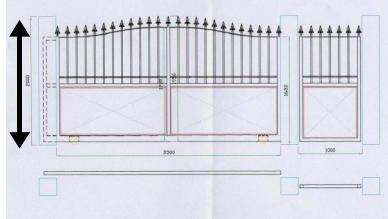
- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- les parties du terrains qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

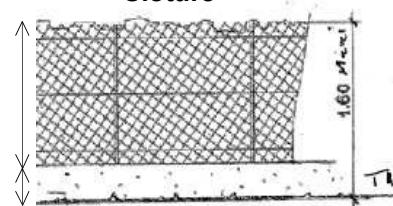
Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.

¹⁾ Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Portail



Clôture



Un croquis



Une représentation de l'aspect extérieur

DP4. Les plans des façades et des toitures si votre projet les modifie [Art. R. 431-36 du code de l'urbanisme]

Le plan des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur. Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures (c'est à dire à la date de dépôt de votre dossier) et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

Croquis clôture et portail

DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction [Art. R. 431-36 c) du code de l'urbanisme]

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrique. Vous devez faire apparaître les modifications projetées

A fournir uniquement si les croquis sont insuffisants pour montrer les modifications envisagées

→ Cas particulier : mon projet est visible depuis l'espace public

Environnement proche



Environnement lointain



Des photos

DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme)

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.
Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.
Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.