



## Construction d'une terrasse en limite séparative

Par **bebaval**, le **25/11/2017** à **10:56**

Bonjour,

Mon voisin va construire une terrasse en hauteur (niveau R+1) en limite séparative de ma propriété, laquelle permettra une vue directe.

L'implantation sur celle-ci d'une jardinière en limite séparative est -elle de nature à constituer un pare-vue?

Merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par **goofyto8**, le **25/11/2017** à **11:06**

bonjour,

En général les PLU demandent un pare-vue constitué par un écran opaque de 1m90 de hauteur.



Par **Lag0**, le 25/11/2017 à 11:49

Bonjour,

Si la terrasse va jusqu'à la limite, il faut un dispositif empêchant d'approcher à moins d'1m90 de la limite. Est-ce bien à cela que va servir la jardinière ?

Par **bebaval**, le 25/11/2017 à 11:54

OK, merci.

Cependant ma question concerne plus précisément l'implantation d'une jardinière sur cette terrasse aux fins de pare-vue. Est-ce possible? Les plantes, les fleurs, et les arbustes sont-ils des pare-vue?

Cordialement.

Par **Lag0**, le 25/11/2017 à 12:00

[citation]Les plantes, les fleurs, et les arbustes sont-ils des pare-vue? [/citation]

Non !

Par **goofyto8**, le 25/11/2017 à 17:54

[citation]Si la terrasse va jusqu'à la limite, il faut un dispositif empêchant d'approcher à moins d'1m90 de la limite. [/citation]

non, un dispositif pare-vue tel que présenté sur la photo ci-dessus, suffit.

Par **bebaval**, le **25/11/2017** à **17:59**

Merci pour vos réponses claires. A ce jour, je pense pouvoir agir au mieux.  
Par contre en cas de procédure, savez-vous s'il y a des jurisprudences en la matière et où les trouver?

Par **goofyto8**, le **25/11/2017** à **18:11**

[citation]Par contre en cas de procédure, savez-vous s'il y a des jurisprudences en la matière et où les trouver?[/citation]

Ce sont les jurisprudences qui découlent des articles 678 et 679 du Code Civil.

Par **morobar**, le **25/11/2017** à **18:20**

Bonsoir,

[citation] un dispositif pare-vue tel que présenté sur la photo ci-dessus, suffit.[/citation]

Apparemment ce n'est pas ,l'avis de tout le monde.

<https://www.acr-avocats.com/actualites/propriete-vue-terrasse-678-code-civil/>

Par **Lag0**, le **25/11/2017** à **20:56**

[citation]En général les PLU demandent un pare-vue constitué par un écran opaque de 1m90 de hauteur. [/citation]

Il n'y a aucun rapport entre le PLU et le code civil sur les vues. Le PLU n'a pas vocation à régler ce genre de problème.

Ici, la terrasse ne doit pas créer de vues (vue droite à 1m90, vue oblique à 0m60).

Donc 2 solutions, boucher la vue par des cloisons opaques ou empêcher d'approcher de la limite séparative à moins de 1m90 (garde corps).

Par **goofyto8**, le **26/11/2017** à **15:59**

[citation]Le PLU n'a pas vocation à régler ce genre de problème. [/citation]

Les PLU intègrent forcément toutes les interdictions et contraintes du Code Civil en matière de vues et parfois sont encore plus contraignants.

Ainsi un permis sera refusé si une fenêtre est créé en violation du Code Civil.

Les pare-vues d'une hauteur minimale de 1m90, pour les balcons et terrasses allant jusqu'à la limite de la propriété voisine, sont systématiquement mentionnés dans les PLU.

Par **Lag0**, le **26/11/2017** à **16:20**

[citation]Les PLU intègrent forcément toutes les interdictions et contraintes du Code Civil en matière de vues et parfois sont encore plus contraignants. [/citation]

Bah non, ce n'est pas du tout le même but !

Le PLU gère les règles d'urbanisme, c'est tout...

D'ailleurs, les permis de construire sont toujours délivrés "sous réserve du droit des tiers". Un permis délivré en accord avec les règles d'urbanisme, peut tout à fait déroger au code civil et ne pas respecter le droit des tiers. A ces tiers alors de se manifester...

Les vues, justement, sont les problèmes qui passent souvent au travers des permis...

Par **morobar**, le **27/11/2017** à **09:17**

[citation]Ainsi un permis sera refusé si une fenêtre est créé en violation du Code Civil. [/citation]

C'est faux.

Le permis sera délivré normalement, l'administration ne s'interrogera pas sur une éventuelle servitude déjà créée ou pas.

L'instructeur de l'autorisation n'est pas juriste, mais technicien.

C'est au tiers qu'il appartient de se manifester.

On rencontre dans ce domaine des solutions différentes pour des situation en apparence identique.

C'est ainsi qu'une perte de vue, d'ensoleillement pourra déboucher sur des jugements différents.

Par **goofyto8**, le **27/11/2017** à **15:59**

[citation]Les vues, justement, sont les problèmes qui passent souvent au travers des permis... [/citation]

Certainement pas puisque dans la plupart des PLU , il est imposé d'avoir une distance de 8 mètres avec la propriété voisine pour ouvrir une vue .

Donc une distance bien supérieure au 1m90 du Code Civil.

Si le constructeur ne respecte pas les 8 mètres et ouvre une fenêtre à une distance moindre (mais supérieure à 1m90) en se retranchant derrière le Code Civil qui, selon lui, le permet, il devra néanmoins boucher cette fenêtre car il est en infraction avec les règles d'urbanisme (non respect d'un permis ).

Les règles d'urbanisme s'imposent vis à vis des règles du Code Civil dans de tels cas.  
*Ceci ne prend pas en compte les servitudes de vues acquises par possession trentenaire mais les constructions nouvelles.*

Ainsi dans l'exemple de Bebaival et si la terrasse est bien une édification nouvelle bénéficiant d'un permis de construire. Si le PLU impose un pare-vue de 1m90 de hauteur, votre solution de mettre un garde du corps empêchant le voisin de s'approcher du bord de sa terrasse à moins de 1M90 ne sera pas acceptée car bien qu'en conformité avec le Code Civil, c'est la règle d'urbanisme du lieu qui s'impose.

Par **morobar**, le **27/11/2017 à 16:15**

[citation] il est imposé d'avoir une distance de 8 mètres avec la propriété voisine pour ouvrir une vue . [/citation]

AU fond de la campagne ardéchoise c'est possible.

Mais 8 m de chaque cote avec la largeur de la façade c'est une dimension de terrain qui n'existe pas en zone urbaine.

Alors je suis un peu étonné pour ne pas dire plus de cette supputée obligation figurant dans la plupart des PLU.

Je ne puis vérifier chez moi, nous sommes retournés au RNU pour cause de PLU retoqué à plusieurs reprises.

Par **goofyto8**, le **27/11/2017 à 19:15**

[citation]Mais 8 m de chaque cote avec la largeur de la façade c'est une dimension de terrain qui n'existe pas en zone urbaine. [/citation]

Mais non pas de chaque côté (à moins d'y mettre aussi des fenêtres) !

Si vous construisez un immeuble en forme de parallélépipède, en bordure d'une rue, les PLU autorisent des fenêtres donnant directement sur la rue, mais pour la partie arrière de l'immeuble les fenêtres devront être au moins à 8 mètres de la propriété voisine. Il faut donc laisser un prospect (si le terrain n'est pas assez profond :construction impossible).

Sinon, en l'absence totale de règles d'urbanisme, le constructeur de l'immeuble pourrait se contenter de laisser un prospect de 1M90 avec le terrain voisin à l'arrière de l'immeuble, et mettre autant de fenêtres qu'il veut , en invoquant un droit issu du Code Civil.(art 678 ).

Donc on voit bien que la règle d'urbanisme à priorité sur le Code Civil.

Par **bebaval**, le **30/11/2017 à 15:22**

A l'attention de goofyto8:

Quand vous parlez de pare-vue et en donnez une photo, voulez- dire qu'il s'agit d'une "construction", au même titre que celle de la terrasse, et dont la hauteur finale sera prise en

considération si les règles d'urbanisme en limite la hauteur totale au-delà d'une certaine profondeur (par ex. comme dans le cas de l'implantation d'un immeuble)? Merci pour votre réponse.

Par **goofyto8**, le **30/11/2017 à 20:00**

bonsoir,

[citation]Quand vous parlez de pare-vue et en donnez une photo, voulez- dire qu'il s'agit d'une "construction", au même titre que celle de la terrasse[/citation]

oui.

Le pare-vue (avec ses cotes et sa nature) doit figurer sur les plans du permis de construire.

Par **morobar**, le **01/12/2017 à 08:34**

Ce n'est plus un pare vue, mais une cloison fixe et non démontable en limite de propriété.

Un mur suffisamment haut.

Pas un truc en plastique au rouleau qu'un trouve chez brico-truc.

Par **bebaval**, le **01/12/2017 à 10:02**

Bonjour,

Excusez-moi, je ne comprends pas bien la réponse de Morobar. Voulez-vous dire que vous confirmez la réponse précédente, à savoir qu'il doit figurer sur les plans du PC avec ses cotes et sa nature? Merci.

Par **goofyto8**, le **01/12/2017 à 14:56**

bonjour,

Sur le PC de la terrasse doit figurer le pare-vue (c'est le nom technique pour ce dispositif destiné à empêcher le voisin de regarder chez vous;) mais celui-ci doit être, bien entendu, inamovible.

Par **morobar**, le **01/12/2017 à 15:49**

Je dis qu'un pare vue tel que le décrit @goofyto8 ne se nomme pas ainsi, puisque décrit comme une cloison cotée, inamovible figurant sur le plan.

Donc un mur assez haut genre 2.60 m.

Le reste, bambous ou plastiques verdâtres est insuffisant pour éluder la distance de 1.90 m

Par **wyn**, le **14/05/2019** à **00:25**

Notre nouveau voisin va construire une terrasse jusqu'à la limite séparative (grillage mitoyen 1,5m de hauteur). Il y a une haie de laurier rose de 2m. Cette terrasse surplombe sur la porte-fenêtre de notre cuisine, notre maison étant à 2,5 m du grillage). La pare-vue opaque ne nous permettra pas à préserver notre vie privée...Que faire!

**Bonjour,**

**Les formules de politesse telles que "bonjour" et "merci" sont obligatoires sur ce forum !**

**Merci.**

Par **morobar**, le **16/05/2019** à **09:33**

bonjour,

surplomb ????

Par **wiwi33**, le **22/03/2020** à **11:17**

J'ai une terrasse triangulaire en limite de propriété avec un pare-vue en limite de propriété de 1m90 de hauteur qui dépasse de 60cm l'angle de la terrasse pour éviter les vues obliques.

Le mur de façade part en biais depuis la limite de propriété jusqu'à une distance de 2m20 environ.

Sur ce mur de façade puis-je avoir un vitrage fixe translucide situé à 1m90 de hauteur dans la partie la plus proche de la limite de propriété ?

Puis avoir une porte-fenêtre vitrée qui serait située à 1m70 de la limite de propriété mais protégée visuellement par le pare-vue ?

Dois-je prévoir au-delà d'une hauteur de 1m90 un vitrage translucide pour cette porte-fenêtre ?

Merci d'avance de vos éclaircissements.

Par **morobar**, le **23/03/2020** à **15:53**

Bonjour

\*non

\*non

\* oui vitrage translucide à 2.90 m de haut en imposte par exemple.