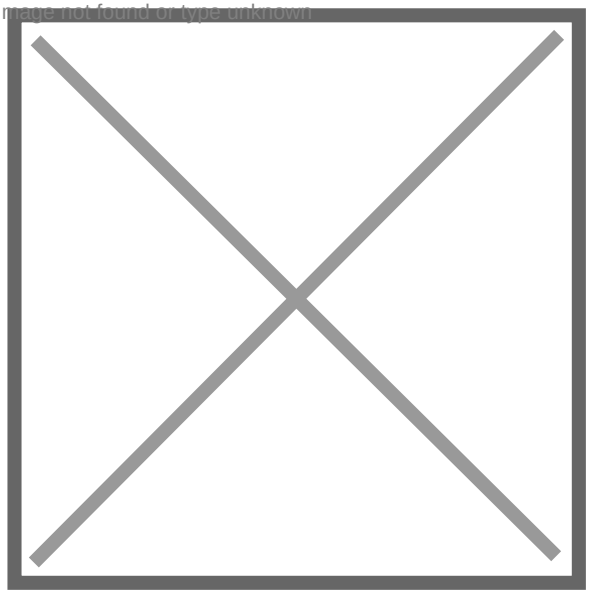
Image not found or type unknown



Article 681 du Code Civil et R111-5 du Code de l'Urbanisme

Par **CloAM**, le **05/04/2022** à **21:53**

Bonjour,

J'ai 2 questions qui sont indépendantes l'une de l'autre :

1. sur l'Article 681 du CC : *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner".*

Ma question : l'article dit qu'il est obligatoire de laisser un droit de passage à son voisin si son terrain est enclavé mais il n'indique pas la nature du passage : est-ce un droit pour un piéton, un vélo, une voiture de moins de 2 tonnes ou des camions de 40 tonnes ? Est-ce laissé à la libre décision du propriétaire du fonds servant ? ou le propriétaire du fonds dominant peut-il imposer son désir ou besoin ?

2. Sur l'article R111-5 du RNU : "*Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie."*

Cet article, très important, laisse beaucoup de liberté à l'interprétation. Par exemple, quelles

sont "*les caractéristiques des voies qui rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie".* Est-ce la largeur qui doit être supérieure à X mètres (valeur de X)? doit-elle permettre la circulation dans les 2 sens ?

Comment mesure-t-on *l'importance* d'une voie privée ? par le nombre de véhicules y circulant ? quel est ce nombre ? etc..

Merci pour vos éclairages habituels.

Par **nihilscio**, le **05/04/2022** à **23:55**

Bonjour,

1. Sur l'enclavement c'est l'article 682. Ce qui suffit à la esserte du fond enclavé dépend de l'usage de ce fond. Si c'est une habitation, il faut un passage carrossable. Si c'est un fond agricole ou industriel, il faut que les engins utilisés puissent passer. Si c'est un terrain situé en zone naturelle, un sentier peut suffire.

2. L'importance de la voie s'apprécie par rapport au nombre et à la nature des véhicules qui auront à y circuler. En ce qui concerne l'accès des véhicules de secours, la largeur minimale de la voie est fixée par la réglementation relative à la sécurité, notamment l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la sécurité des bâtiments d'habitation.

Par **CloAM**, le **06/04/2022** à **09:44**

Bonjour et merci beaucoup pour vos réponses détaillées (et merci de travailler aussi tard pour nous répondre ;-).

J'aimerais vous soumettre mon cas concret : le terrain de ma résidence principale contient une voie (privée) par laquelle passent actuellement les habitants de 5 maisons voisines (sans acte de servitude mais c'est un autre sujet).

Il pourra y avoir bientôt jusqu'à 15 maisons supplémentaires desservies par cette petite voie qui n'est pas du tout prévue pour cela et ne pourra pas supporter le passage de dizaines de camions de chantiers (elle fait moins de 3 m de large, pas de fondations solides, contient les canalisations de tréfonds dont on ne connait rien, donc risque de casses, etc..).

Questions en lien avec les articles 682 et R111-5 ci-dessus, et à l'arrêté du 31 janvier 1986 que vous citez :

- il est très difficile d'élargir cette voie (bordée par un ruisseau...), à moins d'engager des frais importants que la mairie ne veut/peux pas supporter, au prétexte que c'est une voie privée.

- dans ces conditions puis-je m'opposer à la délivrance de nouveaux permis de construire en faisant référence aux articles ci-dessus : oui, j'accorde un droit de passage pour accéder aux terrains, sinon ils seraient enclavés, mais non je n'autorise pas le passage de véhicules de

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

plus de 1.5 tonnes (par exemple) pour des raisons de sécurité, entre autres ?

- par parenthèse, la mairie est-elle "obligée" d'avoir mon consentement sur le passage par ma propriété pour délivrer un permis de construire sur un terrain voisin, ou a-telle un moyen pour me "forcer la main"..?

Encore merci pour votre aide (dans mes discussions avec ma mairie)

Par **morobar**, le **06/04/2022** à **09:49**

Bjr,

[quote]
(sans acte de servitude mais c'est un autre sujet).

[/quote]
Pas du tout.C'est le coeur du sujet.

Par **CloAM**, le **06/04/2022** à **10:09**

Oui, je suis d'accord avec vous. Nous acterons les servitudes pour les futurs constructions (et nous discutons avec les propriétaires des maisons déjà construites), mais j'aimerais que la question posée ci-dessus (opposition au permis de construire) ait une réponse sans ambiguité pour, éventuellement, l'inscrire dans l'acte de servitude.

Merci et bonne journée.

Par **nihilscio**, le **06/04/2022** à **11:54**

Vous ne pouvez pas inscrire dans un acte de servitude que vous vous opposerez à tout nouveau permis de construire. Cela n'aurait aucun sens.

S'il y a quinze terrains enclavés, vous serez dans l'obligation d'accepter quinze nouveaux droits de passage. Mais cela ne signifie pas que ce soit à vos frais. L'article 682 du code civil prévoit une indemnité proportionnée au dommage occasionnée par la servitude et les articles 697 et suivants prévoient que les bénéficiaires d'une servitude ont le droit de faire, à leurs frais, tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Contester des permis de constuire sur le fondement de l'article R111-5 du code de l'urbanisme serait plutôt spécieux. Ce serait donner pour argument que vous refusez une servitude que vous êtes obligé d'accorder. Vous pourrez obtenir un sursis, mais comme vous ne pouvez refuser les servitudes, les permis finiront par être accordés puisque les voies d'accès auront été aménagées.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour être plus précis, il faudrait savoir s'il y a un PLU, si les terrains en question ont vocation à être construits, s'ils appartiennent à quinze propriétaires différents ou à un seul ayant un projet d'aménagement ou de constructions.

Par **CloAM**, le **06/04/2022** à **23:01**

[quote]
Pour être plus précis, il faudrait savoir s'il y a un PLU, si les terrains en question ont vocation à être construits, s'ils appartiennent à quinze propriétaires différents ou à un seul ayant un projet d'aménagement ou de constructions.

[/quote]
Le PLU est en cours d'élaboration, il devrait être publié cet été. C'est pour cette raison que je me pose beaucoup de questions car j'aimerais y inscrire un certain nombre de choses comme la liste des conditions à remplir pour obtenir un permis de construire : largeur de la voie d'accès au terrain (ref R111-5 et autres), accord du fonds servant pour passage sur une voie privée, distance d'une borne d'incendie 200m, etc...

Les 15 terrains sont en zone constructible. Ils appartiennent à des propriétaires différents. Les permis de construire sont bloqués aujourd'hui car ils sont à plus de 200m d'une borne d'incendie, mais cela peut changer rapidement. D'où mon inquiétude car ils passeront tous par mon terrain.

[quote]
les permis finiront par être accordés puisque les voies d'accès auront été aménagées.

[/quote]
Non, la voie qui passe sur mon terrain ne peut pas être aménagée (voir mon avant-dernier message ci-dessus). Elle sera donc toujours trop étroite et dangereuse pour autant de trafic. Et pour cette raison je donnerai un droit de passage (pas le choix) mais je ne le donnerai pas pour le passage de gros engins (> 1.5 - 2 tonnes), donc impossibilté de construire une maison... Utopique ??

Par **nihilscio**, le **06/04/2022** à **23:19**

L'aménagement de la voie n'est pas impossible mais il serait coûteux. Tout dépend de la politique d'urbanisme de la commune et de l'intérêt que pourrait présenter l'ensemble des terrains pour un promoteur.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés