



Permis de construire et R111-5

Par **CloAM**, le **15/03/2022** à **15:59**

Bonjour,

J'ai acheté ma maison il y a 10 ans. Mes 5 voisins passent sur mon terrain pour se rendre chez eux. Aucune servitude n'est mentionnée sur mon acte de propriété, "c'est un droit de passage qui a toujours existé" me disent-ils... (je ne le savais pas lorsque j'ai acheté la maison - erreur..).

Je m'en suis accommodé pour l'instant (c'est facile de s'arranger à 6) mais le PLU qui est en cours d'élaboration pour le village va permettre de construire une dizaine de maisons desservies par ce chemin sur ma propriété.

Ce chemin est étroit (

J'en ai parlé avec le maire. Je lui ai dit que cette voie, sur mon terrain, n'était pas conforme au RNU par l'article R111-5 du Code l'Urbanisme ("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").

Je lui ai aussi demandé d'inscrire cela dans le PLU comme une condition d'autorisation du PC.

Cela ne l'a pas empêché d'accorder le PC pour un terrain voisin accessible par un chemin similaire au "mien".

Que faire de plus ? Devrai-je déposer un recours si un PC est délivré pour quelqu'un qui passera par mon terrain ? Quelle est ma responsabilité s'il y a un accident sur mon terrain ? Qui va réparer les dégâts occasionnés par les gros engins qui passeront pour les travaux ?

etc...

Merci pour votre aide.

Par **Bibi_retour**, le **15/03/2022** à **17:32**

Bonjour,

L'accès actuel, et futur, est en réalité un passage sur votre propriété ?

Si le terrain vous appartient, et que le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé pour création d'accès, alors un permis ne peut pas être délivré sans constitution d'une servitude de passage qui nécessite votre accord.

Par **CloAM**, le **15/03/2022** à **18:18**

Merci pour votre réponse rapide.

Oui, le terrain, et donc le passage qui est dessus, m'appartiennent. Ce chemin est une "voie privée".

Les terrains à construire ont un droit d'accès d'office, sinon ils seraient enclavés (art.682 du code civil). S'ils obtiennent un permis de construire je ferai en sorte, cette fois, de formaliser la servitude de passage, chose que je n'ai pas faite avec mes voisins à l'achat de ma maison (cette formalisation de la servitude de passage fera peut-être l'objet d'une autre question ici, j'y reviendrai).

Par contre, ce que je voudrais, c'est que les permis de construire (PC) ne soient pas délivrés par la mairie, sinon ce sera l'enfer aux moments des constructions des maisons, et ensuite lorsque tous ces nouveaux habitants circuleront sur mon terrain, où 2 voitures ne peuvent pas se croiser.

Je cherche donc des arguments pour "obliger" le maire à ne pas délivrer ces PC. Comme je le disais ci-dessus, l'article R111-5 du RNU ne serait-il pas un bon argument, sachant que le passage sur mon terrain a "...des caractéristiques qui rendraient difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie" ? Est-ce un argument qui pourrait être entendu par la justice si je dépose un recours contentieux contre ces PCs ?

Le préfet, qui est consulté par la mairie pour la délivrance d'un PC, ne répond généralement pas, et son avis est donc considéré comme positif, par défaut. Me faudrait-il l'interpeller moi-même, avec mes arguments ci-dessus ?

Merci encore.

Par **Bibi_retour**, le **16/03/2022** à **09:47**

Le terrain vous appartient donc un constructeur ayant un projet doit nécessairement obtenir votre accord préalable pour créer un accès sur votre terrain (achat ou servitude), conforme aux dispositions du PLU. Ce n'est pas l'inverse.

Par **CloAM**, le **17/03/2022** à **23:38**

Bonsoir,

Comme je l'expliquais ci-dessus, mon souci n'est pas que les constructeurs demandent mon accord pour passer sur mon terrain puisque je ne peux pas le leur refuser (application de l'art.682 du code civil).

Ce que je voudrais c'est que le maire ne délivre pas de permis de construire pour tous les terrains dont l'accès se fait par chez moi. Et un argument me semble être l'application stricte du R111-5 du Code de l'Urbanisme puisque cette accès est trop étroit pour le passage d'un camion de pompier, etc.. (cf ci-dessus).

Sauf que le maire n'en tient pas compte pour l'instant... Comment l'obliger, sinon par des recours contentieux contre ces permis de construire ? Auriez-vous quelques conseils sur cette question ?

Merci d'avance.

Par **nihilscio**, le **18/03/2022** à **00:30**

Bonjour,

L'article 682 du code civil vous oblige à laisser un passage suffisant à la desserte normale des fonds enclavés, même si vous n'êtes pas d'accord, ce qui pourrait vous obliger à élargir le passage. Mais vous avez le droit d'exiger que les propriétaires des fonds dominants vous versent une indemnité proportionnelle au dommage qui vous est causé. A défaut d'accord avec ces propriétaires, le différend devrait être tranché par le juge judiciaire.

Le maire ne peut refuser d'accorder des permis de construire s'il y a possibilité de passage, une telle possibilité étant garantie aux propriétaires des fonds enclavés, quitte à ce que vous deviez élargir la voie de passage. Pour contester les permis de construire, il faudrait que vous démontriez que les contraintes entraînées par la délivrance de permis de construire seraient pour vous telles qu'en application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme le passage devrait être considéré comme insuffisant. Ce serait au juge administratif d'apprécier la situation. Il y a un moyen pour le maire de passer outre l'obstacle. C'est l'expropriation d'une bande de terrain suffisante à l'aménagement d'une voie publique.

Demander une modification du PLU qui interdirait de construire sur les dix terrains concernés

ne serait pas réaliste et vous ne parviendrez pas à faire prononcer l'illégalité du PLU par le tribunal administratif.

Par **CloAM**, le **18/03/2022** à **18:41**

L'expropriation n'est-elle pas possible uniquement si elle concerne un projet d'utilité publique : création de lotissements communaux, d'espaces verts, d'établissements d'enseignement ou hospitaliers, etc..?

Il ne s'agit pas de cela pour mon sujet puisqu'il s'agit d'accès à des habitations de particuliers.

De plus il me semble que la commune ne peut utiliser son budget pour des projets personnels. N'est-ce pas le cas si la mairie doit payer des travaux et des expropriations pour permettre des maisons personnelles ?

Merci, en tout cas, pour vos explications détaillées.

Par **nihilscio**, le **20/03/2022** à **23:58**

La commune peut estimer que la création d'une voie publique est d'utilité publique.

Par **morobar**, le **21/03/2022** à **15:45**

Bjr,

Si je comprends bien, un projet d'aménagement pour un lotissement par division d'une ou plusieurs parcelles enclavées est en cours.

Un tel projet ne saurait déboucher sans votre accord.

Par ailleurs:

[quote]

"c'est un droit de passage qui a toujours existé" me disent-ils...

[/quote]

A eux de démontrer l'existence d'une telle servitude.

Par **nihilscio**, le **21/03/2022** à **17:35**

[quote]

Un tel projet ne saurait déboucher sans votre accord.

[/quote]

Le code civil, article 682 dit le contraire. A défaut d'accord, la servitude et ses modalités sont définies par le juge.

[quote]

"c'est un droit de passage qui a toujours existé"

[/quote]

Un droit de passage ne peut être acquis par servitude mais on peut empêcher l'accès à un fond enclavé, ce qui nous ramène au paragraphe précédent.

Par **morobar**, le **22/03/2022** à **10:05**

[quote]

A défaut d'accord, la servitude et ses modalités sont définies par le juge.

[/quote]

Cela signifie que le projet nécessite bien l'accord de la partie concernée, sauf décision de justice.

Je ne dis pas autre chose.

Après on ne connaît pas les circonstances locales qui ont conduit à l'enclavement, et au projet d'aménagement d'une parcelle enclavée.

Par **nihilscio**, le **22/03/2022** à **10:52**

Vous donnez à votre phrase un sens contraire à celui qu'il a.

Un tel projet ne saurait déboucher sans votre accord. veut dire : si vous n'êtes pas d'accord, le projet n'aboutira pas. C'est faux. Il aboutira quand même.

Nécessite votre accord : votre accord est indispensable. Non, il n'est pas indispensable puisque le droit de passage pour atteindre un fond enclavé est une servitude légale.

Tout cela ne veut pas dire que le propriétaire du fond servant ne doit pas être consulté. Il faut évidemment rechercher d'abord son accord. On ne saisit le juge qu'après tentative de solution amiable infructueuse.

Cloam prétend interdire le passage sur son terrain d'une dizaine de terrains enclavés. Il ne peut pas.