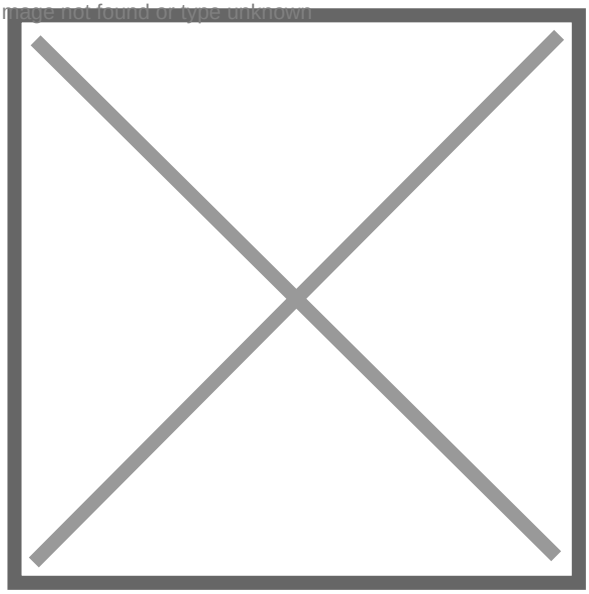
Image not found or type unknown



Problème de constructibilité terrain : bande d'accès, servitude

Par **Anthony Huber**, le **30/09/2018** à **19:08**

Bonjour,

Nous rencontrons un problème de changement de destination et/ou de permis de construire d’un garage.

Un découpage de la maison a été réalisé avec l’aide de la mairie et d’un géomètre en début d’année afin de conserver le garage en vue de le changer de destination pour notre fils.

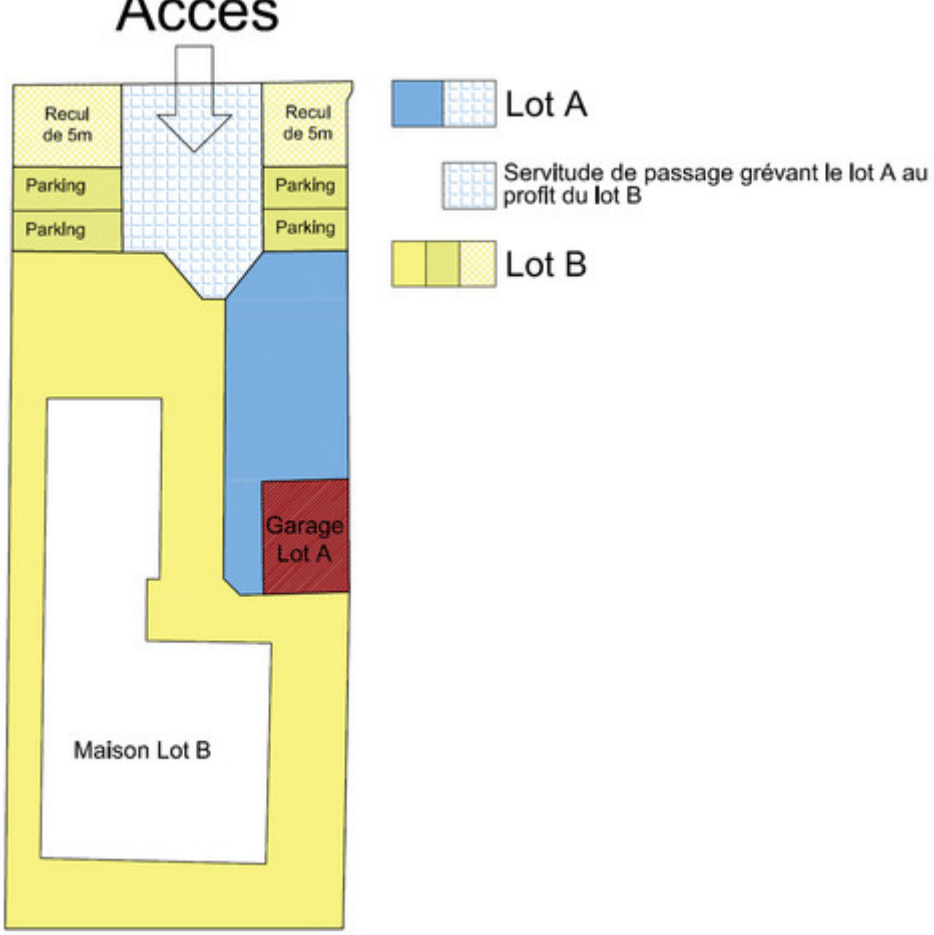
Maintenant que le Lot B est vendu, nous nous sommes rendus en mairie pour savoir exactement ce que nous pourrions faire du lot A afin de ne pas essuyer de refus au permis de construire. La personne qui nous a renseigné (en début d’année) n’étant plus là, nous essuyons un refus oral sur un projet d’habitation.

Le motif évoqué est la création d’une nouvelle bande d’accès / servitude de passage.

• Sommes-nous réellement concernés dans la mesure où la servitude de passage est à l’intérieur de notre assiette foncière et au profit du lot B ?

• Dans le cas le plus défavorable, est-ce que la constructibilité ou non d'un terrain peut entrainer le refus de toutes opérations (agrandissements, surélévation, changement de destination) ou bien pouvons-nous prétendre à un changement de destination du bâtiment existant ?

Plan de division :



Extrait du PLU :

3.2.1. Définition de l'accès
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage
La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage. **==> Sur le plan de zonage : « Constructibilité par nouvelle bande d’accès interdite ».**

Merci de vos réponses.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés