



## Dstance de construction à une servitude de passage

-----  
Par afterhours

Bonjour et bonne année à tous.

Notre terrain est une parcelle « biscornue », de 1010m<sup>2</sup>

Notre maison fait 86 m<sup>2</sup> habitables (103m<sup>2</sup> d'emprise) . Nous avons un cabanon en dur qui sert de stockage (éta bli, outils, vélos...) en angle de jardin (bordure sud est) de moins de 20m<sup>2</sup> au sol. Piscine 21m<sup>2</sup>.

Ma femme artiste-peintre travaille dans une chambre minuscule. Nous souhaitons donc réaliser un atelier de 20 à 25 mètres carrés. La réalisation d'un petit garage/espace de stockage aurait permis de vider le cabanon de 20m<sup>2</sup> et de l'aménager pour son activité. Mais le PLU a évolué en 2017, plaçant notre terrain en zone exposée à l'incendie. Donc l'emprise de 30 pour cent des quartiers voisins est pour nous de 0,15 !

Comme la piscine de 21m<sup>2</sup> compte (Brillant raisonnement ça, alors que les pompiers disposent justement là d'une réserve d'eau ou plonger leur pompe..) il ne nous reste plus ...que 6m<sup>2</sup> de surface constructible. Trop juste pour le garage.

Nous avons donc envisagé cet été la ré-hausse du cabanon à 6 m de haut pour permettre la création d'un étage pour l'atelier. Un peu petit, mais les services de l'urbanisme nous indiquaient que c'était possible. Deuxième solution ; détruire le cabanon « snif... ) et créer ailleurs sur le terrain un bâtiment de 25m<sup>2</sup> avec un étage. Garage/stockage en bas et atelier en haut. Cela permettrait de pousser au maximum la surface constructible. Les règles de recul (moitié de la hauteur) permettaient d'utiliser un espace en restanque que nous utilisons peu.

Nous en étions aux plans, juste quand arrive un nouveau de PLUi adopté par la communauté de communes!

Emprise toujours limitée à 0,15, il nous faut maintenant respecter 5m de distance à la parcelle voisine ! L'espace envisagé (un trapèze étroit bordé de 3 propriétés) n'est donc plus utilisable, sauf à faire une prolongation de la maison... mais qui sera limitée à 4m de haut. Même une réhausse de la maison (hors budget de toute façon) ne serait plus possible (moins de 5 m de la propriété voisine) Pour la solution « réhausse du cabanon », même combat : En bordure donc 4m maxi et donc pas d'étage.

Seule consolation : aucune règle de distance entre bâtiments sur le terrain.

Pour respecter les 5 mètres il n'y a plus guère que la face ouest du terrain, à 5m de la parcelle de notre voisin, mr A (distante de 10m de notre maison). De quoi poser un bâtiment de 4m de large sans toucher notre maison.

Mais là, nouveau problème, car située SUR NOTRE TERRAIN une servitude de passage (largeur 4m) pour un autre voisin, mr B, court le long de la bordure de terrain qui nous intéresse... Et le nouveau PLUi indique maintenant:

« Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques. »

Le mot « privées » est nouveau. Faut-il comprendre dès lors que nous ne devons plus nous placer à 5 m de notre limite parcellaire mais à 5 m de la servitude qui la borde? Là c'est une catastrophe pour nous car 5m + 4 m= 9 m interdits de construction... donc plus rien n'est possible .

Ai-je bien compris ce nouveau règlement ? Ou peut-on encore construire à 5m de la bordure parcellaire, bande incluant la servitude, et donc à un mètre de celle ci?

Quand je pense qu'à l'achat il y a 20 ans nous avons droit à 250 m<sup>2</sup> de plein pied avec comme seule règle une implantation en bordure ou un recul de 3m...

Merci de vos lumières!

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

C'est bien de contextualiser et décrire le terrain, simplement un ou deux plans seraient plus opti pour une bonne compréhension.

Sur la question de fond, la règle à respecter est celle relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives et non pas l'alignement, sous réserve que le PLUi n'assimile pas une servitude de passage à l'alignement. Vérifiez les définitions de ces termes dans le lexique.

-----  
Par Henriri

Hello !

Le problème d'Afterhours ne porte-il pas sur la notion de voies "privées" du nouveau PLUI imposant « Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ».

Afterhours a pointé en gras le mot "privées", mais il aurait dû pointer tout le groupe de mots voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour moi l'assiette d'un droit de passage d'un fond dominant sur un fond servant n'est pas une voie privée ouverte à la circulation publique. Donc le projet d'Afterhours n'est pas soumis à ces 5m là, pourvu qu'il maintienne les 4m\* de large dûs au passage du voisin.

\* 4m réels au minimum, pas 3,99m...

Il lui reste à déposer son projet et le voir accepté a priori.

PS, Afterhours vous pouvez partager un extrait cadastral de votre parcelle (indiquer qq dimensions) avec un outil comme celui-ci : [url=https://imgbb.com]https://imgbb.com[/url]

A+

-----  
Par isernon

bonjour,

je suis du même avis qu'Henriri, l'assiette du tracé de passage ne peut pas être considérée comme une voie privée ouverte à la circulation publique.

n'est autorisé à utiliser ce droit de passage que le fonds dominant mentionné sur le titre du droit de passage et uniquement pour le passage pas pour le stationnement, le fonds servant restant propriétaire de l'assiette du droit de passage..

salutations

-----  
Par afterhours

Merci de vos réponses qui me rassurent un peu.

Il est vrai qu'une image est toujours parlante. Voici un extrait du cadastre. Notre parcelle est la numéro 16.

On voit bien le chemin sur le côté pour desservir la parcelle 17.

A ce que je comprends, la servitude porte sur une circulation privée, puisque destinée aux seuls propriétaires de la parcelle suivante.

Notre acte notarié est clair sur la servitude en fonds servant, établie pour les anciennes parcelles c1926 et c2223, réunies en un seul terrain : la parcelle 17 (6926).La largeur de 4m est stipulée.

Petit bémol: Sur ce plan, une très grande parcelle se situe derrière la 17. Elle apparait ici en zone non constructible mais sur géoportail, une petite partie ( environ 2000m2) apparait dans la nouvelle zone en zone UG, donc constructible. Cela remettrait -il en cause votre réponse si cette parcelle était construite à son tour et qu'on nous demande d'établir une nouvelle servitude? Ou ne serait -on de nouveau que sur une servitude de circulation privée pour une nouvelle maison?

J'ai du mal à imaginer une situation ou une circulation serait dite "publique " sur un terrain privé... Mais l'important est que cela ne s'applique pas ici...

Car si je comprends bien vos arguments, si le passage était public, nous devrions respecter un recul de 5 m. Le fait qu'il y ait cette servitude nous "protège" puisqu'elle renvoie à une circulation privée.

[url=https://ibb.co/HzftppS]https://ibb.co/HzftppS[/url]

-----  
Par Henriri

Hello !

Vous avez oublié de fournir le lien vers votre extrait cadastral...  
Désolé, je ne comprends rien de votre dernier paragraphe...

A+

-----  
Par afterhours

Bonsoir. J'ai modifié le lien qui semble fonctionner, et le dernier paragraphe un peu brouillon.

-----  
Par Henriri

Hello !

Mes rebonds / votre message révisé et dispo de votre extrait cadastral :

- "Petit bémol : Sur ce plan, une très grande parcelle se situe derrière la 17"  
>> Quel est son numéro ? (pour être sûr de savoir de quelle parcelle il s'agit)

- "Cela (petite partie en zone UG donc constructible) remettrait-il en cause votre réponse si cette parcelle était construite à son tour et qu'on nous demande d'établir une nouvelle servitude ?"  
>> "Si" cela arrivait au pire votre fonds "servirait" deux fonds dominants au lieu d'un seul actuellement, sans modifier le statut de l'assiette de passage que vous devez.

- "du mal à imaginer une situation ou une circulation serait dite "publique " sur un terrain privé"  
>> La bonne formule n'est pas celle d'une "circulation publique sur un terrain privé" mais de "voie privée ouverte au public" (voir le lien ci-dessous), ce que n'est pas le cas du droit de passage que vous devez.

[url=https://www.senat.fr/questions/base/2014/qSEQ140712398.html]https://www.senat.fr/questions/base/2014/qSEQ140712398.html[/url]

A+

-----  
Par Rambotte

C'est la parcelle 2222, mais si elle est destinée à être construite (peut-être avec la 2249 et la 2250), on voit que le chemin Henri Bosco se poursuit par un cheminement du domaine public (non cadastré) qui accède à la 2222.

Bien sûr, j'ai trouvé de quelle commune il s'agit, et donc je peux regarder le cadastre au delà de l'image fournie.

-----  
Par Henriri

(suite)

Afterhours pourriez-vous nous fournir un extrait cadastral un peu plus large ?

A+

-----  
Par Rambotte

Avec google, c'est facile de trouver les communes ayant un chemin Henri Bosco. La bonne est dans les Bouches du Rhône.

-----  
Par Heniri

(bis)

Afterhours pourriez-vous nous fournir un extrait cadastral un peu plus large ?

A+