



Largeur de servitude et aire de retournement

Par Damien31

Bonjour à tout le monde.
C'est mon premier message sur le forum alors je me présente.
Damien, 33 ans et espérons, futur propriétaire ;)

J'aimerais votre avis d'expert au sujet de ma situation.

Mes parents me donnent une parcelle de 3000m² qu'ils possèdent depuis une 30aine d'années, qui pour le moment est agricole.
Elle est située juste derrière leur parcelle à eux accessible par un chemin privé(77m). L'accès à ma parcelle se ferait donc par ce chemin privé en passant par chez mes parents (un accès par l'autre côté n'étant pas possible).
D'après le règlement du PLU en vigueur, si le chemin dessert plus d'un lot, il doit avoir une largeur minimum de 4,5m. Le chemin fait 4,3m, ce qui m'embête un peu. Pensez-vous que ces 20cm puissent faire que la demande soit déclinée ?
Au vu de la superficie de la parcelle, je peux prévoir une grande aire de retournement. J'ai vu que ça pouvait jouer un rôle dans la demande.

Merci de vos conseils ! :)

Par Al Bundy

Bonjour,

Si le terrain est classé en zone Agricole, et hormis la question de la largeur de l'accès, qu'espérez vous construire ?

Si le PLU impose une largeur minimale de 4,50m il est exclue d'espérer obtenir une autorisation de construire si la largeur réelle est inférieure.

Par Indigo

Bonjour Damien31

Pour info :

"La loi française n'indique pas de largeur minimum pour l'accès à un terrain constructible, mais celle-ci doit être suffisante pour permettre le passage des véhicules. Si le chemin de passage est destiné à desservir une maison individuelle, la largeur à prévoir est d'environ 3 mètres."

Cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

"La loi française n'indique pas de largeur minimum pour l'accès à un terrain constructible, mais celle-ci doit être suffisante pour permettre le passage des véhicules. Si le chemin de passage est destiné à desservir une maison individuelle, la largeur à prévoir est d'environ 3 mètres."

Qui est l'auteur de ce texte ?

Soit vous affirmez une chose et vous en prenez la responsabilité, soit vous citez quelqu'un d'autre mais alors il faut dire qui et où. D'une part se reposer sur l'autorité d'un inconnu est une absurdité du genre : "Je l'ai lu dans le journal donc c'est vrai". D'autre part le code de la propriété intellectuelle en fait une obligation.

Par Damien31

Bonjour, merci de vos réponses !

Je viens de me rendre compte que je n'ai pas donné toutes les infos.
L'enquête publique pour la révision du PLU est en cours actuellement. Donc j'ai fait une demande pour passer mon terrain en constructible. Et le seul souci qu'il y aurait serait ces 20cms manquant. J'aurais voulu savoir si de votre expérience, le fait de pouvoir faire un aire de retournement pourrait faire passer outre ces 20cms.

Bien à vous :)

Par yapasdequoi

Bonjour,
N'y a-t-il aucun moyen d'élargir ce chemin ?

Par Al Bundy

le fait de pouvoir faire un aire de retournement pourrait faire passer outre ces 20cms
Le PLU prévoit une telle disposition ? Je ne vois pas en quoi la présence d'une aire de retournement permettrait de déroger à la largeur minimale.
Vous pourriez demander à vos parents de leur acheter une bande de terrain de 20 cm sur toute la longueur, et le problème est réglé, non ?

Par Damien31

C'est une des solutions que j'envisage si vraiment ça pose problème. Demander à mon voisin de lui acheter une bande de 20cms et pour le remercier, lui accorder une servitude s'il envisage de construire une autre maison sur son terrain. Je vais prendre RDV avec le maire pour savoir si vraiment c'est un problème. Si j'ai une réponse concrète, je vous tiendrais informés. Ça pourrait peut-être servir à d'autres.

Par Rambotte

Bonjour.

La largeur minimale au PLU est-elle celle de chemins d'accès détenus en propriété, ou est-elle celle d'assiettes de servitude de passage ? (ou les deux, sans distinction du droit de propriété)

Et puis vous citez un élément du PLU parlant de "plus d'un lot". Ne serait-ce une règle du PLU que pour les lotissements ? Ou pour des terrains objets de division ?

Le préalable est donc de comprendre à quelles situations contextuelles exactes la largeur minimale 4,50m s'applique.

Je suppose que s'il y a problème, c'est qu'entre la limite de propriété de vos parents, et le mur de leur maison, il n'y a que 4m30 non élargissables. D'où l'idée d'acheter 20cm au voisin.

Par Damien31

Non il n'y a aucune distinction. Je suis soumis aux 4,5m de largeur pour mon chemin malheureusement.

Ce qu'ils appellent un 'lot', c'est une parcelle constructible. Le chemin en desservirait donc 3.

Concernant le chemin, il n'y a qu'un côté que je peux éventuellement élargir car de l'un, le voisin a construit complètement au bord, mais de l'autre il s'agit d'une simple clôture avec une rangée de parpaings.

On parle quand même d'une parcelle de 3000m2 donc ça m'embêterait que le voisin refuse. Il me faut juste une bande de 20cms sur 72m. On verra bien ce qu'elle dira, je vais doubler le prix au mètre carré. Il faut croiser les doigts.

Par yapasdequoi

Vérifiez quand même que votre permis sera accordé avant d'acheter les 20cm.

Par Al Bundy

Vérifiez quand même que votre permis sera accordé avant d'acheter les 20cm.
Et demandez un CU opérationnel (R.410-1 et suivants) !

Par Damien31

Bonjour,

Je reviens faire un petit retour. Merci beaucoup pour l'idée du CU opérationnel, il est parti hier donc on verra bien le retour. Je ne manquerai pas de venir ici en parler et remercier une nouvelle fois.

De ce temps, j'ai eu le temps de me renseigner. Concernant les règles PLU. Il existe des demandes de dérogation possibles aux règles inscrites au règlement du PLU. L'une d'entre elles est "l'adaptation mineure". Elle s'effectue lorsque l'écart entre le règlement et le projet est "dérisoire". D'après ce que j'ai pu trouver un peu partout, c'est qu'en règle générale, une tolérance de 15% entre la règle et le projet est appliquée.

J'espère que c'est bien le cas car ça voudrait dire que mon terrain serait éligible au changement de statut ;)

Je vous donnerai des nouvelles.

Par Al Bundy

Il existe des demandes de dérogation possibles aux règles inscrites au règlement du PLU. L'une d'entre elles est "l'adaptation mineure". Elle s'effectue lorsque l'écart entre le règlement et le projet est "dérisoire"

Attention de bien lire l'article L.152-3 jusqu'au bout, car l'adaptation doit être rendue nécessaire "par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

En clair, le maire adapte la règle, en proportion mineure, parce que la nature du sol et/ou la configuration des parcelles et/ou le caractère des constructions avoisinantes ne permet de la respecter.