



## Division d'unité foncière

Par **Stress12**, le **25/04/2019** à **11:20**

Bonjour.

Je souhaite réaliser des travaux d'extension de terrasse et ajout d'une piscine hors sol sur mon terrain.

Le PLU de ma commune impose un pourcentage maximum d'emprise au sol et un pourcentage minimum de végétalisation.

Mon unité foncière est composée de trois parcelles dont une est uniquement composée d'un morceau de route qui est également une servitude de passage pour les lotissements situés plus haut.

Cette dernière parcelle vient sévèrement gréver nos possibilités de travaux de part les contraintes de végétalisation.

Mon projet ne concerne dans les faits qu'une seule de ces trois parcelles.

Voici donc mes questions :

- le calcul des pourcentages imposés par le PLU doit-il prendre en compte l'unité foncière dans son ensemble ou peut-il être réalisé uniquement pour la parcelle concernée par les travaux?

- si l'unité foncière doit être prise en compte dans son ensemble, est-il possible de la diviser en se "débarassant" de la parcelle incriminée quite à la revendre ou la donner.

Ma conjointe et moi considérons en effet un peu injuste d'être pénalisés à cause d'une route que nous ne pratiquons même pas ...

Je vous remercie pour vos réponses.

Par **beatles**, le **25/04/2019** à **14:29**

Bonjour,

Votre servitude n'est pas d'utilité publique l'article L152-7 du Code de l'urbanisme ne lui est

pas opposable.

Par nature une servitude de passage est inconstructible et le propriétaire du fonds servant ne peut en aucun cas y faire des plantations sinon il en diminuerait l'usage.

Si votre Commune englobe dans l'occupation du sol des servitude légales, à l'utilité de particuliers, elle fait une interprétation fantaisiste du Code de l'urbanisme (articles L151-20 à L151-27).

Une parcelle totalement encombrée par une servitude ne rentre pas dans le calcul d'emprise au sol ni dans le minimum de végétalisation, pour la première pour cause d'inconstructibilité et la seconde par l'impossibilité de planter.

En fait votre Commune aurait inventé le dromadaire à deux bosses pour calculer la réserve d'eau qu'il peut embarquer.

Cdt.

Par **Stress12**, le **26/04/2019** à **17:20**

Bonjour beatles.

Je vous remercie pour votre réponse.

Sur quels articles puis-je m'appuyer concernant les deux points ci-dessous si je veux pouvoir argumenter avec les services de la Ville ?

- "Par nature une servitude de passage est inconstructible et le propriétaire du fonds servant ne peut en aucun cas y faire des plantations sinon il en diminuerait l'usage."

- " Une parcelle totalement encombrée par une servitude ne rentre pas dans le calcul d'emprise au sol ni dans le minimum de végétalisation, pour la première pour cause d'inconstructibilité et la seconde par l'impossibilité de planter."

Merci encore pour vos précieuses réponses.

Par **beatles**, le **26/04/2019** à **17:46**

Ce n'est que du bon sens !

Pour les deux points voir les articles 552 et 701 du Coide civil.

De plus une servitude est un bien immeuble par l'objet auquel elle s'applique (article 526 du Code civil).