



Servitude - Retroactivité PLU

Par **Banpo**, le **25/02/2022** à **17:37**

Bonjour

J'ai fait l'acquisition d'un terrain enclavé pour un projet de construction il y a 2 ans. Un de mes voisins riverains dispose d'une voie d'accès goudronnée entre sa résidence et la voie publique qui passe à quelques mètres de mon terrain. C'est le chemin le plus court et le moins dommageable pour désenclaver ma parcelle. Je suis donc en négociation avec ce voisin depuis plus d'un an pour la mise en place d'une servitude et nous avons pratiquement finalisé un accord. Toutefois, ce voisin vient de m'informer que le projet de servitude sur lequel nous nous étions mis d'accord ne serait plus valable car un nouveau PLU est entré en vigueur en octobre 2021 et impose une voie d'au moins 3m de large (l'ancien PLU ne prévoyait aucune largeur minimum) alors que sa voie d'accès fait entre 2,5m et 3,5m de large en fonction des endroits. Le nouveau PLU impose-t-il de devoir se mettre en conformité dans le cas de la mise en place d'une servitude de passage ? demande servitude ? Si c'est le cas , existe-il des clauses dérogatoires ?

En vous remerciant par avance pour tout éclairage que vous pourrez apporter.

Banpo

Par **youris**, le **25/02/2022** à **18:03**

bonjour,

si le PLU actuel impose une largeur minimale de 3 mètres, ce qui est peu, car généralement, il est exigé 4 mètres, votre permis de construire sera, sans doute, refusé, puisque l'accès de respectera pas le PLU.

un PLU est fait pour être appliqué, et encore plus, si le nouveau est plus restrictif que l'ancien, sinon pourquoi refaire un PLU, qui coûte de l'argent, si c'est pour ne pas l'appliquer.

voyez avec le service d'urbanisme de votre commune.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **25/02/2022** à **18:45**

Bonjour

D'accord avec mon collègue youris, dans la mesure où vous n'avez pas de permis accordé avant l'entrée en vigueur du nouveau PLU...

Par **Banpo**, le **25/02/2022** à **18:51**

Merci Youris pour votre retour.

La mairie de ma commune ne demande aucun justificatif de servitude pour un depot de permis de construire, meme pour un terrain enclavé car il s'agit de droit privé (ca peut paraitre etonnant mais c'est le cas). La delivrance du permis de construire n'est donc pas liée à l'existence ou non d'une servitude conforme au nouveau PLU.

Par ailleurs, appliquer le nouveau PLU reviendrait à refaire integralement la route goudronnée de mon voisin et l'élargir à 3m. Si on met de coté mon projet, la loi francaise ne lui impose aucune obligation de le faire puisqu'il n'y a pas d'effet rétroactif entre PLU (Heureusement !) . Le fait que j'aurais aussi l'usage de cette voie avec une servitude de passage change-t-il la donne ? c'etait tout l'objet de ma question.

Je souhaitais avoir un avis juridique avant de contacter le service d'urbanisme car eux memes ne sont pas necessairement des experts du droit.

Bien cordialement,

Par **youris**, le **25/02/2022** à **20:17**

le Conseil d'Etat rappelle une jurisprudence constante selon laquelle il appartient à la personne publique chargée d'instruire le dossier de demande de permis de construire, de s'assurer notamment du respect des conditions d'accès à la voie publique au regard des règles d'urbanisme et en matière d'incendie et de secours.

source: [conditions d'accès et de desserte](#)

une commune qui dispose d'un nouveau PLU se doit de l'appliquer, le maire avant de signer un permis de construire doit vérifier qu'il respecte le PLU comme le rappelle le conseil d'état.

avis juridique est simple à donner même pour un service d'urbanisme: les conditions d'accès à votre terrain ne respecte pas le PLU actuel.

votre voisin a raison d'être réticent à vous accorder une servitude de droit de passage.

Par **beatles**, le **26/02/2022** à **09:37**

Bonjour,

Certes mais sous condition du dernier alinéa de l'article 684 du Code civil :

[quote]

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article [682](#) serait applicable.

[/quote]

Cdt.