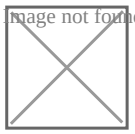

Terrain enclavé - servitude de tréfond

Par **Brayann3**, le **14/12/2023** à **19:34**

Bonjour,

Je suis en train d'acheter un terrain qui est raccordé à l'eau, au télécom et à l'électricité mais pas aux eaux usées.

Je veux donc le viabiliser. Le problème est que je n'ai pas d'accès direct au réseau public. (impossible de faire d'assainissement individuel car vide sanitaire d'1m50 pour zone inondable) Il faut donc :

- Soit que je traverse sur 80m le terrain d'un voisin (ligne droite en bordure de terrain et à côté d'un canal) vers l'ouest.

- Soit que je traverse deux parcelles voisines et m'insère sur un regard (communal) intégré dans la deuxième parcelle (toujours bordure de canal et de terrain).

Le problème est que je suis dans une impasse : le premier propriétaire me demande 20 000€ pour passer. (Je n'ai pas les moyens)

Pour la deuxième option, mes voisins les plus proches sont OK mais ceux qui ont le regard communal sur leur terrain refusent catégoriquement.

Je ne sais donc pas quoi faire. Nous nous sommes rapprochés de la mairie pour leur demander s'ils avaient la possibilité d'imposer ce genre de chose en prenant en compte le désenclavement de parcelles. Je précise que j'ai obtenu mon permis de construire "sous réserve de la mise en place de l'assainissement" et que les terrains (nous sommes plusieurs terrains côte à côte à vouloir se désenclaver.) sont considérés comme constructibles.

Je viens vers vous pour avoir votre avis et pour savoir qui je pourrais contacter pour avoir des informations plus précises sur ce dossier.

Merci d'avance.

Cordialement ,

Par **youris**, le **14/12/2023** à **20:32**

bonjour,

vous avez pris des risques en achetant un terrain enclavé,

comment accédez-vous à votre terrain ?

s'agissant de relations entre voisins, la commune n'est pas compétente, le permis de construire est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.

si votre terraine étant enclavé, vous pouvez obtenir une servitude de droit de passage prévu par l'article 682 du code civil qui prévoit une indemnisation.

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Salutations

Par **Karpov11**, le **15/12/2023** à **07:22**

Bonjour,

Renseignez-vous auprès du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de votre collectivité territoriale ou à votre agence de l'eau régionale: un ANC en zone inondable peut être envisagé (attention, chaque cas est différent).Par exemple, une micro-station pourrait, **peut être**, faire l'affaire.

Cordialement

Par **Karpov11**, le **15/12/2023** à **08:12**

Rebonjour,

Extrait de l'article 6 de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 sur l'implantation d'ANC (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031052756/)

"*Les stations de traitement des eaux usées ne sont pas implantées dans des zones inondables et sur des zones humides.* ***En cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs*** *et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation, le préfet peut déroger à cette disposition*."

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cordialement

Par **beatles**, le **15/12/2023** à **09:35**

Bonjour,

En fait vous auriez besoin de passer chez votre voisin pour avoir une desserte complète de votre terrain enclavé.

Les sevitudes de passage pour un terrain enclavé sont des servitudes légales (articles 682 à 685-1 du Code civil).

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés