



PLU ou plan cadastral lequel prime ?

Par **scampi**, le **03/11/2015** à **18:42**

Bonjour,

J'ai une maison au coeur d'un hameau déclaré en zone UA sur le PLU de la commune.

La ruelle traversante est privative et un voisin a entravé un côté de l'accès par un rocher !

Est-ce le PLU ou le plan cadastral qui prime dans cette situation ?

Quel recours je peux avoir si le maire ne veut pas faire valoir son pouvoir de police ?

Merci pour votre aide.

Cordialement

Par **bern29**, le **03/11/2015** à **19:50**

Bonsoir,

aucuns liens avec le PLU ou cadastre. C'est du civil, le Maire n'a donc pas à intervenir.
La ruelle appartient à qui ?

Par **scampi**, le **04/11/2015** à **09:09**

Bonjour,

Merci pour la réponse très rapide.

La ruelle appartient d'un point de vue cadastral à la parcelle du voisin, il s'appuie sur ça.

C'est un hameau en montagne sur une zone à risque naturel fort et l'entrave provoque un accès difficile en cas d'incendie. C'est pourquoi, j'ai interpellé le Maire au titre de ses pouvoirs de police définis à l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales.

De plus, le hameau est sur le PLU en zone UA = délimite la zone historique, dense et

agglomérée du vieux village et dans le règlement il est bien mentionné en dispositions générales l'article R 111-2 du code de l'urbanisme sur lequel je pensais m'appuyer notamment par le fait qu'aucune demande n'a été faite en mairie.

C'est pourquoi, je souhaitais savoir ce qui prime entre le cadastre et le PLU pour me donner des arguments ?

Merci beaucoup pour vos conseils.

Par **youris**, le **04/11/2015** à **09:48**

bonjour,
si la ruelle appartient au voisin, vous devez avoir un titre de servitude de droit de passage pour y circuler.
cela ne concerne pas le plu et ni le cadastre qui est un document purement fiscal.
disposez-vous d'un droit de passage ?
salutations

Par **scampi**, le **04/11/2015** à **10:06**

Re bonjour,

Je n'ai pas connaissance d'un droit de passage écrit, le bourg étant très ancien, l'accès a toujours existé !

Par **bern29**, le **05/11/2015** à **09:21**

Cette ruelle est le seul accès à votre propriété ?

Par **youris**, le **05/11/2015** à **09:33**

un droit de passage ne peut s'acquérir que par un titre et non par un simple usage prolongé.

Par **scampi**, le **05/11/2015** à **09:53**

C'est une ruelle traversante, il reste donc l'autre partie mais très étroite. Il y a un risque évident en cas de besoin d'accès des engins d'incendie ! c'est pourquoi j'ai sollicité la responsabilité du Maire. De plus sur le PLU la zone est UA, c'est très précis dans le texte réglementaire toute modification doit faire l'objet d'une demande en mairie, ce qui n'a pas été

fait.

Sur une vision purement cadastrale la personne est dans son droit ! Mais la notion de propriété n'est elle pas subordonné aux obligations de sécurité qui apparaît nettement sur le PLU.

D'où ma question de départ, qu'est-ce qui prime ? le droit de propriété ou le PLU et donc la responsabilité du Maire ?

Le cas est atypique ! c'est pourquoi, je recherche tous les aspects juridiques pour argumenter auprès de ma Mairie.

Merci pour votre aide.

Par **bern29**, le **05/11/2015** à **11:10**

Encore une fois, la Mairie n'interviendra pas ici. (la pose d'un rocher dans sa propriété ne dépend pas d'une demande d'urbanisme) Vous êtes ici dans le cas d'une ancienne division par destination, donc il faut se référer à l'article 685 du CC : L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu. Les riverains de cette ruelle disposent donc d'une servitude de passage, malgré l'absence de titre. Et c'est sur ce tableau qu'il faut jouer, à savoir que le propriétaire du fond servant, ne doit rien faire pour diminuer l'usage de la servitude art. 701 du CC (ici la pose d'un rocher) Vous envoyez donc au voisin, une LRAR avec mise en demeure d'enlever ce rocher sous 15 jours, en citant le 701

Par **scampi**, le **05/11/2015** à **15:19**

Super...

Et quels sont mes recours si passé les 15 jours après réception de LRAR le voisin n'a pas enlevé le rocher ?

Vraiment, merci beaucoup pour votre aide :)

Par **bern29**, le **05/11/2015** à **16:33**

Assignation au tribunal d'instance !

Par **scampi**, le **05/11/2015** à **17:16**

Ok !!! Entre temps, j'ai obtenu un rendez-vous sur place avec le responsable de la mairie, un

adjoint au maire et le responsable de la police municipale pour effectuer le point sur la situation. En sachant, que ce hameau dépend d'une municipalité d'une grande station de ski des Alpes.

Je vais faire en sorte d'apporter ces éléments + tout ce dont j'ai parlé précédemment pour qu'ils soient médiateurs et fassent entre raison à ces personnes.

C'est une maison que je loue en saisonnier et cela entraîne des sentiments de jalousie.... la nature humaine est ainsi faite !!!

Merci encore mille fois pour toutes les informations.

Par **bern29**, le **05/11/2015 à 20:03**

Tenez nous au courant ! ;)

Par **scampi**, le **05/11/2015 à 20:52**

Je n'y manquerai pas, j'ai rendez-vous dans 15 jours sur place.

Encore merci et à bientôt.

Par **Jibi7**, le **05/11/2015 à 21:35**

Si vous le pouvez pensez à produire un plan de la zone dans lequel seront visibles ou indiqués clairement les fonctions usages etc..des parcelles desservies par la ruelle.

Par ex si elle débouche sur une prairie ou paissent des moutons l'accès pompier ne sera pas probant

ce qui ne sera pas le cas si cela peut desservir des pistes , chemins de randonnées etc..
s'il y a des couloirs d'avalanches , d'éboulis le noter

Avant le tribunal il peut y avoir l'intervention d'un mediateur qui evitera de jeter de l'eau sur le feu