



## Construction sur une propriété de deux parcelles

-----  
Par Sysyl

Bonjour,  
Nous souhaitons acheter un lot de deux parcelles. Une en limite de voirie avec une dépendance qui est à usage de cave à ce jour et à un accès directe à la voirie (parcelle zone nr) . Dans la continuité de cette parcelle la deuxième est constructible (zone ubb) . Nous souhaitons donc faire construire sur ce fond de propriété en respectant les règles du plu. La mairie nous dit que ne pouvons pas circuler de la voirie vers le fond de propriété en passant par notre accès existant en zone nr alors que le propriétaire actuel fonctionne déjà ainsi sauf qu'au fond il n'a pas de maison. Le fond de jardin se retrouve enclavé si nous ne pouvons pas passer par notre accès existant. La réglementation sur les terrains enclavés oblige à prendre le chemin le plus court et seulement si la propriété n'a pas d'accès à une voirie ce qui n'est pas notre cas. Pouvez vous nous aider à faire éclaircir ce point juridique svp. Merci d'avance pour votre réponse

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La mairie nous dit que ne pouvons pas circuler de la voirie vers le fond de propriété en passant par notre accès existant en zone nr  
Pourquoi ? C'est une question à creuser.

Le fond de jardin se retrouve enclavé si nous ne pouvons pas passer par notre accès existant.  
En ce cas, il faudra demander un accès à la voie publique. Si un tel accès vous est refusé pour une raison quelconque, de sécurité probablement, et qu'en plus vous ne pouvez utiliser le chemin existant (pourquoi ?), logiquement, le permis de construire devrait vous être refusé. Demandez un certificat d'urbanisme b. pour y voir plus clair, sur l'ensemble des deux parcelles et non seulement sur la parcelle située en zone urbanisée.

La réglementation sur les terrains enclavés oblige à prendre le chemin le plus court.  
Quand il y a création d'une servitude afin de ne pas alourdir la charge de la servitude pour le fond servant plus que nécessaire. Mais comme vous serez propriétaire des deux parcelles, elles formeront un seul fond et la question de la servitude ne se posera pas.

-----  
Par Sysyl

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Selon eux le passage d'une zone nr à ub est interdit alors que ce sera la même propriété.  
Aujourd'hui c'est deux parcelles appartiennent à un même propriétaire qui les utilisent pour son potager .

On nous oblige à passer par la parcelle d'un voisin en ub pour ne pas utiliser notre accès existant en zone nr.

Pour la servitude je suis bien d'accord avec vous, comment nous imposer une servitude lorsque nous avons un accès à notre propriété depuis la voirie.

Merci

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Selon eux le passage d'une zone nr à ub est interdit alors que ce sera la même propriété.

Interdit par le PLU ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Sysyl si vraiment l'accès à la parcelle enclavée UBB via la parcelle NR est interdit par la mairie, alors c'est que vous serez en droit de vous faire définir un droit de passage par un autre cheminement (moyennant un recours en justice si aucun accord n'est possible avec l'éventuel(s) fond(s) servant)...

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040[ur]

Un schéma de l'environnement de ces parcelles ou même un extrait cadastral serait le bienvenu pour comprendre la géographie du cas.

A+

-----  
Par Sysyl

Ai bundy,

Bonjour, le plu indique juste qu'on ne peut pas créer un accès voirie zone nr

-----  
Par Sysyl

Henriri,

Malheureusement on ne peut pas joindre d'image ou schéma sur l'espace de discussion.

-----  
Par Nihilscio

Sysyl si vraiment l'accès à la parcelle enclavée UBB via la parcelle NR est interdit par la mairie, alors c'est que vous serez en droit de vous faire définir un droit de passage par un autre cheminement (moyennant un recours en justice si aucun accord n'est possible avec l'éventuel(s) fond(s) servant)...

S'il faut traverser d'autres propriétés sur des kilomètres, ce n'est pas sûr.

-----  
Par Henriri

(suite)

Nihilscio, en l'absence du moindre indice dans ce sens pourquoi diable inventer un tel excès (devoir traverser d'autres propriétés "sur des kilomètres") et prétendre cette incertitude ?

Plus sérieusement où avez-vous vu sur le plan juridique que le nombre d'éventuels fonds servants à traverser (bénéficiant d'ailleurs probablement déjà d'une assiette de passage commune en enfilade vers le domaine public !) ou la distance résultant des lieux (plutôt courte en fait pour rejoindre l'assiette évoquée dans ma parenthèse précédente...) interdiraient l'application de l'art 682 du code civil ?

A+

-----  
Par Nihilscio

La question ne porte pas sur une éventuelle servitude légale de passage dont rien ne dit qu'elle est matériellement ou économiquement possible mais sur un problème d'urbanisme.

-----  
Par Henriri

(suite)

En effet, donc inutile d'envisager l'incertitude de pouvoir traverser d'autres propriétés sur des kilomètres.

A+

-----  
Par Xavier44

Bonjour,

Il est compréhensible que vous soyez confronté à une situation délicate concernant l'accès à votre fond de propriété. Je ne suis pas un expert juridique, mais je peux vous donner quelques informations générales qui pourraient vous être utiles.

Il est recommandé de consulter un professionnel du droit, tel qu'un avocat spécialisé en urbanisme ou un notaire, pour obtenir des conseils précis correspondant à votre situation et à la réglementation locale. Ils pourront étudier les détails de votre cas, notamment les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et vous fournir une analyse juridique appropriée.

Dans certains cas, les règles d'urbanisme peuvent être strictes concernant les accès aux parcelles constructibles. Il se peut que la mairie ait des restrictions spécifiques pour votre zone (NR et UBB) en ce qui concerne les accès et les circulations.

Il serait judicieux de recueillir des preuves ou des informations supplémentaires concernant l'accès existant utilisé par le propriétaire actuel et de les présenter à un professionnel du droit. Ils pourront évaluer si cet accès peut être maintenu ou s'il existe des alternatives possibles.

En résumé, je vous recommande vivement de consulter un spécialiste du droit de l'urbanisme et [\[url=https://www.icietmaintenant.eu/construire-sur-terrain-indivis/\]terrain en division\[/url\]](https://www.icietmaintenant.eu/construire-sur-terrain-indivis/) pour obtenir des conseils personnalisés et précis en fonction de votre situation. Ils seront en mesure de vous aider à comprendre les règles locales et à éclaircir ce point juridique spécifique.

Je vous souhaite bonne chance dans vos démarches et j'espère que vous trouverez une solution satisfaisante.

Cordialement,

-----  
Par Sysyl

Je vous remercie tous pour vos réponses et conseils.