Distance minimale mur communal haut de 3m / maison

Par Visiteur

Bonjour,

ma maison est construite en limite de ma propriété dans un village. Accolé à ma maison (côté porte d'entrée) il y a un sentier communal, au niveau du rez-de-chaussée.

De l'autre côté du sentier (parallèle à celui-ci et à ma maison) il y a un mur d'une hauteur d'environ 3 mètres qui soutient la route du dessus pour monter plus haut dans le village.

Actuellement le sentier est large de plus de 4 mètres et donc le mur de soutènement de la route, à la même distance de ma maison.

Ma maison est construite depuis plus de 40 ans, et comporte un rez-de-chaussée et un premier étage. Au premier étage une terrasse suspendue, dépasse de la maison d'environ 1 mètre.

La mairie veut élargir la route.

De l'autre côté de la route il y a uniquement un jardin et un garage, et actuellement j'accède jusqu'à ma maison en voiture par ce sentier. Après ma maison, le sentier se resserre et n'est plus accessible en voiture. J'ai également un autre accès en voiture par mon jardin du côté opposé.

Quels sont mes droits, vu la hauteur du mur (environ 3 mètres) en face de ma porte d'entrée, doivent-ils respecter une distance minimale entre ce mur et ma maison, même si celle-ci est construite en limite d'un sentier communal? Puis-je les obliger à élargir la route de l'autre côté vu qu'il n'y a qu'un jardin et un garage? S'ils élargissent la route de mon côté sont-ils obliger de me dédommager?

Pour faire un arrangement, j'ai proposé à la mairie de racheter le sentier entier, ont-ils le droit de me vendre la totalité du sentier si je laisse un droit de passage pour les autres, ou ne peuvent-ils me vendre que le morceau de sentier devant ma maison?

Pouvez vous me mettre les articles de loi.

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Quels sont mes droits, vu la hauteur du mur (environ 3 mètres) en face de ma porte d'entrée, doivent-ils respecter une distance minimale entre ce mur et ma maison, même si celle-ci est construite en limite d'un sentier communal? Puis-je les obliger à élargir la route de l'autre côté vu qu'il n'y a qu'un jardin et un garage? S'ils élargissent la route de mon côté sont-ils obliger de me dédommager?

Il faudrait vérifier sur votre PLU s'il existe une servitude d'alignement où une obligation de respecter une distance entre votre maison et la voirie mais à priori non, il n'y a pas de distance minimale.

Si votre maison est construite en limite de propriété, la voirie peut passer également en limite de votre maison sans avoir à respecter une quelconque distance.

De fait, dans la mesure où il n'y a pas de mesure d'expropriation, alors il n'y aura pas de dédommagement.

Pour faire un arrangement, j'ai proposé à la mairie de racheter le sentier entier, ont-ils le droit de me vendre la totalité du sentier si je laisse un droit de passage pour les autres, ou ne peuvent-ils me vendre que le morceau de sentier devant ma maison?

Tout dépend.

Il faudrait savoir si ce sentier relève du domaine public ou privé de la commune, chose sur laquelle seule la mairie peut vous renseigner.

Si le sentier relève du domaine public, alors il est inaliénable et ne peut faire l'objet d'une quelconque cession.

Ce que je ne comprends pas, c'est à qui est-ce que le droit de passage sera cédé si vous rachetiez le sentier?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Il faudrait savoir si ce sentier relève du domaine public ou privé de la commune, chose sur laquelle seule la mairie peut vous renseigner.

Ce que je ne comprends pas, c'est à qui est-ce que le droit de passage sera cédé si vous rachetiez le sentier?

J'ai oublié de vous le préciser, le sentier relève du domaine privé de la commune. Au début du sentier celui-ci déssert une autre maison, avant la mienne, qui pour l'instant appartient à mon grand-père toujours vivant. Cette maison fait l'objet d'une donation avec réserve d'usufruit, à la mort de mon grand père la maison sera donc partagée, mais je n'aurais aucune part de celle-ci.

Est ce que la mairie a le droit de me vendre la totalité du sentier qui déssert les 2 maisons, si je laisse un droit de passage pour la première maison qui ne m'appartiendra donc pas?

Serait-il mieux de faire les papiers tant que mon grand-père est toujours vivant, ou cela importe peu? Celui-ci est agé et malade.

Si la mairie peut me vendre la totalité du sentier, suis-je dans l'obligation de laisser un droit de passage pour les voitures, ou puis-je laisser seulement un droit de passage pour piéton?

Il faudrait vérifier sur votre PLU s'il existe une servitude d'alignement où une obligation de respecter une distance entre votre maison et la voirie mais à priori non, il n'y a pas de distance minimale.

Si votre maison est construite en limite de propriété, la voirie peut passer également en limite de votre maison sans avoir à respecter une quelconque distance.

Sur le PLU il n'existe aucune obligation de respecter une distance, donc si je comprends bien la mairie a le droit de déplacer le mur de 3 mètres de haut qui soutient la route (la voirie), même à 50 cm de ma maison et me boucher toutes les fenêtres sans que je n'ai aucun recours?
Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

ai oublié de vous le préciser, le sentier relève du domaine privé de la commune. Au début du sentier celui-ci déssert une autre maison, avant la mienne, qui pour l'instant appartient à mon grand-père toujours vivant. Cette maison fait l'objet d'une donation avec réserve d'usufruit, à la mort de mon grand père la maison sera donc partagée, mais je n'aurais aucune part de celle-ci.

Est ce que la mairie a le droit de me vendre la totalité du sentier qui déssert les 2 maisons, si je laisse un droit de passage pour la première maison qui ne m'appartiendra donc pas? Serait-il mieux de faire les papiers tant que mon grand-père est toujours vivant, ou cela importe peu? Celui-ci est agé et malade.

Dans la mesure où le sentier relève du domaine privé de la commune, cette dernière est libre de vous le vendre en totalité, et dispose donc d'une totale liberté quant au contenu de la cession.

L'existence d'une cession, sous réserve d'un droit de passage au profit de l'autre maison est donc tout à fait envisageable.

Que votre grand-père soit encore ou non vivant n'a que peu d'incidence.

Si la mairie peut me vendre la totalité du sentier, suis-je dans l'obligation de laisser un droit de passage pour les voitures, ou puis-je laisser seulement un droit de passage pour piéton?

Tout dépend deux choses.

-D'une part, la volonté de la municipalité qui peut préférer à ce que vous laissiez un droit de passage pour véhicule. Mais cette dernière n'a guère intérêt ici à prévoir une telle chose.

-D'autre part, si la maison du grand-père est enclavée par rapport à la voie publique, alors vous serez contraint de laisser un droit de passage pour véhicule au profit de cette maison. Si elle n'est pas enclavée, vous n'avez nullement l'obligation de prévoir un tel droit de passage.

Sur le PLU il n'existe aucune obligation de respecter une distance, donc si je comprends bien la mairie a le droit de déplacer le mur de 3 mètres de haut qui soutient la route (la voirie), même à 50 cm de ma maison et me boucher toutes les fenêtres sans que je n'ai aucun recours?

Oui, c'est à peu près cela, a moins que vous ne soyez bénéficiaire d'une servitude non aedificandi qui empêche toute construction devant chez vous.

Très cordialement.