Dèsenclaver par ouverture mur de clôture

Par Gaelleseb

Bonjour, besoin d'aide !
Ma propriété est sur un terrain enclavé, je souhaite ouvrir mon mur de clôture et y mettre un portail mais la mairie me le refuse, à 2 reprises, sans motif.
Jai essayé de faire jouer le fait que ce n'est pas au norme vis à vis des services d'urgences, en vain.
Jai été voir une avocate qui m'a dit de le faire sans rien dire....
Je cherche de l'aide, des lois pour appuyer mon dossier.
Merci à ceux qui prendrons la peine de me répondre

Par Henriri

Bonjour,

Gaelle je crois que vous devriez mieux décrire la "géométrie" de votre problématique. En effet si c'est du coté de la mairie que vous avez envisagé un accès c'est que votre parcelle voisine directement l'espace public sur un coté, et donc qu'elle n'est pas enclavée.

Si votre parcelle était vraiment enclavée c'est à travers une parcelle privée qu'elle pourrait relier l'espace public (article 682 du code civil ; démarche d'abord à l'amiable mais qu'il vaut mieux acter, sinon engager une action devant le tribunal de grande instance).

SVP pouvez-vous préciser la situation ?

PS par curiosité : si actuellement vous n'avez pas d'accès à votre parcelle comment faites-vous ?

A+

Par Tatooetugo

Mes voisins ont ce probleme. Leur terrain donne sur une route départementale, ils n y ont acces qu en passant chez le voisin avec qui ils n ont pas de droit de passage et qui reclame dans les 5000 eur pour en creer un. Et comme ça donne sur une RD la commune ne veut pas d acces par la RD.

Par Gaelleseb

Effectivement, il manque quelques précisions !
J'ai un droit de passage 1 m de large sur 2m à peu près chez mes voisins pour arriver à mon chemin privé (qui fait a peu prêt 20ml jusqu'à la maison) et de l'autre côté de mon terrain il y a un lotissement, où il y a mon mûr de clôture (celui que j'aimerais ouvrir pour avoir accès en voiture)
Un petit soucis se rajoute à tout ça, personne n'est en mesure de me donner réellement le propriétaire de cette rue (la mairie me dit que c'est au lotisseur, celui ci me dit que non) a ne plus rien comprendre !

Par Henriri

Bonjour,

Gaelle je retiens que vous avez un droit de passage "piéton" (1m de large ?) chez un voisin. Et que curieusement il donne accès à votre "chemin privé" vers votre votre "maison". Lequel chemin serait assez large (?) pour voir passer une voiture si elle arrivait à voler par dessus le droit de passage d'1m de large, c'est ça ? J'ai du mal à me représenter la réalité de tout ça...

Mais pour vous désenclaver vous semblez dire qu'il y a une perspective de passer par un autre voisinage (le lotissement). Mais effectivement encore faut-il savoir si les voies de circulation de ce lotissement sont privées ou si elles ont été rétrocédées à la commune sur le plan foncier (ça se fait) en devenant ainsi des voies publiques. Dans le second cas le problème resterait entier car il faudrait probablement obtenir un droit de passage sur un des lots du lotissement.

Si votre terrain (y compris ce fameux "chemin privé") est vraiment enclavé (c'est à dire qu'il n'est en contact direct avec aucune voie publique) et sans solution amiable à cet enclavement avec un voisin au plus raisonnablement court, alors il vous faut engager une action en justice sur la base des article 682 et 683 du code civil pour vous vous voir attribué officiellement un droit de passage ici ou là selon une assiette définie qui s'imposera au voisin concerné.

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

Par Gaelleseb

Bonjour, tout d'abord je tiens à vous remercier pour vos réponses, et de prendre de votre temps.
Je comprend que c'est un peu compliqué comme ça, même sur plan c'est pas évident!
Effectivement d'un côté le droit de passage est actè, piéton uniquement (puis le chemin ne fait qu'un mètre de large)
Et de l'autre côté (où il y a le mur de clôture) ça donne sur une rue, qui elle donne sur un lotissement. C'est cette rue que je ne sais pas à qui elle appartient ! La mairie et le lotisseur se renvoie la balle.
Je pourrais saisir la justice, mais le coût est bien trop élevé, je vais refaire une demande via le cerfa "demande préalable non soumis au permis..." (que j'ai fait 2 fois et refusée sans motif) mais cette fois j'aimerais trouver les arguments pour ne pas qu'il me le refuse. (même les pompiers et police trouve ça pas normal)
Je demande juste à ouvrir ma propriété pour mettre un portail !

Par Al Bundy

Bonjour,

je souhaite ouvrir mon mur de clôture et y mettre un portail mais la mairie me le refuse, à 2 reprises, sans motif.

Donc vous avez déposé 2 déclarations préalables ? Quels sont les motifs reportés sur l'arrêté ?

Je comprend que c'est un peu compliqué comme ça, même sur plan c'est pas évident!
Poster un plan cadastral nous permettrait de mieux comprendre votre situation.

Par Gaelleseb

Bonjour, sur l'arrêté c'est noté "refus"
Je n'ai pas trouvé comment poster un plan!

[img]https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?CSRF_TOKEN=GG7Y-9KYL-UF19-KLEK-Z3ER-OKJ3-E466-P71F&f=FC300000AE01&p=FC300000AE0564&dontSaveLastForward&keepVolatileSession=[/img]

Par Al Bundy

Tout arrêté refusant la demande doit être motivé (art. R.424-5 du code de l'urbanisme), sans quoi la décision est illégale.

Si le dernier refus vous a été notifié il y a moins de 2 mois vous pouvez déposer :
- un recours administratif auprès du maire, avec toutes les chances de succès que l'on imagine,
- un recours contentieux au tribunal administratif, mais les délais sont longs et le tout couteux,
- un recours adressé au préfet lui demandant le retrait de la décision du maire, là vous avez plus de chances d'obtenir gain de cause si l'opposition n'est pas du tout motivée

Les services de la mairie doivent pouvoir vous renseigner sur la propriété de la voie sur laquelle vous voulez accéder. Si elle appartenait initialement au lotissement et qu'une cession a eu lieu à la mairie il y a forcément une trace de ce transfert.
Si vous consultez le plan cadastral ou bien le site Géoportail, la voie en question possède un numéro ? Si oui c'est qu'il s'agit très probablement d'une voie privée, si non elle devrait être une voie publique.

Je n'ai pas trouvé comment poster un plan!
Il faut utiliser la fonction "ajouter une image" en haut de la fenêtre de rédaction du message, celle-ci devant être stockée préalablement sur un site dédié ([url=https://servimg.com/?lang=fr]https://servimg.com/?lang=fr[/url] par exemple)

Par Gaelleseb

Cela fait plus de 2 mois maintenant, on a fait un recours, sans retour, on a vu une avocate qui a fait un courrier, sans retour non plus (c'est là qu'elle nous a proposé d'aller plus loin mais les coûts sont trop élevés)
Je n'arrive pas à avoir de réponse sur le réel propriétaire de cette rue (j'ai fait des demandes sur France cadastre, 2 sans réponses, jattend de voir j'en ai refait une il y a 2 jours avec un nom différent)

Par Al Bundy

Dans ce cas la saisine du préfet devrait pouvoir faire bouger les choses...

Par Gaelleseb

Merci beaucoup pour vos réponses et votre temps, je vais refaire une demande, modifier les termes et les plans, je verrais bien