Image not found or type unknown

Voie privée et voie de desserte

Par **Magellan**, le **17/11/2019** à **13:32**

Bonjour,

CONTEXTE
Je suis actuellement "installé" dans une procédure au TA, visant à faire reconnaître le bien-fondé de l'implantation d'une extension (13m²) d'un garage existant. Cela suite à une demande de régularisation cadastrale dont les plans ne figuraient pas cette extension.
Le garage originel est déjà en bordure du chemin d'accès menant à ma maison d'habitation.
L'extension a été réalisée dans la continuité, puisque ce bâtiment originel participe de la largeur minimum du chemin (3m10), suivant la servitude de passage et du plan géomètre dont il est assujetti (hélas sous seing privé, donc non reconnu par la mairie).
La mairie s'oppose à la régularisation.
J'ai argumenté à l'appui de l'article R111.16, notamment pour son dernier alinéa.
La défense de la mairie oppose l'irrecevabilité de cet article, argumentant que celui-ci ne s'applique qu'aux voies publiques ou privées, et que mon chemin n'est qu'une *"voie privée de desserte",* en s'appuyant sur l'article R111-5.

QUESTION
Quelle différence exacte entre "voie privée" et "voie de desserte privée" (si elle existe) ?

Je n'ai pas trouvé fondement dans l'article R111-5 à ne pas considérer mon chemin comme voie privée. (Je compte, au contraire m'en servir pour son volet sécuritaire).

Merci par avance pour votre aide

Par **nihilscio**, le **17/11/2019** à **15:42**

Bonjour,

Je ne crois pas qu'il y ait intérêt à se battre sur le nom donné à la voie. La mairie ne vous reproche rien au regard de l'article R 111-16 du code de l'urbanisme. C'est déjà une bonne chose. Mais elle objecte l'article R 111-5, c'est à dire que, d'une façon ou d'une autre, les bâtiments ou installations desservis par la voie ne le seraient pas suffisamment bien du fait de l'extension en question. La mairie a dû préciser en quoi précisément. Il s'agit peut-être d'une difficulté d'intervention des véhicules des services de secours. C'est sur ce terrain qu'il faut répondre.

En d'autres termes, voie privée ou voie de desserte privée, peu importe. La mairie prétends qu'à cause de l'extension du garage, la desserte est mal assurée parce que ... A vous de répondre qu'au contraire l'extension ne gêne pas du tout parce que ...

Par **valparaiso**, le **17/11/2019** à **16:19**

[quote]
La mairie s'oppose à la régularisation

[/quote]
bonjour,

Si la mairie gagne au TA et que la régularisation n'est pas possible.

Risquez-vous de devoir démolir l'extension ?

Par **Magellan**, le **17/11/2019** à **18:28**

Bonsoir à vous, merci de vos réponses rapides,

Explication sur le refus de la mairie, qui éclairera mieux les choses :

Pour suite à NIHILSCIO :

C'est suite à un conflit de voisinnage (moi-même et le voisin avec qui je partage la propriété du chemin mitoyen, objet de la servitude évoquée plus haut). Ce voisin, et une partie de la famille ascendants/descendants sont de bons amis du maire (36 ans de mairie, il se représente), travaillent de père en fils aux services techniques, pompiers, anciens commerçants en ville... Vous avez la seule raison. Mon garage ne gêne, ni n'entrave la voie, mais a le tort de n'avoir pas été représenté conformément sur un plan cadastral de permis de construire. C'est juste le bouc-émissaire.
L'axe longitudinal du chemin (3,10m large) est notre limite de propriété, sur 40m de long, vers la voie publique. Etant donné que la servitude établie et signée entre mon voisin et mon

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

prédecesseur (je crois qu'on dit "auteur") n'a pas été publiée, et qu'en plus je n'en suis pas signataire, la mairie considère simplement qu'elle n'existe pas. Toute son argumentationest basée sur ça :
- Donc le garage doit être sur la limite de propriété, ou à 3m en retrait, suivant R111-17.
- Donc je ne peux me prévaloire du R111-16 du fait qu'il ne s'applique pas à moi, puisque ma voie ne peut se prévaloir d'être une "voie privée", mais seulement une "desserte privée".

Moi, au contraire, jai mis ce R111-16 en avant pour son alinéa qui autorise à construire une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant. C'est le cas puisque le premier bâtiment existe depuis 60 ans environ. Que je ne pouvais pas construire sur l'axe de la voie (il aurait resté 1m55 de passage entre mur) ce qui condamnait l'accès principale à mon habitation, se retrouvant enclavée, et privée de l'accès au services de secours. Que je ne pouvais pas construire à 3m de l'autre côté non plus.

A la lumière de ces explications, vous voyez le sens de mes questions du 1er message. Pouvez me confirmer si je peux malgré tout me servir du R111-16 ?

Pour suite à VALPARAISO :

J'aimerai bien avoir cette réponse auprès de vous ?
Sachant que ces travaux d'extension date de 2010. Je crois qu'après 10 ans, on ne peut me faire démolir, mais je n'en suis pas sûr, et que prend t-on comme date départ (avec procès en cours) ?

Merci à vous tous

Par **nihilscio**, le **17/11/2019** à **20:57**

Le maire ne vous reproche donc pas une desserte insuffisante mais, au contraire, il nie l’existence de la voie ce qui vous imposait une construction en limite de propriété avec pour conséquence de rendre la desserte impossible.

Ce qu’il entend par voie privée est probablement une voie privée ouverte à la circulation automobile. C’est effectivement la définition qu’il faut adopter au regard du code de l’urbanisme, notamment l’article R 111-5. Si une servitude n’avait pas été convenue avec le voisin, il n’y aurait effectivement pas de voie carrossable. Or, la servitude n’ayant pas été publiée, elle n’est pas opposable aux tiers et, pour l’instant, elle peut juridiquement ignorer l’existence du chemin.

Toutefois, en employant les termes de *voie de desserte privée*, elle en reconnaît implicitement l’existence, ce qui est incohérent et c’est à votre avantage. Une voie de desserte privée est tout simplement une voie privée donnant accès à la voie publique et, en présence d’une telle voie, l’implantation des constructions ne peut se faire en limite de propriété mais sur l’alignement de la voie.

Par ailleurs, en ce qui concerne l’acte de servitude, si vous en possédez un exemplaire signé du voisin, vous pouvez la lui opposer. C’est un contrat qui l’engage, peu important qu’il n’ait été établi que sous seing privé. Il vous suffit de le réitérer devant notaire et de le faire publier. Il ne peut le refuser. Elle deviendra alors opposable aux tiers, donc à la mairie. Ce qui importe

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

à celle-ci est l’existence d’une voie de desserte, que vous en soyez entièrement propriétaire ou qu’elle ait été ouverte au moyen d’une servitude (voir l’arrêt du Conseil d’État du 7 octobre 2015, n° N° 384020).

Par **talcoat**, le **17/11/2019** à **21:06**

Bonjour,

Une voie privée peut constituer une "voie de desserte" à condition d'être utilisable par plusieurs propriétées et d'être ouverte à la circulation du public...

Par **nihilscio**, le **17/11/2019** à **21:20**

[quote]
Une voie privée peut constituer une "voie de desserte" à condition d'être utilisable par plusieurs propriétées et d'être ouverte à la circulation du public...

[/quote]
Voie de desserte dont la mairie reconnaît l'existence...

Par **talcoat**, le **17/11/2019** à **21:38**

Non... Une voie privée ouverte à la circulation publique et desservant plusieurs propriétés.

Par **nihilscio**, le **18/11/2019** à **08:35**

La mairie prétend : *mon chemin n'est qu'une "voie privée de desserte",*

Talcoat affirme que la mairie ne reconnaît pas l'existence d'une voie de desserte.

J'aimerais comprendre.

En ce qui concerne la nature du chemin :

- il est carrossable ;

- il est axé sur la limite de deux propriétés et il y a une servitude de passage ; on comprend qu'il dessert les deux propriétés et que chaque propriétaire bénéficie d'une servitude sur la moitié du chemin appartenant à l'autre ;

- nous ne savons pas s'il est ouvert à la circulation ; s'il ne l'est pas, il suffirait, comme aurait pu le dire M de Lapallisse, de supprimer ce qui ferme pour l'ouvrir.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **18/11/2019** à **11:03**

Je n'affirme rien, je donne seulement la définition dans laquelle une voie privée est considérée comme voie de desserte...

Par **nihilscio**, le **18/11/2019** à **11:30**

A tort ou à raison, le maire mentionne l'existence d'une voie de desserte. Il y a bien lieu à relever une incohérence entre cette mention et le refus d'accepter la régularisation demandée.

Quoiqu'il en soit la publication de la servitude devrait débloquer la situation.

Par **Magellan**, le **18/11/2019** à **11:43**

Toujours merci des différentes interventions,

Précisions :

Le chemin est droit, et mesure 100m env. entre la voie publique et ma propriété. Il est carrossable, reçoit les divers réseaux, EDF, égoûts, eau de ville.
3 propriétés sont desservies par le chemin. 2, dont moi, d'un côté (dernier en bout). 1 de l'autre côté, sur toute la longueur (partie prenante de mon conflit évoqué plus haut).

Pour NIHILSCIO : S'agissant de la reconnaissance de servitude, j'ai demandé au voisin de venir signer devant notaire, mais il a refusé. Dois-je comprendre dans vos propos qu'il ne peut pas refuser ? ou que je peux me présenter seul devant notaire. Pour l'instant, procédure en cours TGI pour reconnaissance de cette servitude.
Question annexe : Où consulter l'arrêt du conseil d'état ?

Merci

Par **nihilscio**, le **18/11/2019** à **12:28**

La procédure devant le TGI à propos de la servitude est un élément nouveau. Une fois l'existence de cette servitude établie par jugement, un jugement étant un acte authentique, il suffira de faire publier le jugement.

Arrêt du Conseil d'État du 7 octobre 2015, n° N° 384020 : ici

Sur le site legifrance, on peut consulter les arrêts du conseil d'Etat et de la cour de cassation.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Magellan**, le **18/11/2019** à **12:50**

Merci vraiment à vous.

Ce n'est pas simple de décrire de façon claire et rapide, les enchevêtrements de plusieurs affaires avec assez de détails, sans être fouillis ou hors contexte. L'ensemble pour obtenir des réponses pertinentes sur le point précis que l'on souhaite au moment présent.

J'ai maintenant de bons éléments pour la construction de ma réponse au TA. Vous m'avez été d'une aide précieuse en deux jours.

Très sincères salutations

Par **talcoat**, le **18/11/2019** à **14:49**

Cet arrêt ne fait que confirmer la jurisprudence constante qui dispose: doit être refusé le permis de construire sur un terrain qui ne comporte aucun accès direct à la voie publique et pour lequel le pétitionnaire n'est pas en mesure de justifier d'une servitude de passage régulièrement obtenue, nonobstant la circonstance qu'il aurait bénéficié depuis de nombreuses années d'une tolérance de passage.
Le plus dure reste à faire...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés