

Image not found or type unknown



## Sente privée et PLU

Par **Franck95**, le **09/12/2024** à **13:17**

Bonjour

Le Maire de notre commune nous oblige, par le PLU, à laisser notre sente privée de copropriété à rester ouverte et ce malgré des incivilité en tout genre, des dégradations, et un passage régulier d'environ 200 personnes par jour... Est ce légal alors qu'il n'a pas eu notre accord ? Que peut on faire ?

Merci par avance pour votre aide..

Cdt

Franck

Par **Marck.ESP**, le **09/12/2024** à **13:25**

Bonjour et bienvenue

Que dit le PLU ou le PLUI sur le sujet ?

Il se peut, pour exemple, que les mesures imposées soient relatives à un objectif poursuivi (par exemple, faciliter l'accès à un équipement public).

Cependant, il est donc possible que le PLU, tel qu'il est appliqué dans votre cas, soit en contradiction avec vos droits de propriété.

Par **Lingénu**, le **09/12/2024** à **13:30**

Bonjour,

Précisément, quelle disposition du PLU le maire invoque-t-il ?

Par **Franck95**, le **09/12/2024** à **14:20**

Le Maire veut faciliter l'accès au collège entre autre, bien que d'autres chemin (chemin dans un petit bout de forêt, rues avec trottoir) existent... Notre copropriété est régulièrement dégradée (coups de pieds dans les portes, coup de sonnette intempestif, voitures rayées, menace auprès d'une personne de 80 ans,...), diverses plaintes ont été déposées mais sans suite... Et là, suite à la dégradation de ce chemin, qui est sur une propriété privée j'insiste, nous allons devoir payer à hauteur d'environ 50 000 euros la réfection de ce chemin (environ 200 à 300 personnes par jour !). Nous avons dû déjà assumer par l'assurance du Syndic la prise en charge de chute de personne...

Par **beatles**, le **09/12/2024** à **14:37**

Bonjour,

Recours gracieux devant le Maire et si besoin est saisie en référé du Tribunal Administratif.

Cdt.

Par **Isadore**, le **09/12/2024** à **15:06**

Bonjour,

Tout propriétaire a le droit de clôturer. Sauf exception la pose d'une clôture (barrière incluse) ne demande aucune autorisation. Cependant si vous êtes dans une situation nécessitant une autorisation administrative, il faut faire ce que vous indique Beatles en cas de rejet de votre déclaration préalable :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3131>

Le rejet de la DP doit obligatoirement être justifié, le maire ne peut pas prendre une décision arbitraire.

Avez-vous vérifié qu'il n'y a aucune servitude sur ce chemin ?

Avez-vous déjà, le cas échéant, déposé votre déclaration préalable ? Si oui, pouvez-vous recopier la motivation de la décision de rejet ?

Par **Franck95**, le **09/12/2024** à **15:40**

À notre connaissance, nous n'avons aucune servitude (on continue de chercher au cas où, et de toute façon le Maire n'en a pas fait état, et se contente juste de dire qu'il souhaite laisser des sentes ouvertes dans la commune pour favoriser le passage), et le fait que nous avons déjà voté en AG la fermeture des entrées de parking, ce qui a été fait, pour empêcher les personnes de la cité d'en face de s'y garer, a gêné semble t'il... Les habitudes sont tenaces, des personnes ont à plusieurs reprises dégradées notre portail coulissant, pour s'autoriser à

traverser notre propriété, ne voulant pas rallonger leur itinéraire de 3 mn..  
Peut être que le Maire a peur de nous donner raison..  
Face à ces différentes nuisances les charges ne font qu'augmenter...  
Il avait suggérer la pose de caméra disons pour "sécuriser" le chemin, mais il n'a pas donné suite car cela était trop chère semble t'il...  
Nous cherchons aujourd'hui le moyen légal de lui prouver qu'il ne peut nous obliger à laisser cette sente, en libre accès à notre détriment... Tout le monde est excédé, et nous cessons de lui faire part, preuves à l'appui, du réel danger à laisser cela en l'état...

Par **Lingénu**, le **09/12/2024 à 17:29**

Le chemin est une propriété privée. Vous avez le droit de la fermer et d'en interdire le passage aux non-résidents de la copropriété.

Ce n'est pas à vous de prouver votre droit, c'est au maire de prouver qu'il a le droit de vous interdire de clore, droit qu'en fait il n'a pas.

S'il y tient, il peut envisager une expropriation. La procédure est lourde.

Par **youris**, le **09/12/2024 à 18:11**

bonjour,

j'ajoute qu'une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre et non par usage prolongé.

demandez au maire si la commune possède un titre de servitude de passage sur cette sente privée.

salutations

Par **Isadore**, le **09/12/2024 à 18:54**

Personnellement, je n'ai toujours pas compris quelle forme prenait cette "interdiction". La mairie a-t-elle refusé une déclaration préalable de travaux ? Le maire a pris un arrêté municipal ?

Parce que bon, si le maire s'est contenté d'une déclaration ou d'écrire un courrier, ce n'est pas une interdiction. C'est le simple exercice de sa liberté d'expression, par lequel il exprime son désaccord avec vos projets d'aménagement. Ça n'a aucune valeur contraignante, il aurait tout aussi bien pu critiquer la couleur des rideaux de votre salon.

[quote]

Il avait suggérer la pose de caméra disons pour "sécuriser" le chemin, mais il n'a pas donné

suite car cela était trop chère semble t'il...

[/quote]

Sauf si la mairie est bénéficiaire d'une servitude de passage ou s'il y a une servitude de passage d'utilité publique (ce qui serait assez curieux), c'est au syndicat de financer la pose de caméras sur son terrain privé. La mairie, ça ne lui coûterait rien.

Par **Franck95**, le **19/12/2024** à **15:02**

Bjr tout d'abord merci à tous pour vos réponses...

Après une réunion avec la Mairie dernièrement il en ressort, que notre règlement intérieur lié semble t'il à un plan d'urbanisation de 1978, nous avons l'obligation de laisser la sente traversant notre propriété... Cette obligation par décision du maire qui l'a intégrée au PLU de 2011 (sans notre accord et ni contrepartie) sous la forme d'une servitude, avant cette date nous aurions pu faire fermer cette sente légitimement sans soucis .. Aujourd'hui il joue sur le fait que faire modifier le PLU actuel nous coûterait chère, mais que peut être celui ci serait éventuellement révisable en 2027, car cela l'obligerait à revoir les trottoirs menant aux écoles, ou à créer un chemin éclairé dans une petite forêt qui borde notre copropriété (chemin déjà emprunté par beaucoup de personnes). A défaut, afin je pense de nous tempérer, il propose de participer à la réfection de notre chemin sente, emprunté par environ 200 à 300 personnes jour, à hauteur d'un montant non encore défini...

Par **Lingénu**, le **19/12/2024** à **19:23**

Bonjour,

[quote]

... notre règlement intérieur lié semble t'il à un plan d'urbanisation de 1978, nous avons l'obligation de laisser la sente traversant notre propriété

[/quote]

Il doit donc être mentionné une servitude dans votre règlement de copropriété. Sinon, cette servitude est mentionnée dans un autre document soumis à publicité foncière. A rechercher éventuellement parmi les actes publiés. Si vous ne trouvez rien, c'est qu'il n'y a rien.

Le PLU ne peut imposer aucune servitude sur une propriété privée qui ne soit pas consentie par le propriétaire, sauf bien sûr expropriation après déclaration d'utilité publique.

Par **Franck95**, le **20/12/2024** à **18:59**

Merci pour votre réponse. Je vous confirme que le Maire appuyé par les membres de l'urbanisme nous ont confirmé que cette servitude s'est mise en place par le PLU de 2011, que pour eux c'est légal, et que surcroît suite à l'enquête publique comme personne ne s'est manifesté pour eux c'est acquis. Je suis effaré de voir qu'ils ont pu intervenir ainsi sur un

terrain privé...

Par **beatles**, le **20/12/2024** à **21:03**

Dura lex, sed lex il doit s'agir d'ue servitude d'utilité publique légalement inscrite au PLU comme vous l'expliquera [ce lien](#).

Par **Lingénu**, le **20/12/2024** à **23:40**

Pour appuyer une affirmation, c'est bien de donner des références de textes, mais c'est encore mieux de lire ces textes.

[quote]

Le PLU ne peut imposer aucune servitude sur une propriété privée qui ne soit pas consentie par le propriétaire, sauf bien sûr expropriation après déclaration d'utilité publique.

[/quote]

Je parle bien sûr des servitudes au sens des services fonciers régis par le code civil tel un droit de passage et non des servitudes d'utilité publique mentionnées dans le code de l'urbanisme. La liste de celles-ci, qui doivent figurer dans le PLU, est dressée **exhaustivement** dans une annexe au livre premier de la partie réglementaire – décrets en conseil d'État du code de l'urbanisme. Ces servitudes sont de quatre types :

- conservation du patrimoine,
- utilisation de certaines ressources et équipements,
- défense nationale,
- salubrité et sécurité publique.

**Un droit de passage sur une propriété privée n'appartient à aucune de ces catégories de servitudes d'utilité publique. Il ne peut être institué simplement par son inscription dans le PLU.**

Il n'est pas impossible qu'un droit de passage oblige la copropriété à laisser passer le public mais il ne peut résulter que d'une **convention conclue entre la commune et la copropriété** ou d'une constitution d'un droit réel similaire à une **expropriation** qui ne peut se faire que selon la procédure prévue par le code de l'expropriation.

Par **beatles**, le **21/12/2024** à **11:47**

Qu'est-ce que vous entendez par règlement intérieur et votre copropriété est-elle composée de bâtiments collectifs ou de maisons individuelles ?

Par **Lingénu**, le **21/12/2024** à **13:02**

Vous n'avez pas répondu à ma question : Précisément, quelle disposition du PLU le maire invoque-t-il ?

Ce serait pourtant intéressant de savoir précisément sur quoi s'appuie le maire pour exiger l'ouverture du passage. Il invoque le PLU. Quel article de ce PLU ?