



Chemin privé et espaces verts

Par **jimj**, le **03/09/2024** à **08:33**

Bonjour
Je suis propriétaire d'un chemin privé de 700 m² qui se divise en 2 branches séparées :
La première d'environ 400 m², que je n'utilise pas, dessert une quinzaine de propriétés qui y accèdent en voiture, une partie d'entre eux sans droit de passage. De nombreux promeneurs y passe également ainsi que des bennes à ordures et les pompiers.
Je pense que ce chemin privé est devenu une voie ouverte à la circulation publique qui devrait être sous la responsabilité de la municipalité. Pour l'instant elle refuse de l'acquérir à titre gracieux.
La deuxième partie de 300 m² dessert ma maison et 6 autres riverains dont 4 avec droit de passage.
Le service de l'urbanisme, ne tenant pas compte de cette situation considère ces 700 m² comme des espaces non verts. Le PLU impose 60 p 100 d'espaces verts.
Cet état de fait diminue mes possibilités d'emprise au sol de 420 m².
Je trouve cette disposition particulièrement injuste car je suis pénalisé alors que 25 riverains profitent d'un accès en voiture et que je n'utilise qu'une portion de 200 m², de plus avec 6 autres usagers.
Je ne peux pas labourer ces 700 m² et y planter du gazon !
Je vous remercie de vos conseils.

Par **amajuris**, le **03/09/2024** à **09:56**

bonjour,
si ce chemin vous appartient, vous pouvez réserver son utilisation aux seuls titulaires d'une servitude de droit de passage en installant une barrière que seuls les titulaires d'un droit de passage pourront ouvrir.
salutations

Par **jimj**, le **03/09/2024** à **21:41**

Merci pour votre réponse mais le but n'était pas d'empêcher les usagers de passer dans ces deux chemins. Il s'agissait de convaincre l'urbanisme de la mairie de prendre en considération le fait que 25 riverains empruntent ces chemins en voiture pour se rendre dans leurs maisons. De même des bennes à ordures qui rendent service à la communauté. Il n'est pas normal que faisant acte de bienveillance à l'égard de tous ces administrés et n'utilisant moi même avec 6 autres riverains qu'une petite partie de l'un des deux chemins je sois le seul pénalisé. En effet étant propriétaire de ces chemins ceux ci entrent dans l'ensemble de ma parcelle comme espaces non verts. Le pourcentage d'espaces vert de notre PLU étant de 60 p cent, en cas de projet de construction ces 700 m2 de chemin diminuent mon emprise au sol de 420 m2 ce qui est considérable. La mairie pour l'instant refuse de l'acquérir gratuitement et il me faut des arguments pour la convaincre, par exemple l'un des chemins semble être devenu une voie ouverte à la circulation publique (par mon accord tacite). Cette voie passerait ainsi sous la responsabilité du Maire qui aurait alors tout intérêt à l'acquérir. Une autre solution serait de mettre ces chemins en indivision pour l'ensemble des utilisateurs si cela est accepté. Merci par avance pour vos solutions.

Par jllenfant07, le 09/09/2024 à 10:03

Bonjour, Votre situation est effectivement complexe et semble injuste, surtout si vous n'utilisez qu'une petite partie du chemin. Il pourrait être intéressant de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour voir si des démarches peuvent être entamées contre la municipalité ou pour réviser la situation de votre PLU. Si jamais vous cherchez à réaménager vos espaces extérieurs pour augmenter vos surfaces vertes, un professionnel pourrait vous conseiller. Je vous recommande www.acpaysage.fr, un excellent paysagiste à Montpellier, qui saura vous accompagner dans l'optimisation de vos espaces en tenant compte de vos contraintes. Bon courage dans vos démarches !

Par Henriri, le 13/09/2024 à 21:15

Hello ! Quelques remarques perso pour Jim, je crains que vous mélangiez un peu trop les choses :
- Si votre problème est la détermination de votre % d'espaces verts, les droits de passage de voisins ou les véhicules de pompiers n'entrent pas en considération.
- Céder tout ou partie du chemin à la mairie réduirait d'autant vos chances déjà niées de prise en compte du chemin dans le calcul de votre % d'espaces verts.
- Vous considérez que ce chemin privé est devenu une voie (privée) ouverte à la circulation publique, mais qu'une voie privée soit ouverte au public n'en dépossède pas son propriétaire... ça induit juste par exemple que le code de la route s'y applique.
- Si des voisins passent chez vous sans droit de passage acté virez-les (!) ou établissez avec eux une servitude conventionnelle au profit de leurs parcelles (en vous faisant verser une indemnité à l'occasion et en les intégrant dans la répartition des frais d'entretien collectif du chemin).
Jim il faut vous centrer sur votre besoin prioritaire (% d'espaces verts ?) et n'en considérer que les seuls déterminants pertinents.
A+