



CUb : Voie mutualisée et Permis d'Aménager pour 2 lots

Par **ninikowal**, le **04/01/2018** à **17:10**

Bonjour,

J'ai effectué il y a quelques semaines une demande de CUb suivante :

- Sur un terrain de 5000 m² : implantation de 2 constructions à savoir :
 - Construction de commerce et activité de service : hébergement hôtelier (maison d'hôtes)
 - Construction d'une habitation principale

Le retour est positif mais le CU délivré précise 2 contraintes qui me surprennent :

- Cadre 15 § Voirie : "Prévoir la mutualisation des accès aux deux maisons"
- Cadre 16 : "Permis d'aménager si division de terrain avec accès commun"

Au sujet de la mutualisation des accès je suis interpellé par la demande. D'abord il est question dans la réponse qui m'est donnée de "*deux maisons*" or je faisais une demande pour 1 maison et un commerce (au regard du code de l'urbanisme, on s'apparentait plutôt à cela (ERP avec zone de sommeil)).

Ensuite, rien dans le PLU ne semble aller dans le sens d'une obligation de mutualisation des voiries, en tout cas rien dans l'article 3 de ma zone n'y fait référence. Par ailleurs, compte tenu du relief du terrain et de l'implantation des constructions, ce chemin commun va impliquer au final des surfaces plus importantes de voies.

Le permis d'aménager, beaucoup plus coûteux, et plus long nous effraie. peut-on envisager une autre solution avec une servitude de passage par exemple pour éviter ce permis tout en faisant une voie commune?

Le géomètre lui (qui a a priori déjà une dent contre le service d'urbanisme de la ville) me conseille de faire un permis de construire valant division.

Le service instructeur est-il réellement en mesure de m'imposer cette voie commune?

Merci d'avance de vos éclaircissements.

Par **talcoat**, le **05/01/2018** à **20:53**

Bonjour,
Pas besoin de PA préalable ou de PVD s'il n'y a pas de division avant construction.
Sur l'aspect d'exigence de voirie, voir en annexe du PLU dans les servitudes d'utilité publique, s'il existe une servitude de Co visibilité instituée conformément au L 114-1 du code de voirie routière, si non: pas de faculté d'imposer un accès commun.
Cependant, en cas de danger caractérisé l'autorité administrative peut motiver sa position sur la base de R 111-2 du Code de l'urbanisme.
Cordialement

Par **ninikowal**, le **06/01/2018** à **12:28**

Bonjour Talcoat,
merci pour vos commentaires forts intéressants.
Le terrain débouche sur une petite voie communale longue de 100 m de part et d'autre du terrain, empruntée uniquement par la seule maison de cette voie et moi même. J'imagine difficilement que la commune puisse faire référence à cette servitude de co-visibilité.
Le PVD est un autre sujet à part, j'imagine qu'il faut donc impérativement que les 2 constructions dans le cas présent soient lancées pour faire la division ensuite.