



Urbanisme : plusieurs accès de véhicule sur unité foncière?

Par **goldi**, le **03/07/2016** à **00:15**

Bonjour, Je vais essayer d'expliquer mon cas que je trouve plutôt étonnant... Tout d'abord



l'image explicative : Selon l'urbanisme (Toulouse mais c'est général) : Un seul

accès de véhicule est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

Le problème est le suivant : nous allons faire construire une maison B dans une copropriété horizontale où il n'y a pour l'instant qu'une maison A et une maison B0 qui sera détruite (pour faire la maison B, plus grande, à la place).

Il y a une maison A (propriétaire différent de la maison B à venir) avec un accès de véhicule et une place au RDC dans un garage fermé.

On peut construire la maison B mais à condition d'avoir 3 places de parking sur l'ensemble de la parcelle.

Ceci serait faisable si on pouvait créer un 2nd accès (très près de l'accès existant mais pas collé à 1 mètre environ) et ainsi créer 1 ou 2 places supplémentaires.

Sauf que l'urbanisme nous dit qu'à cause de l'article 3 on va nous demander de fermer l'accès déjà existant (et ainsi de perdre la place de parking de la maison A qui ne nous appartient pas) et que ceci entraînerait l'obligation de devoir créer 3 nouvelles places de parking sur la parcelle ... [smile17][smile17]

Je vais reprendre RDV à l'urbanisme qui avait oublié de me donner cet élément avant que j'achète la maison B0 dans la copropriété (malgré 2 longs RDV précédents).

Si quelqu'un a une idée pour essayer d'éviter cette contrainte de l'accès unique, qui dans notre cas est vraiment problématique.... Obtenir une dérogation à cet article vous semble-t-il possible ?

Notre cas pourrait-il rentrer dans le "excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur." ?

En ce qui concerne l'éloignement des carrefours, nous ne sommes pas concernés étant en centre ville et

les accès seraient de toute façon très proches l'un de l'autre... Il n'est à priori pas possible techniquement de coller les 2 accès (sans mettre à mal la structure de la maison A).
Merci d'avance si cela vous inspire [smile9]

Par **morobar**, le **03/07/2016 à 08:31**

Bjr,
Pourquoi ne pas envisager de diviser la copropriété en 2 lots distincts ?
Il est vraisemblable que la motivation ayant débouché sur cette copropriété horizontale a disparu depuis.

Par **goldi**, le **03/07/2016 à 08:41**

Bonjour,
Nous l'avons envisagé mais dans ce cas il y aurait, je pense, des soucis de construction de la nouvelle maison B qui serait trop près de la maison A. Impossible de mettre des ouvertures sur le côté par exemple, distance de seulement 1m50 ou 2m (ni collé ni à 3m) si on construit en limite de parcelle après avoir découpé en 2 parcelles distinctes, ...

Par **morobar**, le **03/07/2016 à 08:55**

Bjr,
Au delà de 1.90 m c'est suffisant pour les ouvertures, moyennant quoi cela peut aussi faire l'objet d'une servitude de vue à mettre en place chez le notaire lors de la division.
Une servitude de cour commune aussi...

Par **goldi**, le **03/07/2016 à 08:58**

Merci, je n'avais pas pensé à ces 2 types de servitudes, je pense que je vais demander à l'urbanisme si c'est bien possible pour eux.
La crainte est de casser la copropriété pour s'apercevoir que le projet ne marche pas pour une autre raison...
Cependant je pense que la sortie de copro ne règle pas le problème : en effet, actuellement il est possible de créer 2 places de parking supplémentaires en profitant de la place qu'il y a dans le passage. Si on coupe ce passage en 2 il n'y aura plus la place. Et si on coupe le passage à ras de la maison A (pour laisser la place pour une place de voiture), cela va poser problème au copropriétaire qui perdra du terrain et on risque de nous dire de construire en limite de parcelle je suppose...
Y aurait-il une solution à ce niveau ? Un "droit de stationnement" sur 2 parcelles... ?
Tout ceci paraît insoluble [smile17]

Par **talcoat**, le **07/07/2016 à 10:48**

Bonjour,
La solution préconisée par @morobar est la seule réalisable.
Elle a l'avantage en

outre de ne pas être dans une copropriété à deux...ingérable.
La division de la parcelle permet de sortir du critère de l'unité foncière et de résoudre les conditions d'accès.
Pour les distances entre les constructions, un contrat de cour commune est possible sous réserve de respecter les prescriptions du règlement du PLU (distances entre bâtiments sur une même parcelle).
Cordialement

Par **goldi**, le **10/07/2016** à **10:48**

Merci beaucoup !
Mais du coup, dans le passage (qui appartiendrait un peu à la parcelle A et un peu à la parcelle B après division de la copro) sera t-il possible de dire que l'on y fait une place de parking ?
Une place à cheval sur 2 parcelles ce serait possible avec une servitude de cour commune ?

Par **talcoat**, le **11/07/2016** à **10:04**

Bonjour,
Avec la division, on abouti à la création de deux parcelles indépendantes il n'y a donc plus d'espace commun, chaque parcelle débouchant sur la voie publique doit répondre au règlement du PLU? or aménagement possible de prospects avec le contrat de cour commune.
Que dit précisément l'article 12 en matière de stationnement?