

## **Servitude de passage / pièce exigible**

**Question :** Je me permets de vous contacter au sujet d'un permis de construire. En effet, l'article 3 du PLU dispose : « *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil* ». Le titre instituant la servitude de passage ne fait pas partie des pièces exigibles limitativement énumérées par le code de l'urbanisme. Je dispose d'un plan de masse sur lequel la servitude de passage est matérialisée. A votre avis, faut-il conditionner la délivrance de l'arrêté à la production de l'acte authentique ?

**Réponse :**

Vous ne pouvez exiger que les pièces figurant dans le bordereau des pièces. Le règlement du PLU qui impose de produire l'acte de servitude de passage est illégal car le PLU ne peut pas imposer des règles de procédure qui ne figurent pas dans le code de l'urbanisme.

Il faut donc s'en tenir à l'article R.431-9 du code de l'urbanisme : *"Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder."*

## **Éoliennes**

**Question :** quelles sont les formalités pour l'installation d'une éolienne de 4 m de haut ?

**Réponse :**

Les éoliennes de plus de 12 m (hauteur du mat et de la nacelle) sont soumises à PC (droit commun, R. 421-1).

Les éoliennes de moins de 12 m sont dispensées de toute formalité sauf en périmètre protégé (R. 421-2).

En périmètre protégé les éoliennes de moins de 12 m sont soumises à DP (R. 421-11).

Les éoliennes même dispensées de formalité doivent respecter les règles d'urbanisme (PLU/RNU/RMC) selon leur rédaction : en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites, si le règlement du PLU parle de "construction" les éoliennes ne sont pas concernées car elles ne font pas partie de cette catégorie (cf lexique de l'urbanisme point 2.3).