

Accueil
Vos avocats
Maître LAPUELLE
Maître GAZAGNE-JAMMES
Maître BENABDELMALEK
Honoraires
Boutique
Domaines de compétences
Droit des collectivités territoriales
Droit des contrats publics
Marchés publics
Concessions
Droit de l'urbanisme
Droit de la fonction publique
Fonction publique hospitalière
Fonction publique d'état
Fonction publique territoriale
Droit public général
Droit de l'environnement
Médias
Actualités
Contact

05 61 38 27 17

Prendre rendez-vous en ligne

LE PLU PEUT-IL REGLEMENTER LES CONDITIONS D'ACCES A LA VOIE PUBLIQUE ?

Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Actualités](#) > [Droit de l'urbanisme](#) > LE PLU PEUT-IL REGLEMENTER LES CONDITIONS D'ACCES A LA VOIE PUBLIQUE ?

Le 19 août 2021



Dans une décision du 22 juillet 2021, le Conseil d'Etat affirme que le PLU peut réglementer les conditions d'accès à la voie publique, sous réserve du respect du principe de libre accès à la voie publique et de ses strictes exceptions.

Conseil d'État, 1ère – 4ème chambres réunies, 22/07/2021, 442334

QUELS SONT LES FAITS DE L'ESPECE ?

Un habitant d'une commune décide de **créer une nouvelle voie d'accès à la voie publique depuis sa propriété**. Celle-ci est sise à l'angle entre une voie départementale et une voie communale, le propriétaire disposant déjà d'un accès à cette dernière. Il souhaite donc construire un portail qui donnerait sur la voie départementale. Pour y procéder, l'habitant est dans l'obligation de déclarer les travaux à entreprendre à la Mairie qui peut s'y opposer.

C'est ce que le Maire de la commune, en tant qu'autorité locale d'urbanisme, décide de faire. **Il s'oppose à cette déclaration en s'appuyant sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** qui prévoient que l'accès à la voie publique doit se faire sur la voie qui présente le moins de risques, en l'espèce la voie communale.

Le propriétaire saisit le juge administratif contre cet arrêté d'opposition en espérant obtenir son annulation. Si le Tribunal administratif rejette sa demande, sa cause est entendue en appel et il obtient de la cour administrative de second ressort l'annulation de cet arrêté municipal. Cependant, la commune décide de saisir le Conseil d'Etat pour qu'il juge en cassation de la régularité de l'arrêt rendu en appel.

QUEL EST LE PRINCIPE CONCERNANT L'ACCES A LA VOIE PUBLIQUE ?

Dès les premières lignes de l'exposé des motifs dans sa décision, le Conseil d'Etat rappelle le principe de la liberté d'accès à la voie publique depuis sa propriété. **Sauf dispositions législatives contraires, l'accès à la voie publique est un accessoire du droit de propriété et les riverains d'une voie publique ont le droit d'entrer ou de sortir, à pied ou à véhicule, de leur propriété pour accéder à la voie publique.**

En principe, **les propriétaires ne peuvent se voir refuser cet accès par l'autorité domaniale**. Néanmoins, il existe une double exception à ce principe. Le Maire peut, notamment au moment de l'examen des autorisations d'urbanisme, refuser l'accès tel qu'il est projeté par le propriétaire en invoquant **des motifs tenant soit à la conservation et à la protection du domaine public, soit aux risques sur la sécurité qu'un tel accès ferait peser sur la libre circulation des autres usagers de la voie publique**.

Depuis un arrêt du 15 décembre 2016, le Conseil d'Etat a encadré cette possibilité de refuser les autorisations d'urbanisme dont dispose le Maire en raison des conditions de sécurité. S'il **n'est pas tenu de modifier l'emprise de la voie publique pour améliorer les conditions de sécurité**, il ne peut refuser de telles demandes sans avoir recherché si un aménagement léger sur le domaine



réglementation de cet accès et justifier un refus de délivrer une autorisation d'urbanisme pour un projet ne respectant pas ces

DANS QUEL CADRE LE PLU PEUT-IL RÉGLEMENTER CET ACCÈS ?

Le Conseil d'Etat se base sur l'article L.151-39 du code de l'urbanisme pour justifier sa décision. Cet article dispose que le règlement d'urbanisme du PLU peut fixer les conditions de desserte des terrains. Selon les juges administratifs, cet article implique que **le PLU puisse prescrire les conditions d'accès des propriétés à la voie publique.**

Cependant, comme la Haute Cour le rappelle, le PLU est tenu aux mêmes exigences que le Maire. **Si il peut réglementer les conditions d'accès, c'est dans le strict respect du principe de liberté d'accès à la voie publique.** Il est alors possible de considérer qu'au même titre que l'autorité domaniale, le PLU doit justifier les règles qu'il prescrit par des motifs tenant aux risques que des

En l'espèce, le PLU prévoyait que l'accès à la voie publique doit se faire sur la voie riveraine présentant le moins de risques et que le nombre d'accès doit être limité au nécessaire. **Le Maire a donc bien appliqué le PLU** en considérant que le propriétaire qui disposait déjà d'un accès sur la voie communale, la voie la moins dangereuse, pouvait se voir refuser la création d'un accès sur la voie départementale. Selon les conseillers d'Etat, **il revenait alors au juge du fond saisi de la légalité de ce refus de rechercher si de telles prescriptions du PLU sont légales, notamment au regard du respect du principe de libre accès, et peuvent justifier l'opposition du Maire.** L'arrêt d'appel est cassé et l'affaire est renvoyée devant la Cour administrative d'appel.

Dans le cadre de [contentieux en matière d'urbanisme](#), le Cabinet Lapuelle, à Toulouse, est disponible pour vous accompagner.

Vous pouvez trouver sur le lien suivant, [de nombreux modèles de courriers, notes juridiques et guides, en matière de droit de l'urbanisme](#), qui sont à votre disposition parmi d'autres modèles et guides sur le site <https://www.lapuelle-juridique.com/>

Pour toute autres questions, vous pouvez [contacter directement le Cabinet Lapuelle](#).

Cabinet Lapuelle - 38 rue Alsace-Lorraine - 31000 TOULOUSE - Tél. : 05 61 38 27 17 - Mail : lapuelle@cabinetlapuelle.com

Autres actualités de la catégorie : Droit de l'urbanisme

novembre 2025

- LE RECOURS CONTRE UN SURSIS À STATUER EST-IL PRIVÉ D'APPEL EN ZONE TENDUE ?

octobre 2025

- PERMIS D'AMÉNAGER EN MONTAGNE : PEUT-ON URBANISER EN ZONE DIFFUSE ?
- LE JUGE PEUT-IL EXCÉDER L'OFFRE DE L'EXPROPRIANT EN CAS DE SILENCE DE L'EXPROPRIÉ ?
- LE CONTRÔLE D'UNE EXTENSION COMMERCIALE PEUT-IL CONCERNER UN ÉLÉMENT INCHANGÉ ?
- DES LOGEMENTS PEUVENT-ILS ÊTRE CONSTRUITS EN ZONE AGRICOLE ?

[Voir toutes les actualités](#)

Téléphone

05 61 38 27 17

Adresse

38 rue Alsace-Lorraine
31000 TOULOUSE



Horaires

Accueil

Vos avocats

Maître LAPUELLE

Maître GAZAGNE-JAMMES

Maître BENABDELMALEK

Honoraires

Partenaires

Domaines de compétences

Droit des collectivités territoriales

Droit des contrats publics

Marchés publics

Concessions

Droit de l'urbanisme

Droit de la fonction publique

Fonction publique hospitalière

Fonction publique d'état

Fonction publique territoriale

Droit public général

Droit de l'environnement

Médias

Actualités

Contact



Plan d'accès



Rendez-vous



05 61 38 27 17

