



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réglementation

Question écrite n° 126980

### Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le fait que dans la partie germanophone des départements de la Moselle, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, il existe une tradition héritée du 17<sup>e</sup> siècle qui consiste à laisser un « vide entre deux murs », c'est-à-dire un espace séparant les murs latéraux des maisons pour former une sorte de couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Cet espace appelé en dialecte « schlupf » a une largeur d'environ 80 cm. Ayant un caractère mitoyen, il laisse tout juste la place au passage d'un homme dans le but d'effectuer les rejets domestiques, d'éviter la propagation des incendies et parfois, de permettre l'écoulement des eaux pluviales. Elle lui demande tout d'abord si la pratique du « schlupf » peut être considérée comme une exception aux règles d'urbanisme qui imposent l'implantation des constructions, soit de manière contiguë, soit à une distance minimum de trois mètres de la limite des parcelles. En la matière, elle lui demande si cette tradition locale peut être considérée comme ayant une valeur normative lui conférant le statut d'une véritable règle de droit au sens de la jurisprudence, même si aucun texte législatif ou réglementaire n'impose son application. Enfin, elle lui demande si un des deux riverains peut, malgré l'opposition de l'autre, reconstruire son mur jusqu'en limite de sa propriété, ce qui conduit à faire disparaître l'existence du « schlupf » malgré son caractère d'espace mitoyen.

### Texte de la réponse

Les autorisations d'urbanisme ont pour objet de contrôler le respect des règles d'urbanisme. Elles sont délivrées au seul vu des règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers, les règles de droit privé telles que les servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement n'étant pas prises en compte. Un permis de construire n'est donc pas illégal du seul fait qu'il méconnaît une servitude de droit privé, ou une tradition locale si celle-ci n'a pas été prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Par contre, il appartient aux personnes concernées de vérifier si le permis délivré par l'autorité compétente n'empêche pas l'exercice ou l'utilisation d'une servitude de droit privé et, en tant que de besoin, de diligenter une action judiciaire fondée sur la violation du droit des biens. Les questions relatives au régime juridique du « schlupf » sont à adresser au ministère de la justice qui est en charge du suivi du droit des biens.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 126980

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 24 janvier 2012, page 785

**Réponse publiée le** : 17 avril 2012, page 3062