






# LES SERVITUDES



-  Généralités page 2
-  La commune et les servitudes administratives page 3
-  La commune et les servitudes privées page 6

## I-) Généralités

*Sources : Articles 637 et s. du code civil*

### 1-) La notion de servitude

#### ① Définition et nature des servitudes

Une servitude est une charge imposée sur un héritage appelé « **fonds servant** » pour l'usage et l'utilité d'un héritage appelé « **fonds dominant** » et appartenant à un autre propriétaire. La notion de servitude suppose donc l'existence de deux immeubles appartenant à des propriétaires différents. Cependant, tel n'est pas le cas des servitudes administratives qui, imposées par la puissance publique dans un but d'intérêt général, ne bénéficient pas à une autre propriété.

Les servitudes sont des droits réels immobiliers. Elles sont donc attachées au fonds et non aux personnes. Elles suivent l'immeuble dans l'hypothèse d'une vente.

Le régime de protection du domaine public s'oppose à ce qu'il soit grevé d'une servitude. Le domaine privé de la commune peut quant à lui supporter des servitudes.

#### ② Les types de servitudes

Les servitudes sont dites **continues** si elles ne nécessitent, pour leur usage, aucune intervention humaine postérieure à leur établissement, comme les canalisations ou les vues. Celles qui impliquent au contraire une action humaine, tels le passage ou le puisage sont dites **discontinues**.

Les servitudes peuvent être **apparentes** si elles se concrétisent par un ouvrage ou un signe extérieur (porte, aqueduc...) ou **non apparentes** si tel n'est pas le cas (canalisation souterraine, interdiction de construire...).

#### ③ L'instauration des servitudes

Les servitudes découlent de la situation naturelle des lieux, de la loi ou d'une convention. Les servitudes imposées par la loi peuvent avoir pour objet l'utilité publique ou l'utilité des particuliers.

Les servitudes continues et apparentes peuvent également s'acquérir par une **possession trentenaire** continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

### 2-) Le régime des servitudes conventionnelles

#### ① Etablissement de la convention

Pour être opposable aux tiers, le titre établissant la servitude doit être un **acte authentique**, c'est-à-dire **notarié** ou éventuellement **en la forme administrative** pour les communes, et publié au Bureau des Hypothèques.

En cas de perte du titre constitutif d'une servitude continue et non apparente ou discontinue, il peut être remplacé par un titre émanant du propriétaire du fonds asservi reconnaissant l'existence de la servitude.

L'usage et l'étendue de la servitude sont prévus par le titre instituant la servitude ou, à défaut, par le code civil.

#### ② Droits et obligations liés à la servitude

##### ➤ Le bénéficiaire de la servitude

Il dispose d'un droit accessoire lui permettant de réaliser tout ce qui est **nécessaire** à l'usage et à la conservation de la servitude. Le financement des ouvrages de conservation est cependant en principe à sa charge.

Le bénéficiaire de la servitude ne peut faire aucun changement qui aggrave la condition du fonds servant.

### ➤ Le propriétaire du fonds servant

Il est tenu d'accorder tout ce qui est nécessaire à l'usage et à la conservation de la servitude.

Il ne peut rien faire qui tende à diminuer ou à rendre plus incommode l'usage de la servitude. Ainsi il ne peut ni changer l'état des lieux, ni déplacer l'exercice de la servitude sauf à prouver que la charge originelle est devenue plus lourde et qu'un endroit aussi commode permettrait l'exercice de la servitude.

### ③ Extinction

Une servitude conventionnelle peut s'éteindre :

- ↳ par une renonciation conventionnelle des parties consignée dans un acte authentique publié à la conservation des hypothèques,
- ↳ par la réunion dans une même main des fonds servant et dominant,
- ↳ par le non usage de la servitude pendant trente ans,
- ↳ par un état des choses tel qu'on ne peut plus user de la servitude.

Comme autorités poursuivant un but d'intérêt général, les collectivités peuvent se prévaloir des servitudes administratives. Comme propriétaires d'un domaine privé, elles sont concernées par les servitudes privées.

## II-) La commune et les servitudes administratives

Une servitude administrative est une charge pesant sur un immeuble instituée par la puissance publique, dans un but d'utilité publique. Elle peut consister en une limitation de l'exercice des droits des propriétaires, en l'obligation faite au propriétaire de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages ou de réaliser des travaux d'entretien ou de réparation.

### 1-) Les servitudes d'urbanisme

#### Sources :

- Code de l'urbanisme
- Article L. 160-5 du code de l'urbanisme

#### ① Définition

Les servitudes d'urbanisme ont leur fondement dans le Code de l'urbanisme. Elles sont applicables soit à l'ensemble du territoire national (règles impératives du Règlement National d'Urbanisme...), soit à certaines parties du territoire (plan local d'urbanisme, plan de sauvegarde et de mise en valeur,...).

Ces servitudes peuvent se concrétiser par des obligations de ne pas faire (interdiction de construire), ou au contraire de se conformer à des prescriptions conditionnant la réalisation de la construction (hauteur limitée, proportion de surfaces bâties et non bâties...).

#### ② Le principe de non indemnisation

Les servitudes d'urbanisme ne donnent lieu à aucune indemnité, à moins de rapporter la preuve d'un **dommage direct, matériel et certain** résultant :

- soit d'une atteinte à des droits acquis,
- soit d'une modification de l'état antérieur des lieux,
- soit d'une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi.

---

## 2-) Les servitudes d'utilité publique

---

### ① Prise en compte par le PLU

#### Sources :

- Article L. 126-1 et R. 126-1 et s. du code de l'urbanisme
- Circulaire n° 95-56 du 20 juillet 1995 relative à l'annexion au plan d'occupation des sols des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

#### ➤ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Doivent être prises en considération par le PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et énumérées par l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme. Ces servitudes peuvent se regrouper en 4 catégories :

- **Celles relatives à la conservation du patrimoine naturel ou culturel** (parcs nationaux)
- **Celles relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements** (canalisations d'eau potable)
- **Celles relatives à la défense nationale** (servitudes aux abords des champs de tir)
- **Celles relatives à la salubrité et à la sécurité publiques** (plan de prévention des risques naturels prévisibles)

#### ➤ Leur prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme

- Au stade de l'élaboration ou de la révision du PLU

Les servitudes d'utilité publique s'imposent au PLU. Le rapport de présentation du PLU doit donc justifier de sa conformité avec les servitudes d'utilité publique, à peine d'être considéré comme illégal. Ces servitudes portées en principe à la connaissance de la commune par le préfet doivent être **annexées** au PLU. Le défaut d'annexion des servitudes n'entraîne pas l'illégalité du PLU mais leur inopposabilité aux autorisations d'occupation du sol.

- Les mises à jour

Les servitudes instituées après l'approbation ou la révision du PLU doivent être annexées au PLU, dans le délai **d'un an**, par le biais d'une mise à jour du document d'urbanisme. Une révision du PLU peut s'avérer nécessaire si le principe de compatibilité du PLU avec les servitudes l'exige.

Si le maire ne procède pas à cette mise à jour, le préfet est tenu de le mettre en demeure d'annexer ces servitudes au PLU. Au bout de trois mois d'inaction du maire, le préfet doit y procéder d'office.

#### ➤ L'opposabilité des servitudes aux autorisations d'occupation du sol

L'annexion des servitudes d'utilité publique au PLU les rend opposables aux autorisations d'occupation du sol, sans que le demandeur ne puisse invoquer le bénéfice de droit acquis à l'application de règles d'urbanisme.

Le défaut d'annexion dans le délai d'un an à compter de l'approbation du PLU ou à compter de l'institution d'une nouvelle servitude les rend inopposables aux autorisations d'occupation du sol. Etant donné les objectifs d'intérêt général poursuivis par les servitudes, les responsabilités du maire et de la commune pourraient être engagées en cas d'incidents survenus suite à l'octroi d'un permis de construire incompatible avec une servitude non annexée, donc non opposable. **Le maire peut toutefois toujours refuser un permis s'il existe un risque pour la santé ou la sécurité publiques.**

Les servitudes non annexées ne disparaissent cependant pas et produisent leurs effets vis-à-vis des autres décisions. Elles peuvent être reportées au PLU même une fois le délai d'un an dépassé. Elles seront alors opposables aux permis de construire postérieurs à cette annexion.

### ② Régime de certaines servitudes d'utilité publique

#### Sources :

- Articles L. 152-1 et s. et R. 152-1 et s. du code rural
- Articles L. 342-18 à L. 342-26 du code du tourisme
- Article 15 et 16 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure

La diversité des objectifs poursuivis par les servitudes d'utilité publique fait qu'il n'existe pas de statut unique les concernant. Leurs régimes sont prévus par des lois et règlements particuliers (code rural, code forestier...).

#### ➤ Servitude pour l'établissement des canalisations publiques

Le code rural prévoit au profit des personnes publiques une servitude pour la pose de canalisations souterraines d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, ou pour le passage de conduites d'irrigation sur des **terrains privés non bâtis, à l'exception des cours et jardins attenants aux habitations**.

Ces servitudes ne peuvent pas s'acquérir par la prescription trentenaire!

A défaut d'accord amiable (celui-ci ayant effectivement été recherché), ces servitudes peuvent être établies par arrêté préfectoral. La commune adresse un dossier au préfet contenant une note précisant l'objet des travaux, le plan des ouvrages prévus, le plan parcellaire des terrains, la liste des propriétaires concernés et le cas échéant une étude d'impact. **Après enquêtes publique et parcellaire**, le préfet statue par arrêté sur l'établissement des servitudes. En principe leur établissement permet à la commune :

- d'enfouir, sous conditions, une ou plusieurs canalisations dans une bande de terrain,
- d'essarter les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation,
- d'accéder au terrain, les agents de contrôle bénéficiant du même droit d'accès,
- d'effectuer des travaux d'entretien et de réparation.

L'établissement de ces servitudes ouvre droit à **indemnité**. Si un permis de construire est accordé sous réserve d'un déplacement des canalisations, les frais de déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude.

#### ➤ Servitude relative aux remontées mécaniques et pistes de ski

Peuvent être instituées des servitudes ayant pour objet d'assurer :

- le passage, l'aménagement, l'équipement des pistes de ski (y compris les installations de production et de dispersion de la neige de culture),
- le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques,
- l'implantation des supports de ligne d'emprise au sol inférieure à 4 m<sup>2</sup>,
- le passage des pistes de montée,
- les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et des remontées mécaniques,
- les accès nécessaires aux voies d'alpinisme et d'escalade en zone de montagne.



Ces servitudes, hormis celles facilitant la pratique du ski de fond ou l'accès aux voies d'alpinisme et d'escalade, ne peuvent être établies qu'à **l'intérieur de secteurs spécialement délimités dans le PLU**. A moins qu'il n'y ait pas d'autre moyen de concourir à ces fins, elles ne peuvent grever un terrain situé à moins de 20m d'un bâtiment à usage d'habitation ou professionnel édifié ou dont la construction a été autorisée avant la délimitation des zones au PLU, ni un terrain attenant à des maisons d'habitation et clos de murs à la date de cette délimitation.

Leur création suppose un arrêté préfectoral motivé pris sur proposition du conseil municipal, après enquête parcellaire. L'arrêté précise les caractéristiques de la servitude, les conditions de réalisation des travaux, les conditions de protection, les obligations du bénéficiaire de la servitude et les périodes d'application partielle ou totale de la servitude en fonction de l'enneigement et des travaux agricoles.

Le propriétaire ou l'exploitant du terrain peut être indemnisé par la personne publique, s'il existe un **préjudice direct, matériel et certain** et qu'il a formulé sa demande dans l'année suivant la survenance ou la révélation du dommage. A défaut d'accord amiable, cette indemnité sera fixée par le juge de l'expropriation.

#### ➤ Servitude de halage et de marchepied

Les propriétaires riverains des cours d'eau navigables ou flottables, s'il existe un chemin de halage présentant un intérêt pour la navigation, doivent laisser le long de leurs bords, un espace de 7,80m de largeur. Il leur est interdit de rendre inaccessible leur terrain sur une bande de 9,75m du côté où se pratique le halage et de 3,25m sur l'autre rive.

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau domanial rayé de la nomenclature des voies navigables ou flottables et les propriétés riveraines d'un lac domanial sont grevées, sur chaque rive, d'une servitude de 3,25m, dite servitude de "marchepied".

### III- La commune et les servitudes privées

#### 1-) Des servitudes qui découlent de la situation des lieux

*Sources : Articles 640 à 648 du code civil*

##### ① Servitude d'écoulement des eaux

Les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux qui découlent **naturellement** des fonds supérieurs. Le propriétaire du fonds servant ne peut empêcher cet écoulement. Cette servitude concerne les eaux pluviales, les eaux de sources, et les eaux provenant de la fonte des neiges ou du débordement de marais ou étang à la suite de pluies.

##### ② Servitude de bornage et de clôture

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Ce bornage peut avoir lieu à l'amiable ou à défaut après intervention du juge. Le bornage se fait en principe à frais communs. Tout propriétaire peut clore son héritage sauf à faire échec à une servitude de passage ou d'écoulement des eaux.

#### 2-) Des servitudes de passage

*Sources : Article 682 à 685-1 du code civil*

##### ① Servitude de passage pour cause d'enclave

Un propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a, sur la voie publique, **aucune issue** ou une **issue insuffisante**, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, peut réclamer un droit de passage sur les fonds voisins. Le passage à définir est celui, qui tout en étant le plus court, est aussi le moins dommageable. Cette servitude ouvre droit à une **indemnité** proportionnelle au dommage. Elle peut être fixée par convention ou par le juge judiciaire.

##### ② Servitude conventionnelle

Des voisins peuvent décider à l'amiable de l'institution d'une servitude de passage.

Le juge judiciaire reconnaît également la servitude dite de « **tour d'échelle** », selon laquelle dans l'hypothèse de propriétés en limite séparative, un droit de passage temporaire peut être reconnu sur le terrain voisin pour installer un échafaudage le temps de réaliser des travaux indispensables.

#### 3-) Autres servitudes

*Sources : Articles 653 à 680 du code civil*

##### ① La mitoyenneté

Est présumé mitoyen, sauf exceptions, tout mur servant de séparation entre deux propriétés. La mitoyenneté peut également s'établir par titre ou par prescription trentenaire. Tout propriétaire peut acquérir à tout moment la mitoyenneté d'un mur construit en limite séparative. Le régime de la mitoyenneté est prévu par le code civil.

##### ② Les plantations

A défaut de règlements et d'usages particuliers, il n'est permis d'avoir des plantations de plus de deux mètres de hauteur qu'à une distance de deux mètres au moins de la ligne séparative de deux propriétés. Les plantations de moins de deux mètres de hauteur ne doivent respecter qu'une distance d'un demi mètre.



##### ③ Servitudes de jours et de vues

Tout propriétaire d'un mur non mitoyen joignant le terrain d'autrui peut, sous certaines conditions, réaliser des « jours ». Ces « jours », qui laissent passer la lumière, ne doivent laisser passer **ni l'air ni le regard**. Les « vues » peuvent quant à elles laisser passer l'air et le regard et sont donc soumises à un régime plus restrictif.

