

NOTE EXPLICATIVE

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (SUP) influent sur l'utilisation du sol et affectent une propriété du fait de son emplacement au profit des communes. Ces servitudes peuvent aussi apparaître comme un outil d'aménagement.

Définition : Pour des raisons d'intérêt général, l'autorité administrative peut imposer au propriétaire du « fond servant » des SUP qui ne prennent pas fin du fait de leur non-usage pendant 30 ans. Elles sont imprescriptibles et s'imposent à l'acquéreur même si elles ne figurent pas dans l'acte de propriété. La liste des servitudes est codifiée au sein de l'article R.126-1 du code de l'urbanisme. Cette liste n'est pas limitative. En effet, suivant les circonstances locales, différentes SUP peuvent être mises en place.

1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

L'article 637 du code civil précise les notions de « fonds servant » : celui qui supporte la servitude et de « fonds dominant » : celui qui bénéficie de la servitude. Ainsi, « *une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* ».

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 pose le principe selon lequel « *la propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

Cependant, le Conseil Constitutionnel estime (Décision du 13 décembre 1985) que l'institution par le législateur d'une servitude administrative n'est pas contraire aux principes constitutionnels.

1) La poursuite de l'intérêt général

Les SUP sont édictées par l'autorité publique qui peut donc les modifier ou y déroger ; à la différence des servitudes de lotissement résultant d'un cahier des charges qui constitue un document de droit privé contractuel (article R.315-9 du code de l'urbanisme) et qui sont établies dans l'intérêt collectifs de ses membres.

2) Le caractère d'ordre public

La Cour de cassation (arrêt du 3 février 1982, Bull. civ. III, n°36) soutient le principe selon lequel « *les servitudes imposées par l'autorité administrative lors de la division d'un fonds dans un but d'intérêt général ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement* ».

3) L'imprescriptibilité

Comme énoncé dans l'introduction, les SUP ne disparaissent pas du fait de leur nonusage pendant 30 ans (cf. Cour de cassation 18 décembre 2002, Bull. civ. III, n°272).

4) L'intégration dans les documents d'urbanisme

L'article R.121-1 du code de l'urbanisme indique que lorsqu'il reçoit de la commune la décision d'élaborer ou de modifier le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ou le plan local d'urbanisme (PLU), le préfet porte à la connaissance du maire les servitudes d'utilité publique.

Au cours de l'élaboration du document, le préfet communique au maire tout élément nouveau. Ces servitudes s'imposent aux documents d'urbanisme, qui ne peuvent pas prendre de dispositions contraires, mais peuvent aller au-delà dans la rigueur.

5) L'indemnisation

L'indemnisation doit être formellement prévue par un texte, ce qui différencie les SUP des servitudes privées.

Remarque : Une SUP n'est pas une expropriation car elle n'entraîne pas de transfert de propriété, mais une limitation de ce droit. Le Conseil d'Etat (CE 28 mai 1971) a posé le principe suivant : « *une*

opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Ainsi, un propriétaire d'un terrain grevé d'une servitude lourde peut, dans certains cas, demander à la collectivité qui l'a mise en place d'acquiescer son bien. Il s'agit du droit de délaissement qui peut s'exercer dans les 10 ans à compter de la constatation par arrêté préfectoral de la mise en oeuvre de la servitude.

2. LES PRINCIPALES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

1) Servitude concernant l'écoulement des eaux :

En vertu de l'article 640 du Code Civil un propriétaire ne peut s'opposer à l'écoulement des eaux naturelles venant de propriétés situées en amont. Il existe donc une servitude d'écoulement des eaux au dépend du fonds inférieur. Cette servitude ne concerne ni les eaux usées domestiques ou industrielles, ni les eaux s'écoulant de gouttières ou débordant d'un cours d'eau.

Cette servitude entraîne pour le propriétaire du fonds inférieur la nécessité de ne pas entraver l'écoulement des eaux ; s'il veut clore sa propriété il doit laisser des ouvertures pour ne pas modifier l'écoulement, et laisser les eaux du fonds supérieur s'échapper et pénétrer chez lui. Par contre, lorsque ces eaux arrivent sur son propre terrain il est libre d'en aménager l'écoulement comme bon lui semble. Le propriétaire du fonds d'origine des eaux n'est, s'il a laissé les eaux s'écouler naturellement, redevable en cas de préjudice d'aucune indemnité envers les propriétaires des fonds inférieurs.

Le propriétaire du fonds supérieur n'a qu'une obligation : celle de ne pas aggraver la servitude (c'est à dire la situation du fonds inférieur) ce qui dans le cas contraire peut donner lieu à dédommagement. La victime peut exiger la cessation de l'aggravation.

Pour les cours d'eau non domaniaux le droit d'usage est limité par l'interdiction de modifier le cours de l'eau sur les fonds aval.

- Un riverain peut donc prélever de l'eau ou en utiliser la puissance à condition qu'il ne porte pas atteinte au cours habituel de l'eau.

- Le propriétaire d'un terrain traversé par un cours d'eau peut en user comme il l'entend à condition qu'au sortir de sa propriété il en restitue le cours et le débit ordinaire. Cette obligation s'accompagne d'une obligation de maintenir la qualité de l'eau.

2) Servitude de pêche

Les pêcheurs doivent disposer le long d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau domanial d'un espace libre de 3,25 mètres de largeur minimum. Cela installe une servitude vis à vis des propriétaires ou fermiers riverains. Cependant, cette servitude peut être supprimée pour des raisons d'intérêt général ou de sécurité, par exemple lorsque les berges sont intégrées dans un établissement industriel (article L.435-9 du code de l'environnement).

3) Servitude de halage et de marchepied

« Les chemins de halage doivent permettre, dans l'intérêt de la navigation fluviale, la libération d'une bande d'au moins 7,80 mètres le long des berges. »

4) Servitudes de voirie

« L'article L.114-1 du code de la voirie routière prévoit une servitude de visibilité interdisant les constructions ou plantations gênantes. L'article L.171-2 de ce même code prévoit des servitudes d'ancrage ou de support pour l'éclairage public ou la signalisation. »

5) Servitude de sécurité

L'article L.211-12 du code de l'environnement prévoit que des SUP peuvent être mises en place à la demande des collectivités territoriales sur des terrains riverains d'un cours d'eau ou se trouvant dans leur bassin servant ou dans une zone estuaire pour :

- « créer des zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, par des aménagements permettant d'accroître artificiellement leur capacité de stockage pour réduire les crues » ;

- « créer ou restaurer des zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées dites « zones de mobilité d'un cours d'eau », pour préserver ou restaurer ses caractères hydrologiques et géomorphologiques essentiels » ;
 - « préserver ou restaurer des zones humides dites « zones stratégiques pour la gestion de l'eau ».
- « Les zones soumises à ces servitudes de prévention des inondations sont définies par arrêté préfectoral ».

6) Servitudes utilisées pour l'établissement des périmètres de protection

La procédure de mise en place des périmètres de protection comprend une phase technique et une phase administrative. Les périmètres sont définis, après une étude hydrogéologique effectuée par un hydrogéologue agréé, et prescrits par une déclaration d'utilité publique. La procédure est décrite par une circulaire du 24 juillet 1990 (JO du 13 septembre 1990), extraits :

- Proposition de servitude comportant des interdictions (interdiction de forage, de création de plan d'eau, d'épandage dangereux...) et des servitudes (conditions de stockage de produits dangereux, condition d'épandage d'effluents agricoles, mise en conformité des installations d'assainissement...)
- Application des servitudes du PPR. L'acquisition foncière n'est pas obligatoire, les servitudes sont sous le contrôle du juge, elles ne doivent pas être excessives (l'interdiction de construction est excessive)
- Éventuellement indemnisation des servitudes
- Suivi des servitudes sous le contrôle du juge (un permis de construire ne précisant pas les conditions d'assainissement dans une construction située dans le PPR constitue une erreur manifeste d'appréciation) et des services déconcentrés de l'Etat. Certaines communes ont également des services consacrés au respect de la DUP.

SOURCES

. Code civil

Article 637

Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

Article 638

La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

Article 639

Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

. Sénat : <http://www.senat.fr/rap/102-215-2/102-215-247.html>

. Le journal des maires, "Les servitudes d'utilité publique", Michel CASASSUS, p.57 et suivantes, Décembre 2005.