

## Les servitudes

Les servitudes constituent des contraintes sur les terrains ou bâtiments ayant pour effet de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires.

Il existe trois catégories de servitudes :

### *les servitudes de droit privé :*

- les servitudes de mitoyenneté,
- les servitudes de vue,
- les servitudes de droit de passage,
- les servitudes de cour commune.

Elles n'ont pas d'effet en droit de l'urbanisme (ce qui veut dire qu'elles ne seront pas évoquées dans les certificats d'urbanisme), mais elles ne sont pas sans effet sur la vie courante. Ces servitudes concernent souvent des relations entre voisins, ne pas les respecter conduit automatiquement à des conflits de voisinage.

### *les servitudes d'utilité publique*

Elles sont très nombreuses.

Elles ont un effet sur l'occupation des terrains.

Elles s'imposent à tous par leur caractère d'ordre public.

Elles sont listées en annexe de l'article R126.1 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent être regroupées dans quatre catégories :

- servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (électricité, gaz, mines)
- servitudes relatives à la défense nationale (terrains militaires, fortifications)
- servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques (bruits, inondations)

### *les servitudes d'urbanisme*

Elles sont instaurées par le code de l'urbanisme dans les PLU (emplacement réservé)

Les servitudes ont un caractère conservatoire, ce qui signifie qu'une demande de construction ou de stationnement de caravane qui serait de nature à y porter atteinte fera l'objet d'un refus.