



Les servitudes d'urbanisme

Les servitudes trouvent leur source principalement dans le Code civil (articles 637 à 710 dans un titre intitulé "*Des servitudes ou services fonciers*"), mais également dans des textes particuliers comme le Code de l'urbanisme, le Code rural, le Code forestier...

Les servitudes d'urbanisme 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. Elles peuvent être imposées par la loi (Article L.637 à L.710 du Code Civil), ou être le seul fait de la volonté du voisinage, notamment en ce qui concerne le droit de passage. Ne pas les respecter conduit alors automatiquement à des conflits entre voisins.

Les servitudes d'utilité publique

Elles ne trouvent pas leur fondement dans le Code de l'urbanisme, mais sont instituées par des lois ou règlements particuliers d'intérêt général. Le Code de l'urbanisme les cite pour préciser leur existence dans les plans locaux d'urbanisme (article L151-43) et la carte communale (article L161-1) lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'occupation des sols. Ces servitudes publiques figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat et sont annexées aux documents d'urbanisme de la commune concernée.

Elles sont très nombreuses et ont un effet sur l'occupation des terrains.

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

Elles sont listées en annexe des articles R151-52 et 53 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent être regroupées dans quatre catégories :

- servitudes relatives à la conservation du patrimoine (forêt, littoral, sources et eau potable, parcs naturels, etc.)
- 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

Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme aux articles L 112-1 à 17 et leur partie réglementaire. Elles peuvent être instituées dans un périmètre de protection des biens et des personnes « *en dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu* » (emplacement réservé),

Elles sont constitutives de charges pesant de plein droit sur des terrains ou sur des bâtiments, ayant pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires sur ces biens, ou de leur imposer la réalisation de travaux.

Les servitudes ont un caractère conservatoire, ce qui signifie que toute demande (de construction ou d'installation de résidence mobile, par exemple) qui serait de nature à y porter atteinte fera l'objet a priori d'un refus.