

Note ADS

Les servitudes d'utilité publique

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

Les servitudes d'utilité publique résultent de lois ou règlements particuliers. Aussi, elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte particulier établi en application d'une législation indépendante du code de l'urbanisme. Depuis la constitution de 1958, toutes les nouvelles servitudes ont été créées par des textes législatifs. Souvent la loi ne fait qu'instituer la servitude en définissant ses objectifs et ses caractéristiques. Un décret, généralement pris en Conseil d'État, complète ensuite ces dispositions législatives en fixant les modalités d'application notamment par la mise au point de la procédure d'établissement de la servitude et les principales caractéristiques des limitations au droit d'utiliser le sol qu'elle permet d'édicter.

Toutes les servitudes d'utilité publique n'affectent pas l'utilisation du sol. Un grand nombre d'entre elles sont néanmoins susceptibles de rendre un terrain inconstructible et sont donc sanctionnées par le permis de construire.

Les servitudes d'utilité publique produisent leurs effets lorsque l'ensemble des formalités concernant la procédure propre à chacune d'elles a été accompli :

- insertion dans un journal ou recueil officiel et parfois d'une notification individuelle aux propriétaires intéressés,
- en tant qu'elles entraînent des limitations au droit de propriété, ces servitudes doivent généralement être publiées au bureau des hypothèques de la situation des immeubles grevés,
- elles doivent apparaître en annexe des PLU et des CC en application des articles R 151-51 et R161-8 du code de l'urbanisme.

A ces différents modes de publicité, s'ajoute le certificat d'urbanisme qui doit fournir au demandeur une information aussi complète que possible sur les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique applicables à un terrain. Il est donc important que l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme puisse, elle-même, être efficacement informée de l'existence de la servitude. Elle risque, en effet, de voir sa responsabilité retenue en cas de délivrance d'un certificat contenant des renseignements inexacts ou incomplets, cette faute de service pouvant justifier l'indemnisation du préjudice subi.

Le code de l'urbanisme qui fixe la liste des servitudes à reporter en annexe des PLU ou CC les classe en 4 grandes catégories : les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, l'utilisation de certaines ressources et équipements, la défense nationale, la salubrité et la sécurité publiques. Cette liste ne retient que les servitudes susceptibles d'affecter l'utilisation du sol. Les servitudes qui n'y sont pas mentionnées n'ont donc pas à figurer en annexe du PLU ou CC.

La représentation des différentes servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol est reportée dans les documents graphiques du PLU, POS ou CC, conformément au code alphanumérique et aux symboles graphiques fixés en annexe du code de l'urbanisme (A126-1 du CU).

Lorsque le maire ou le président de l'EPCI compétent doit procéder à l'ajout, la modification ou la suppression d'une servitude d'urbanisme, il lui suffit de recourir à la procédure de mise à jour du PLU ([R153-18 du CU](#)).

Le préfet est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au PLU ou CC ces servitudes d'utilité publiques. Si cette formalité n'a pas

été effectuée dans le délai de 3 mois, le préfet y procède d'office.

Les servitudes régulièrement instituées au regard de l'article [L151-43](#) du code de l'urbanisme placent l'autorité administrative dans une situation de compétence liée pour refuser un permis de construire y portant atteinte.

Une servitude, non annexée au PLU ou CC dans le délai d'un an à compter de son institution ou de l'approbation du document d'urbanisme, est inopposable à une demande d'occupation du sol. Toutefois, cette inopposabilité n'a pas pour effet de faire disparaître la servitude elle-même. Les autres prérogatives qui lui sont attachées ne sont pas affectées. Elle continue à produire ses effets juridiques quant aux obligations de faire ou de ne pas faire qu'elle entraîne vis-à-vis des propriétaires qui la supporte. Dès qu'elle est annexée, elle redevient opposable à une demande d'occupation du sol.

Il est à noter que le report de la servitude dans l'outil [cartélie](#) ne saurait écarter le principe de non opposabilité en cas de non annexion au PLU dans les délais requis. De même, seuls les plans annexés au PLU ou CC sont opposables.

Par contre, pour les communes sans document d'urbanisme, la prise en compte des servitudes se fera à partir de l'outil [cartélie](#), y compris pour les cartes communales approuvées avant la loi ALUR n° [2014-366](#) du 24 mars 2014.