

Organismes participant à la rédaction du document :



Type de document°: Fiche technique

OBJET :

COMMENT METTRE EN PLACE UNE SERVITUDE POUR LE PASSAGE D'UNE CANALISATION EAU POTABLE EN TERRAIN PRIVE ?

Rédacteur (s) :

LEMASQUERIER Yannick – CD15

Documents guides :

- Synthèse du syndicat Interdépartemental de l'eau Seine Aval (SIDESA)

Version n°: 1

En date du : 29/05/2017

La régularité de toute occupation publique sur un terrain privé est subordonnée à l'intervention préalable d'un acte juridique légalement accompli prévoyant ou permettant cette emprise.

Dans un arrêt du 29 septembre 2009, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a rappelé les seules conditions dans lesquelles la pose de canalisations publiques en terrain privé est possible :

"soit l'institution de servitudes dans les conditions prévues par les dispositions de la loi du 4 août 1962 et du décret du 15 février 1964, ultérieurement codifiées aux articles L.152-1, L.152-2 et R.152-1 à R.152-15 du code rural [et de la pêche maritime], soit l'intervention d'un accord amiable avec le propriétaire intéressé, soit l'accomplissement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique » (CAA Nantes, 29 septembre 2009, n°08NT03168□).

Sans titre, la servitude n'existe donc pas et la collectivité responsable du service public d'eau ou d'assainissement ne dispose d'aucun droit réel sur le terrain privé.

### **LA SERVITUDE CONVENTIONNELLE (OU AMIABLE)**

La servitude conventionnelle (ou "servitude du fait de l'homme") nécessite, comme son nom l'indique, l'accord des deux parties : la collectivité gestionnaire du service d'eau potable et le propriétaire du terrain privé.

La servitude n'est pas une simple convention. Elle doit revêtir une forme particulière pour être opposable aux propriétaires successifs du terrain et par conséquent être établie soit par acte authentique (acte notarié) soumis à publicité foncière, soit par acte administratif authentifié soumis à publicité foncière.

La convention établissant cette servitude détermine les droits de la collectivité bénéficiaire (droits de passage, entretien, remplacement de la canalisation ...) et les obligations du propriétaire du terrain (interdiction de construire sur l'emprise de la canalisation, de la modifier, de la déplacer,...).

L'établissement d'une servitude conventionnelle implique en principe l'indemnisation du propriétaire du terrain concerné. A défaut d'accord amiable avec le propriétaire privé, il est possible d'envisager l'institution d'une servitude administrative.

### **LA SERVITUDE ADMINISTRATIVE**

L'article L.152-1□ du Code rural et de la pêche maritime institue :

"au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations".

Cette servitude administrative (dite également "servitude d'utilité publique") est établie par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Les conditions d'établissement de cette servitude sont les suivantes :

- Il doit s'agir de canalisations souterraines d'eau ou d'assainissement (eaux usées ou eaux pluviales) ...
- ... A établir sur des terrains privés non bâtis, à l'exception des "cours et jardins attenants à des habitations" ;
- Lorsque les tentatives d'accord amiable entre collectivité et propriétaire du terrain privé n'ont pas abouti ;
- Lorsque l'implantation de la canalisation en terrain privé présente un but d'intérêt général.

Cette servitude autorise à réaliser les travaux et ensuite à conserver les canalisations sur le terrain privé. Cependant, même si les travaux sont déjà réalisés, la situation peut être régularisée a posteriori par la même procédure (Réponse ministérielle, Question écrite n°68632, □JOAN du 18 février 2002, page 891).

Les droits et obligations de la collectivité bénéficiaire et du propriétaire du terrain privé grevé de la servitude sont définis par la loi (Code rural et de la pêche maritime).

La collectivité bénéficiaire de la servitude dispose des droits suivants :

- Enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations sur une hauteur minimum de 0,60 mètre entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux ;
- Essarter dans la bande de terrain assiette de la servitude, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations ;
- Accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie ;
- Effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

Le propriétaire du terrain grevé :

- Doit s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage (art.R.152-3 □ du Code rural et de la pêche maritime) ;
- Peut se voir octroyer un permis de construire malgré l'existence de la servitude, même si pour ce faire, il convient de procéder au déplacement des canalisations. Les frais de ce déplacement sont à la charge de la collectivité bénéficiaire de la servitude, d'où la nécessité de prévoir, lors de l'élaboration des projets, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieure de construction notamment aux abords des agglomérations. C'est ainsi que près des zones agglomérées les tracés de canalisations devront être prévus de préférence dans les lisières des parcelles, ou les traverser de manière qu'une utilisation rationnelle soit possible de part et d'autre de la canalisation ;
- Peut, lorsqu'il s'est vu opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, requérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, l'acquisition totale de sa propriété par la collectivité bénéficiaire de la servitude (art.R.152-15 □ du Code rural et de la pêche maritime).

Une indemnité est due au propriétaire privé à la date d'établissement de la servitude, en raison de la réduction permanente du droit de propriété (art.R.152-13 □ du Code rural et de la pêche maritime).

### **L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est une chose d'être titulaire d'un droit (en l'occurrence les droits attachés à la servitude fondée en titre), mais c'en est une autre de le faire respecter.

Il est parfois préférable, dans certains cas, que la collectivité envisage de devenir propriétaire du terrain.

L'acquisition à l'amiable doit être tentée dans un premier temps.

L'acquisition du terrain présente l'avantage que la collectivité aura la pleine propriété de l'assiette de la canalisation. Ainsi, elle ne se heurtera pas aux difficultés éventuelles d'application de la servitude.

A défaut d'accord amiable, une procédure d'expropriation pourra être envisagée, dès lors que l'exercice de la servitude présente une utilité publique certaine et que celle-ci justifie l'atteinte au droit de propriété.

Si l'établissement de la servitude administrative de l'article L.152-1 du Code rural et de la pêche maritime doit également présenter une "utilité publique", la différence avec l'expropriation tient à la nature du droit dont bénéficie la collectivité.

Là où l'expropriation donne la pleine et entière propriété du terrain privé à la collectivité, la servitude administrative confère simplement à la collectivité certains attributs du droit de propriété mais pas tous.

Si l'établissement d'une servitude administrative peut être suivi d'une expropriation, il faudra intégralement mettre en œuvre une procédure d'expropriation dans un second temps.

Cependant, si la collectivité hésite entre les deux solutions, elle peut mener les deux procédures de manière concomitante et les deux enquêtes seront confondues (art.R.152-12 du Code rural et de la pêche maritime).

### **CONSEQUENCES DE L'ABSENCE DE TITRE**

L'absence de titre expose la collectivité à un engagement de sa responsabilité et à l'obligation de déplacer les canalisations.

L'occupation d'un terrain privé par une canalisation publique sans posséder de titre constitue une "voie de fait" (TC, 21 juin 2010, n°C3751).

En conséquence, le propriétaire du terrain peut agir en justice (devant le juge judiciaire) pour obtenir :

- D'une part, une indemnité réparant le préjudice causé par cette dépossession ;
- D'autre part, si les canalisations sont toujours en place, le déplacement de celles-ci, éventuellement sous astreinte.

En l'absence de servitude, et dans l'attente de l'établissement de celle-ci (cf. supra), le juge judiciaire peut être saisi par la collectivité compétente pour autoriser celle-ci à réaliser les travaux sur un terrain, sauf en cas d'urgence impérieuse qui justifierait une intervention directe. Dans ce cas, le maire peut être fondé, dans l'hypothèse d'un péril grave et imminent à intervenir sur des propriétés privées pour faire cesser une menace pour la sécurité publique et ce, si nécessaire, en l'absence de consentement du propriétaire (Réponse ministérielle, Question écrite n°24034, JO Sénat du 02 février 2017, page 438).