HAUT-COMMISSARIAT
DE LA RÉPUBLIQUE
EN POLYNÉSIE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la réglementation et des affaires juridiques
Bureau des affaires juridiques et du contentieux

MÀJ : mars 2023

Notice relative aux

servitudes pour l'établissement des canalisations d'eau potable et d'assainissement

L'article L. 2573-29 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) 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 (adduction d'eau potable, évacuation d'eaux usées ou pluviales, irrigations...) une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations[1].

En contrepartie de ces contraintes, les propriétaires ont droit à une indemnisation qui doit être versée préalablement en réparation du préjudice causé par l'établissement de la servitude et par toutes les sujétions qui peuvent en découler.

L'article D. 2573-23 du CGCT fixe les modalités d'application de ces dispositions.

En cas d'échec des négociations amiables, lorsqu'une personne privée se refuse à offrir les facilités nécessaires à l'établissement de travaux en matière d'adduction d'eau potable ou d'assainissement incombant aux collectivités ou à leurs bénéficiaires, il est possible de l'y contraindre par l'institution d'une servitude.

Pour ce faire, les communes doivent au préalable accomplir une phase préparatoire avant de pouvoir saisir le haut-commissaire de la République en Polynésie française, seul habilité à prescrire, par voie d'arrêté, une servitude.

[1] Article L. 2573-29 du CGCT

I/ L'établissement d'une servitude par voie amiable

Les communes, leurs établissements publics ou leurs concessionnaires doivent, avant toute demande d'établissement d'une servitude à leur profit, solliciter une autorisation amiable de passage auprès des propriétaires des parcelles concernées. Cela nécessite de procéder à l'identification de ces derniers ou de leurs ayants-droits.

Il est recommandé, afin d'aboutir à cette phase amiable, de constituer un dossier préparatoire, qui permettra de conclure une convention.

La constitution du dossier[2]

Le dossier doit contenir les documents suivants :

Une *notice explicative* donnant toutes les précisions utiles sur l'objet des travaux ainsi que sur leur caractère technique.

Un *plan des ouvrages* prévus.

Un *plan parcellaire* des terres où la servitude est envisagée, faisant ressortir explicitement le tracé mentionnant la largeur des bandes autorisées qui ne peut dépasser trois mètres ainsi que leur profondeur d'enfouissement qui ne peut être inférieur de 60 cm à portée du niveau du sol.

Afin d'utiliser le foncier disponible de manière rationnelle, il convient préalablement de déterminer avec soin le tracé des canalisations qui répondent aux besoins de la commune en tenant compte de l'exploitation actuelle et future des parcelles.

L'enquête cadastrale concordante doit permettre de définir avec exactitude les propriétaires ou ayants-droits des terres concernées auxquels la demande d'autorisation d'installation de canalisations souterraines doit être adressée.

L'accord conventionnel

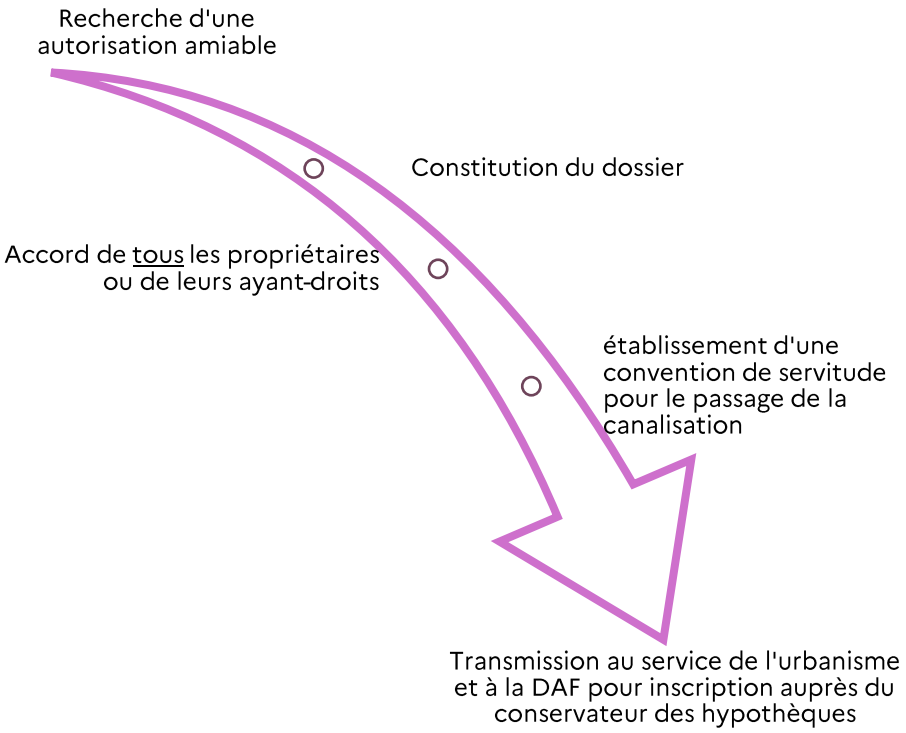
Un accord tacite ne peut suffire à garantir la commune dans ses droits. Une convention écrite passée en la forme administrative (c'est-à-dire authentifiée par le maire dans les conditions fixées à l'article L.2131-1 du CGCT) ou par acte authentique doit donc être établie en veillant particulièrement à ce que le consentement de tous les propriétaires fonciers (notamment en cas d'indivision) soit donné.

À défaut d'accord valide, la commune concernée est alors susceptible d'être condamnée pour emprise irrégulière.

[2] Article D. 2573-23-IV du CGCT

Pour être opposable aux tiers, le titre établissant la servitude doit être transcrit sur le compte hypothécaire et, une fois régulièrement établi, annexé aux documents d'urbanisme. En effet, l'obtention d'un permis de construire qui n'aurait pas pris en compte une servitude peut engager la responsabilité du maire ou de sa commune.

Synthèse



II/ L'établissement d'une servitude à défaut d'accord amiable

(art. D2573-23, V à XII du CGCT)

En l'absence d'accord amiable, la collectivité concernée doit solliciter la mise en œuvre de l'article L. 2573-29 du CGCT, et respecter une procédure administrative qui aura pour aboutissement un arrêté du haut-commissaire établissant la servitude sollicitée.

Les exigences posées par cette procédure administrative sont soumises au contrôle du juge administratif et répondent au souci de préserver un équilibre entre nécessités du service public et respect des droits des propriétaires.

Les obligations procédurales ont pour objet de permettre à chacun de faire valoir son point de vue, notamment pour les propriétaires concernés avant que le Haut-commissaire prenne sa décision.

Après étude des documents transmis à la demande d'institution d'une servitude, le Haut-commissaire prescrit par arrêté l'ouverture d'une enquête publique dans chaque commune où sont situés les terrains susceptibles d'être grevés et nomme un commissaire enquêteur.

La procédure est la suivante :

a) Le maire de la commune où sont situés les terrains concernés doit adresser une demande à la subdivision administrative de l'État à laquelle doivent être obligatoirement annexés les documents suivants :

- une note précisant l'objet des travaux,
- le plan des ouvrages prévus,
- le plan parcellaire des terrains
- et la liste des propriétaires concernés.

Cette procédure ne peut être mise en œuvre que dans le cadre de travaux d'établissement de canalisation d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales. Elle n'est possible que sur des terrains privés, non bâtis, à l'exclusion des cours et jardins attenant aux habitations.

b) Après vérification des documents transmis et consultation du président de la Polynésie française, le haut-commissaire autorise par arrêté l'ouverture d'une enquête publique et nomme un commissaire enquêteur.

Dans un délai de quinze jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet le dossier accompagné de son avis au haut-commissaire. Toutes les observations des particuliers sont consignées ou annexées au registre.

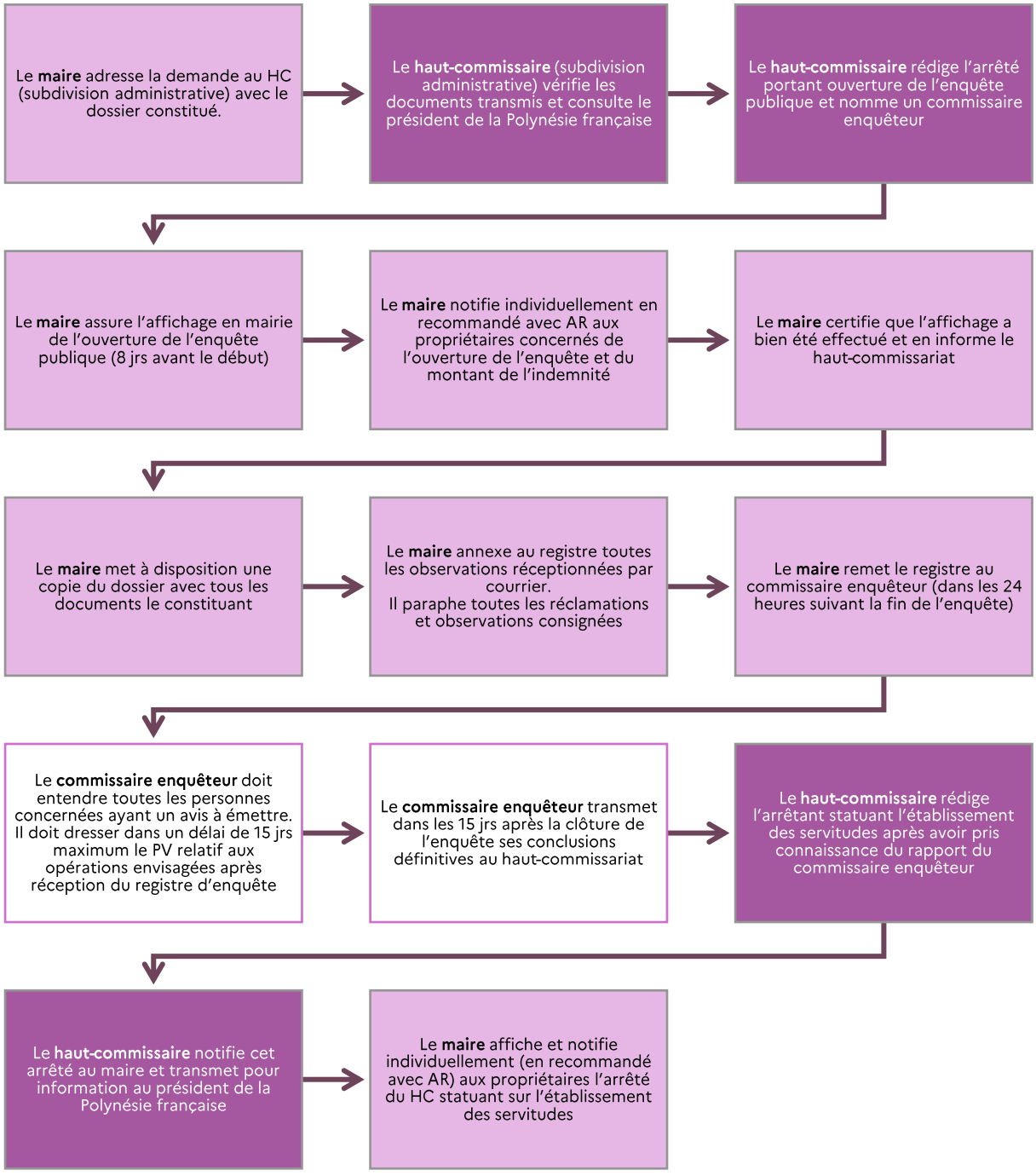
c) Le maire doit afficher en mairie l'avis d'ouverture d'enquête[3] au moins huit jours avant le début de l'enquête et adresser parallèlement une notification individuelle[4] en recommandée avec accusé de réception aux propriétaires identifiés, laquelle doit mentionner l'ouverture de l'enquête ainsi que le montant de l'indemnité en réparation du préjudice subi. Le maire devra certifier qu'il a procédé à l'affichage.

Toutes les modifications ultérieures apportées, soit par le commissaire enquêteur, soit par les services du haut-commissariat, au tracé des servitudes impliquent que le dossier soit de nouveau soumis à l'enquête pour une durée de huit jours. Le haut-commissaire statue par arrêté sur l'établissement de la servitude en précisant nominativement l'identité de chaque propriétaire concerné et la propriété afférente. Comme dans le cas d'un accord amiable, la notification individuelle est obligatoire ainsi que l'affichage au sein de la mairie concernée.

Dans le cas où la procédure prendrait le caractère d'utilité publique à cause des travaux, les dispositions prévues par la législation autorisent à confondre l'enquête d'utilité publique et l'enquête parcellaire[5].

[3] L'avis doit obligatoirement préciser son objet, sa durée, et les modalités de consultation du dossier en mairie.
[4] Si le propriétaire intéressé ne peut être atteint, la notification devra être adressée à toute personne occupant ou régissant les lieux
[5] Article D. 2573-23-XII du CGCT

Synthèse sur les obligations des différents acteurs



III/ Les effets de la servitude

(art. D2573-23, II et III du CGCT)

Sous réserve de dispositions plus restrictives préexistantes, l'établissement d'une servitude de passage des eaux a pour effet direct d'autoriser son bénéficiaire à installer et à entretenir des canalisations souterraines dans les terrains non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations. Les propriétaires ont donc obligation de s'abstenir de faire quoi que ce soit qui pourrait nuire au bon fonctionnement, à l'entretien, ainsi qu'à la conservation de l'ouvrage.

Dans le cas où des contraintes techniques et la configuration des lieux exigeraient que le tracé de la servitude traverse des cours ou des jardins attenants aux habitations, les seules possibilités ouvertes pour la personne publique sont la négociation avec les propriétaires, la modification du tracé de la servitude ou d'agir par voie d'expropriation.

L'établissement d'une servitude n'empêche pas que les propriétaires puissent obtenir un permis de construire. Dans ce cas, si des canalisations doivent être déplacées, les frais sont à la charge du bénéficiaire de la servitude. Il est donc nécessaire de prévoir lors de l'élaboration du projet, des tracés de canalisations qui ménagent les possibilités d'implantation ultérieures de constructions.

Par contre, si le propriétaire se voit opposer un refus de permis de construire du fait de l'exercice de la servitude, il pourra demander soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation l'acquisition totale de sa propriété par le maître de l'ouvrage[6].

Les droits et obligations pour le bénéficiaire

La commune ou le délégataire bénéficiaire de la servitude a le droit :

- d'enfouir, dans une bande de terrain de 3 mètres maximum, une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 60 cm devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux ;
- de déboiser dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large, déterminée par arrêté du haut-commissaire, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations ;
- d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie. Ce droit appartient aussi aux agents de contrôle de l'administration ;
- d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

[6] Article D. 2573-23 XV du CGCT

Obligation pour les propriétaires et leurs ayants droit

De son côté, le propriétaire de la parcelle doit s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

IV/ L'indemnisation

(art. L.2573-29, alinéa 2 et D2573-23, XIII du CGCT)

La servitude de passage des eaux ouvre droit à indemnité.

Deux catégories d'indemnisation peuvent intervenir et sont à distinguer, l'une due au titre de la servitude et l'autre qui résulte des dommages causés lors de la réalisation des ouvrages.

L'indemnisation liée à l'institution de la servitude

La première correspond à la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés et est déterminée en cas de litige comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle est due en considération de la réduction permanente du droit des propriétaires de terrains grevés, son montant et les contestations possibles sont réglés comme en matière d'expropriation publique.

L'indemnisation doit être préalable, juste et intégrale et a pour objet d'assurer la réparation du préjudice subi qui doit être direct, matériel et certain. Ainsi, l'indemnité allouée ne peut être fixée au-delà du montant couvrant le dommage au risque d'être qualifiée d'enrichissement sans cause en cas de litige. Elle doit être obligatoirement versée avant le début des travaux et vaut aussi longtemps que la propriété existe et exclut la prise en considération de tout élément psychologique ou moral.

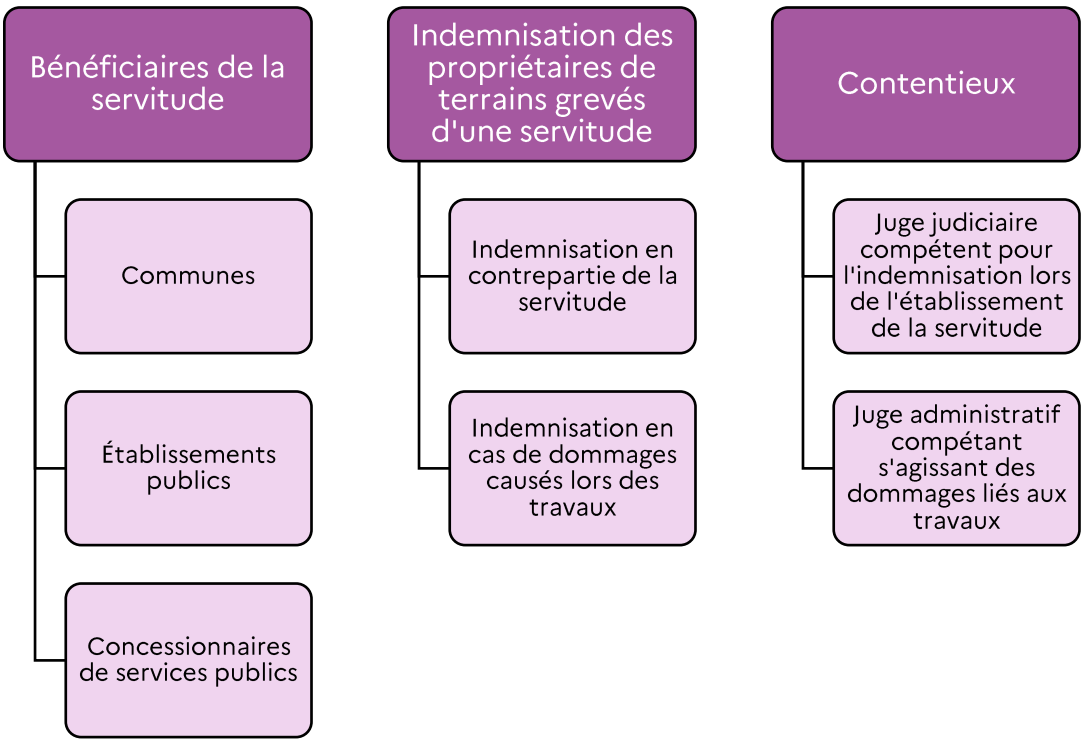
Elle peut être établie à l'amiable dans le cadre de l'accord conventionnel ou dans la négative par le juge de l'expropriation qui fixe l'indemnité en fonction de la valeur vénale du périmètre de terrain utilisé au prix du marché au jour de l'estimation complétée éventuellement par la perte de plantes ornementales.

Dans l'hypothèse où des servitudes de passage des eaux auraient été instituées irrégulièrement sur des terrains privés, leur régularisation ne peut exclure un droit à réparation qui doit être calculé en fonction du préjudice indemnisable résultant de l'ouvrage public.

L'indemnisation résultant de travaux

La seconde couvre les dommages occasionnés lors de travaux de rénovations. L'évaluation du préjudice subi à défaut d'accord amiable est fixée par le juge administratif, seul habilité à en définir le montant. Dès lors, un état des lieux contradictoire avant et après les travaux doit être établi afin de prévenir tout litige relatif à la nature des dommages occasionnés.

Synthèse sur la procédure d'indemnisation



ANNEXE : Modèle de convention amiable

SERVITUDE POUR LE PASSAGE DE CANALISATIONS D'EAUX

Par les soussignés :

Entre :

Monsieur ……

Désignés ci-après « LE PROPRIETAIRE »,

AU PROFIT de :

La commune de ……

Représentée par son Maire, Mme/M. …… agissant pour le compte de la commune dûment habilité à cet effet par délibération n° …… du conseil municipal en date du ……

Les parties, vu les droits conférés pour la pose des canalisations publiques d'évacuation d'eaux usées par l'article L. 2573-23 du code général des collectivités territoriales, ont convenu ce qui suit :

ARTICLE Ier – AUTORISATION DE REALISER LES TRAVAUX

Le propriétaire s'engage à accepter le passage de canalisations publiques d'évacuation d'eaux usées ou pluviales sur les parcelles désignées ci-après, dont il est propriétaire sur la commune de ……

Les travaux comprennent :

- les terrassements de la tranchée par engin mécanique ou à la main,

- le dépôt de la terre sur les côtés des tranchés,

- le passage des engins de transport sur une certaine largeur de part et d'autre de la conduite.

ARTICLE II – REMISE EN ETAT DES LIEUX ET DEGATS CAUSES AUX PLANTATIONS

Après les travaux, le terrain naturel sera remis dans l'état initial, à l'exception des plantations.

Tous les dégâts causés aux récoltes, aux plantations (fleurs arbustes et arbres) donneront lieu à une indemnité qui sera fixée par commun accord ou à défaut par voie d'expert.

Un état des lieux contradictoire sera dressé avant et après les travaux.

ARTICLE III – DROITS ETABLIS AU PROFIT DE LA COMMUNE

Le propriétaire déclare avoir pris connaissance du tracé de la canalisation, et reconnaît à la commune de …… ou à ceux auxquels elle aura délégué ses pouvoirs les droits suivants :

1) D'enfouir dans une bande de trois mètres de largeur une canalisation de diamètre de ……, une hauteur de 0,60 mètre minimum étant respectée entre la génératrice supérieure de la canalisation et le niveau du sol, après les travaux.

2) D'établir à demeure dans la même bande de terrain les ouvrages et accessoires nécessaires,

3) D'essarter dans cette même bande de terrain, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation,

4) De permettre à la commune de …… ou toute personne qui pourrait lui être substituée, d'accéder aux terrains sur lesquels les conduites sont enfouies. Les agents chargés du contrôle bénéficient du même droit d'accès.

5) D'effectuer les travaux d'entretien et de réparation conformément à l'article D. 2573-23 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE IV – PROTECTION DES OUVRAGES

Le propriétaire s'oblige, tant pour lui-même que pour son locataire éventuel, à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des ouvrages, et à n'entreprendre aucune opération de construction ou d'exploitation qui soit de nature à endommager les ouvrages.

Si le propriétaire se propose de bâtir sur la bande de terrain visée à l'article 1, il devra faire connaître au moins deux mois à l'avance à la commune de …… ou à son concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous les éléments d'appréciation.

Si en raison des travaux envisagés, le déplacement des ouvrages est reconnu indispensable, celui-ci sera effectué aux frais de la commune ou de son concessionnaire.

ARTICLE V – OCCUPATION DES PARCELLES

Le propriétaire déclare que la parcelle est actuellement occupée par lui-même ou par ……, locataire …… *(le cas échéant)*

ARTICLE VI – INDEMNITES

La servitude est consentie et acceptée contre un montant de …… Francs CFP ***ou à titre gratuit***.

ARTICLE VII – FORMALITES

La présente convention prend effet à compter de sa notification, et est conclue pour la durée des canalisations décrites ci avant ou de toute autre canalisation qui pourrait leur être substituée sans modification de l'emprise existante.

La présente sera à la diligence et aux frais de la commune ou de son concessionnaire, réitérée sous forme d'acte notarié. Celui-ci sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Fait en ..... exemplaires à ..... le .....

Signatures