



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLU

Question écrite n° 24015

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur le cas d'un terrain situé dans une zone classée *non aedificandi* au plan masse d'un lotissement, zone dans laquelle les constructions de toute nature sont interdites. Elle souhaiterait savoir si une personne peut obtenir malgré tout une autorisation d'installer une piscine dans le sol étant entendu que cette piscine est constituée d'infrastructures démontables.

Texte de la réponse

En l'absence de précision conventionnelle, la servitude non aedificandi doit s'entendre comme l'interdiction de toute construction, que celle-ci se situe sur le sol, en surplomb du terrain ou en sous-sol. Comme toute servitude, elle est instituée dans l'intérêt d'un fonds dominant. Son existence a en général pour fonction de permettre une vue, une aération, un ensoleillement, ou de préserver l'environnement. D'un point de vue juridique, une piscine installée dans le sol, même démontable, constitue une construction. A ce titre, elle est donc soumise au respect des règles d'urbanisme et par conséquent, à la servitude non aedificandi. Il existe cependant des situations particulières : les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois sont dispensées de toute formalité et peuvent ne pas être conformes aux règles d'urbanisme dont le respect s'impose normalement à tous les constructeurs (art. R. 421-5 du code de l'urbanisme). Cette durée est limitée à quinze jours dans les sites classés et dans les secteurs sauvegardés, ainsi que dans les périmètres, justifiant une protection particulière, délimités par délibération motivée du conseil municipal ; si le règlement de lotissement approuvé est le seul document à prévoir l'existence d'une servitude non aedificandi et s'il n'a pas fait l'objet d'une contractualisation (par exemple, par incorporation de ses dispositions dans le cahier des charges ou dans l'acte de vente), au bout de dix ans suivant l'autorisation de lotir, les dispositions du règlement qui n'ont pas été expressément maintenues deviennent caduques (article L. 442-9 du code de l'urbanisme). En cas d'incorporation des dispositions du règlement dans le cahier des charges ou dans l'acte de vente, ces dispositions auront valeur contractuelle et devront être respectées, sans limite de délai, dans les relations entre colotis.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24015

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 21 octobre 2008

Question publiée le : 27 mai 2008, page 4321

Réponse publiée le : 28 octobre 2008, page 9254