

URBANISME

Le régime du tréfonds

Le tréfonds ou sous-sol est le volume de terre se trouvant sous la surface du sol et dont une personne est propriétaire. Il s'agit donc d'un élément du droit de propriété. A ce titre, il est pris en compte sous plusieurs angles par le droit de l'urbanisme et de l'aménagement.

CYRIL LAROCHE, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public (APDP).

Qui est propriétaire du tréfonds ?

Le tréfonds, ou sous-sol, appartient au propriétaire du sol sous lequel il est situé. En cas d'expropriation du sol, le sous-sol est exproprié. Par exception, le propriétaire du sol peut céder la propriété du tréfonds à un tiers. En outre, celle-ci peut avoir été acquise par possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque, à titre de propriétaire pendant trente ans (dix ans en cas de possession sur le fondement d'un titre nul considéré, de bonne foi, comme régulier). Si le propriétaire du sol cède un droit de superficie pour autoriser à construire, aménager et/ou exploiter un terrain ou une construction (par exemple par un bail à construction), il demeure propriétaire du tréfonds.

Quels sont les droits du propriétaire du tréfonds ?

Il peut librement en user, le faire fructifier et en disposer. Il peut effectuer les fouilles et les constructions qu'il juge utiles, sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires. Il peut s'opposer à tout empiètement, même minime, sauf impératifs de sécurité.

Quelle autorisation administrative faut-il obtenir pour affouiller ?

Un permis d'aménager (PA) est requis si l'affouillement a une profondeur excédant deux mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (1 hectare en secteur sauvegardé). Une déclaration préalable de travaux (DT) s'impose lorsque l'affouillement a une profondeur excédant deux mètres et une superficie égale ou supérieure à 100 m². Toutefois, un PA ou une DT n'est pas nécessaire lorsque l'affouillement concerne

une opération autorisée par un permis de construire (PC) ou lorsqu'une autorisation administrative spéciale est requise.

Une étude d'impact est-elle nécessaire ?

Oui, lorsqu'un permis d'aménager est requis, sauf s'il concerne une opération autorisée par un permis de construire. Dans un secteur sauvegardé, un site classé ou une réserve naturelle, une étude d'impact doit être effectuée après un examen au « cas par cas » par l'Etat lorsque l'affouillement a une profondeur supérieure à deux mètres et une superficie égale ou supérieure à un hectare.

Quid des constructions ?

Aucune construction nouvelle implantée dans le tréfonds ne peut empiéter sur l'alignement des voies publiques, ni sur une propriété privée, sauf accord du propriétaire. Les opérations de construction doivent être conformes aux dispositions des PLU ou des POS relatives aux coefficients d'occupation des sols (COS) si elles créent une surface de plancher (SP) ou – pour les autorisations d'urbanisme déposées avant le 1^{er} mars 2012 – une surface hors œuvre brute ou nette (Shob ou Shon).

Quand une construction en sous-sol doit-elle être prise en compte dans le calcul du COS ?

En principe, la SP intègre les sous-sols (aménageables ou non), de sorte que la surface du sous-sol doit être prise en compte dans le calcul du COS. Tel ne sera, cependant, pas le cas si la SP a une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ou si elle est aménagée en vue du stationnement de véhicules, motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre). Les SP des caves annexées à des logements et desservies uniquement par des parties communes ne sont pas comprises dans le calcul du COS. Pour les autorisations d'urbanisme présentées avant le 1^{er} mars 2012, la Shon ne prend pas en compte les sous-sols non aménageables qui étaient intégrés dans le calcul de la Shob. Un sous-sol était considéré comme non aménageable si sa hauteur sous plafond était inférieure à 1,80 mètre ou s'il était destiné à être aménagé en local technique. La surface d'une cave ou d'un parking n'était pas davantage prise en compte dans le calcul de la Shon si ce local ne comportait pas d'ouvertures sur l'extérieur. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le tréfonds est le volume de terre se trouvant sous la surface du sol dont une personne est propriétaire. Il appartient au propriétaire du sol, sauf convention contraire ou prescription acquisitive. Le propriétaire du sol est libre d'affouiller ou de construire dans le tréfonds, sous réserve toutefois d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Une étude d'impact peut parfois s'imposer en cas d'affouillement.

- Les documents d'urbanisme doivent prévoir les règles qui préservent la qualité du sous-sol. En pratique, la règle du COS est essentielle en cas de construction dans le sous-sol. Le COS est calculé par rapport aux surfaces de plancher projetées. Il prend en compte, en principe, la surface de plancher du sous-sol, aménageable ou non. En tout état de cause, un permis de construire peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il a pour objet un site archéologique.